



Zonenplan Siedlung

Teilzonenplan Dürrmatt

genereller Bau- und Strassenlinienplan Gesamtüberbauung Dürrmatt

Mutation Parzelle Nr. 1383

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 31 RBG (BL)

Beschlussfassung



Impressum

| | |
|-----------------|---|
| Auftraggeberin | Wohnbau-Genossenschaft Nordwest Gellertstrasse 55 4052 Basel |
| Auftragnehmerin |  Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen Tel: 061 926 84 30 info@stierli-ruggli.ch www.stierli-ruggli.ch |
| Bearbeitung | Philipp Spinatsch |
| Stand | Beschlussfassung |
| Datum | 22.02.2024 |
| Dateiname | 06037_Mutation-Parz.1383_Planungsbericht_20240222_Beschlussfassung.docx |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Verortung | 3 |
| 1.2 | Ausgangslage | 4 |
| 1.3 | Bebauungsstudie..... | 5 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Ausgangslage..... | 7 |
| 1.5 | Verfahrensrechtliche Ausgangslage | 8 |
| 1.6 | Vertrag Überbauung Dürrmatt | 8 |
| 2 | Organisation und Planungsablauf | 10 |
| 2.1 | Organisation..... | 10 |
| 2.2 | Planungsablauf | 10 |
| 3 | Mutation | 11 |
| 3.1 | Bestandteile der Mutation..... | 11 |
| 3.2 | Geltungsbereich und Perimeter | 11 |
| 3.3 | Wohn- und Geschäftszone WG4 | 12 |
| 3.3.1 | Nutzung und Bebauung..... | 12 |
| 3.3.2 | Lärmschutz..... | 12 |
| 3.4 | Abstände..... | 13 |
| 3.4.1 | Abstände gegenüber Verkehrswegen..... | 13 |
| 3.4.2 | Abstände gegenüber Nachbarparzellen..... | 13 |
| 3.5 | Abstellplätze..... | 15 |
| 4 | Rahmenbedingungen | 16 |
| 4.1 | Bund | 16 |
| 4.1.1 | Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)..... | 16 |
| 4.1.2 | Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)..... | 16 |
| 4.2 | Kantonaler Richtplan (KRIP)..... | 16 |
| 4.3 | Gemeinde Arlesheim..... | 18 |
| 4.3.1 | Teilzonenvorschriften Dürrmatt von Arlesheim | 18 |
| 4.3.2 | Reglement über die Mehrwertabgaben..... | 19 |
| 4.3.3 | Energiesachplan..... | 19 |
| 4.3.4 | Naturinventar | 20 |
| 5 | Umweltschutz und Sicherheit..... | 21 |
| 5.1 | Grundwasser..... | 21 |
| 5.2 | Naturgefahren | 21 |
| 5.3 | Gefährdung Oberflächenabfluss | 22 |
| 5.4 | Klimatische Situation | 23 |
| 5.5 | Nichtionisierende Strahlung..... | 23 |
| 5.6 | Nicht relevante Rahmenbedingungen..... | 24 |
| 6 | Interessenabwägung | 25 |
| 6.1 | Ermittlung und Beurteilung der Interessen..... | 25 |
| 6.2 | Berücksichtigung der Interessen..... | 27 |
| 7 | Planungsverfahren..... | 28 |
| 7.1 | Kantonale Vorprüfung..... | 28 |
| 7.2 | Öffentliche Mitwirkung | 34 |
| 7.3 | Beschlussfassung | 36 |
| 7.4 | Referendum | 36 |
| 7.5 | Planauflageverfahren | 36 |
| 8 | Genehmigungsantrag | 37 |

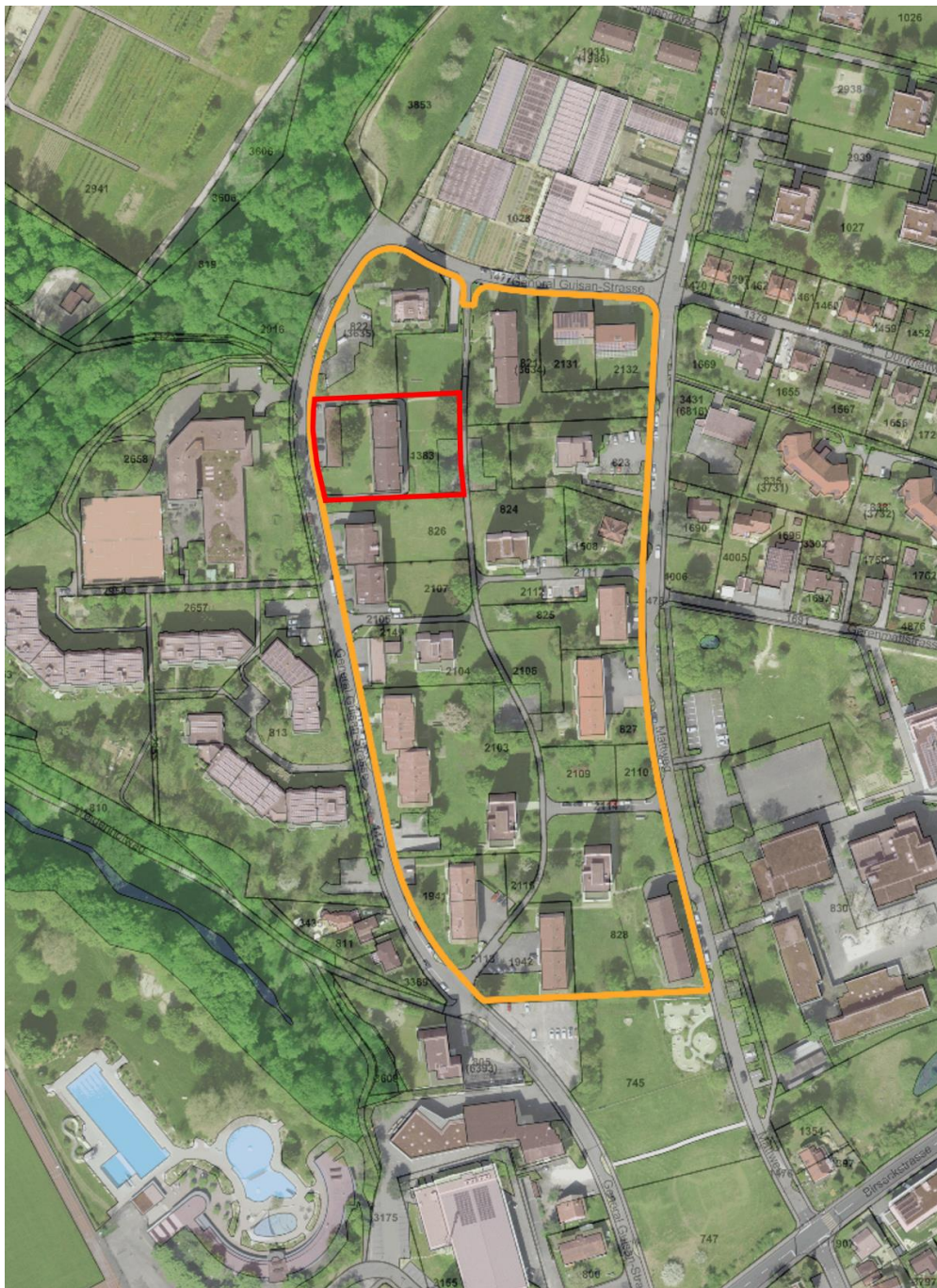
Beilagen

Beilage 1 Bebauungsstudie der Flubacher Nyfeler Partner Architekten vom 1. Juni 2022

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal des Teilzonenplans Dürrmatt (TZP Dürrmatt) liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Arlesheim. Das Areal grenzt im Norden und Westen an die General Guisan-Strasse, im Osten an den Mattweg und im Süden an die Parzelle Nr. 745. Die Parzelle Nr. 1383 ist gegenwärtig Teil des TZP Dürrmatt, weist eine Fläche von 2'643 m² auf und beherbergt die Gebäude General Guisan-Strasse 16 und 18 sowie die Nebenbaute General Guisan-Strasse 16a.



1.2 Ausgangslage

Der TZP Dürrmatt stammt aus dem Jahr 1960 (vom Regierungsrat beschlossen mit RRB Nr. 1118 vom 25. April 1960) und ist nicht RPG-konform, weil er noch vor dem Erlass des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) erlassen worden ist und auch nach Rechtskraft des RPG weder von Gemeinde noch Kanton nachträglich genehmigt wurde. Auch ist der Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG) bei weitem überschritten und haben sich die Verhältnisse erheblich geändert (Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Totalrevision des TZP Dürrmatt ist deshalb überfällig und muss an die heute gültigen planerischen und rechtlichen Vorgaben angepasst werden. Dem Gemeinderat von Arlesheim ist dies bewusst.

Auf Initiative verschiedener Grundeigentümerschaften hat die Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Denn die Bauten des Areals weisen ihrem Alter entsprechend einen umfassenden Sanierungsbedarf auf, und die Parzellen verfügen über keine Nutzungsreserven. Die rechtskräftigen Teilzonenvorschriften wurden dabei als limitierend betrachtet, weil sie keine Transformation in zeitgemässen sowie rechts- und normenkonformen Wohnraum zulassen und den heute geltenden Verhältnissen nicht gerecht werden. Teile der Grundeigentümerschaften haben auch moniert, dass sich die zulässige Ausnützung von 60 % (Ausnützungsziffer, AZ, von 0.6) seit 1960 nicht geändert hat und dass dieser Wert im Verhältnis zu den Ausnützungsmöglichkeiten der umliegenden Quartiere – die sich im Verlaufe der Zeit stetig erhöht haben – sehr tief und auch im Angesicht der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr zeitgemäss und gerechtfertigt ist.

Die Gemeinde anerkennt, dass der Bedarf nach zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraumnutzungen auf dem Areal des TZP Dürrmatt vorhanden ist und dass Sanierungen, Erweiterungen und Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Entgegen den Wünschen eines Teils der Grundeigentümerschaften kommt die Gemeinde jedoch zum Schluss, dass eine Erweiterung der Bauvolumen moderat ausfallen soll und dass auf dem Areal des TZP Dürrmatt unter Berücksichtigung der umliegenden Quartiere eine Erhöhung der AZ auf 0.9 denkbar wäre. Einige der Grundeigentümerschaften befanden jedoch, dass damit eine insgesamt zu tiefe Ausnützung angestrebt werde. In Absprache mit den interessierten Grundeigentümerschaften hat die Gemeinde beschlossen, die Arbeiten an einer Totalrevision des TZP Dürrmatt zu sistieren bzw. zeitlich nach hinten zu verschieben. Die Gemeinde ist nicht bereit, eine Totalrevision des TZP an die Hand zu nehmen, die von vornherein Widerstände bei Teilen der betroffenen Grundstückeigentümerschaften hervorruft.

Nichtsdestotrotz bleibt das eingangs erwähnte Problem bestehen und befinden sich die Bauten nach wie vor in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Beim auf der Parzelle Nr. 1383 stehenden Wohngebäude der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN) besteht dringender, baulicher Handlungsbedarf aufgrund der alten, sanierungsbedürftigen Bausubstanz. So sind beispielsweise immer noch Deckenheizungen angebracht, zu denen es keine Ersatzteile mehr gibt, womit das gesamte Heizungssystem erneuert werden muss. Weiter hat das Gebäude keinen Lift, der aufgrund der geltenden Teilzonenvorschriften im Bestand nicht anzubringen ist. Ausserdem entsprechen die Wohnungen weder den heute geltenden rechtlichen und normativen Vorschriften (z.B. betreffend Erdbebensicherheit, Behindertengerechtigkeit, Haustechnik, Wärmedämmung etc.) noch einem zeitgemässen Ausbau. Die WGN kann nicht auf die Totalrevision des TZP Dürrmatt warten und hat die Gemeinde um eine nutzungsplanerische Lösung für ihre Parzelle gebeten. Aufgrund dieses drängenden Umstandes kam die Gemeinde Arlesheim in Absprache mit den kantonalen Behörden und der WGN zum Schluss, dass eine partielle nutzungsplanerische Lösung für die Parzelle Nr. 1383 möglich ist (vgl. Kapitel 1.4).

Die Gemeinde anerkennt ebenfalls den Bedarf einer höheren Ausnutzungsmöglichkeit im Rahmen der erwähnten AZ von 0.9. Denn neben der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen spielt auch die Tatsache eine Rolle, dass es heutzutage aufgrund strengerer und umfassenderer Vorschriften und Normen (z.B. breitere Eingänge, Gänge und Treppen aufgrund Behindertengerechtigkeit, Lift, Wärmedämmung etc.) einiges mehr an Geschossfläche bedarf, um schon nur das gleiche Angebot an Familienwohnungen wieder erstellen zu können.

1.3 Bebauungsstudie

Zur Findung einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Konzeption hat die WGN wiederum die Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG beauftragt, unterschiedliche städtebauliche Dispositionen zu entwerfen und zu prüfen. In der Bebauungsstudie vom 1. Juni 2022 (vgl. Beilage 1) kommt der Projektverfassende zum Schluss, dass die städtebauliche Setzung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1383 aus Rücksicht auf die städtebauliche Gesamtkonzeption des Areals des TZP Dürrmatt beibehalten werden soll. Die Typologie eines Zeilenbaus mit einer Nord-Süd-Ausrichtung überzeugt aus städtebaulichen Überlegungen nach wie vor am meisten. Denn der parkartige Grünraum im Innern des Areals (östlich des Gebäudes) soll in seiner heutigen Dimension beibehalten werden können und seinem eher privaten Charakter gerecht werden. Ein in diesem Gartenraum quer stehendes Gebäude würde diesen Grünraum enorm relativieren und würde auch die Sichtbeziehungen auf der Nord-Süd-Achse erheblich beeinträchtigen (vgl. Abbildung 4). Der Vorplatzbereich entlang der General Guisan-Strasse (westlich des Gebäudes) soll seine Adressierungsfunktion und seinen eher öffentlichen und gemeinschaftlichen Charakter beibehalten. Die Siedlungstypologie mit den Punkt- und Zeilenbauten soll mit dem Neubau auf der Parzelle Nr. 1383 fortgeschrieben werden. Das aus der Bebauungsstudie resultierende Richtprojekt übernimmt deshalb die bestehende Setzung und berücksichtigt die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten der Zone WG4.

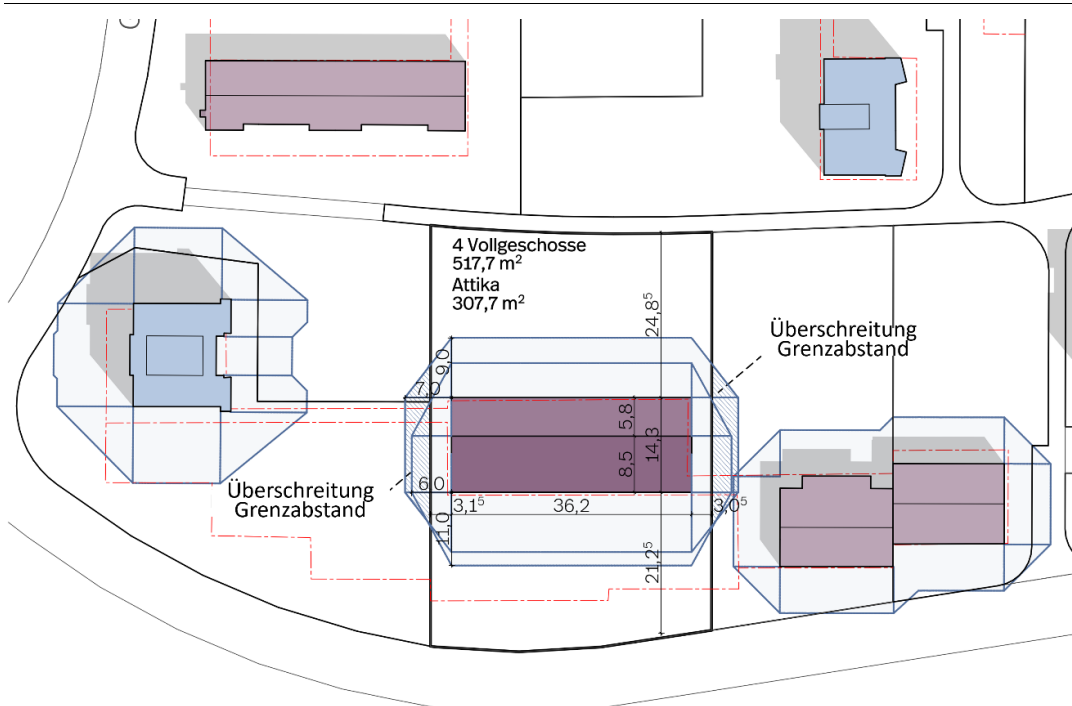


Abbildung 2 Situation, Bebauungsstudie 01.06.2022 (Quelle: Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG)

Vorgesehen ist eine Typologie mit Laubengang und entsprechender Erschliessung im Westen sowie Balkone im Osten. Die heutigen Fluchten der Nord- und Südfassaden bleiben unverändert, überschreiten aber die zulässigen Grenzabstände gemäss § 90 RBG (vgl. Kapitel 3.4.2). Die Ausnutzungsziffer liegt bei 0.9 gemäss der Zone WG4. Die Anzahl Wohnungen werden mit 23 veranschlagt.

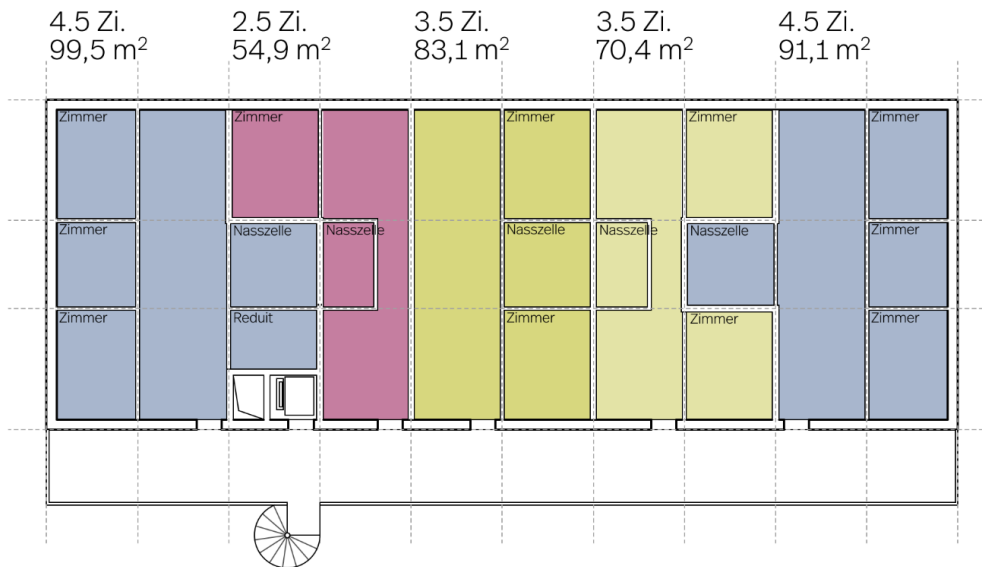


Abbildung 3 Grundriss, Bebauungsstudie 01.06.2022 (Quelle: Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG)

Eine Bebauungsvariante, die die ordentlichen Grenzabstände einhalten würde, ist in folgender Abbildung ersichtlich. Diese Variante wird aufgrund der oben beschriebenen, negativen Wirkungen auf die bestehenden Strukturen weder von der Gemeinde noch von der WGN und den Architekten als städtebaulich gute Lösung empfunden.

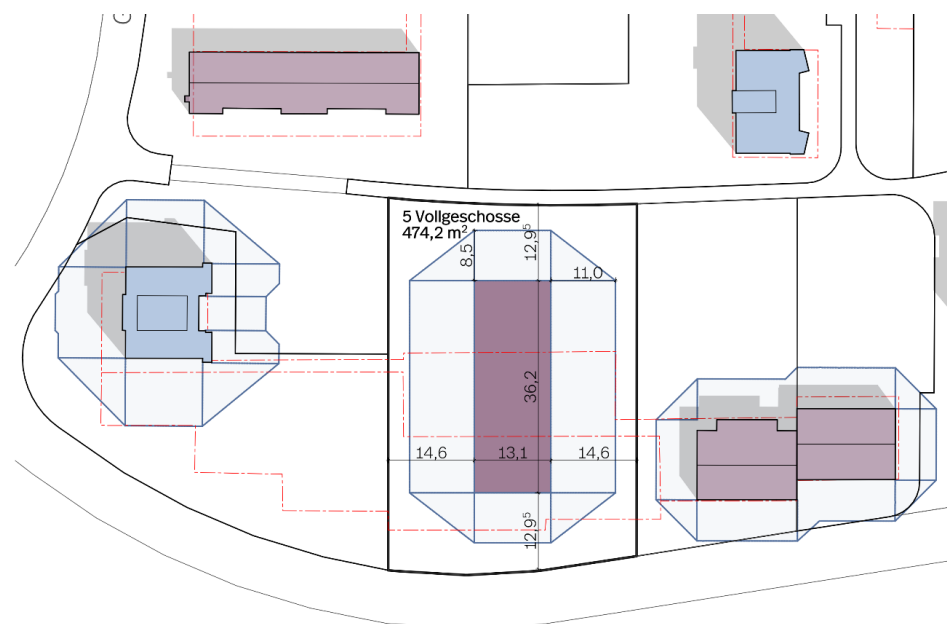


Abbildung 4 Variante mit Einhaltung der Grenzabstände, Bebauungsstudie 01.06.2022 (Quelle: Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG)

1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Ein Projekt gemäss Bebauungsstudie wäre innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Teilzonenvorschriften Dürrmatt nicht möglich, da es nicht zonenkonform wäre (Überschreitung der maximalen Ausnützung um 50 %).

Die Bewilligung eines von den Teilzonenvorschriften abweichenden Bauprojekts auf Grundlage von § 7 RBV (Ausnahmeantrag gemäss § 7 Abs. 1 RBV) wäre nur möglich, wenn dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist. Das Teilzonenreglement (TZR) Dürrmatt sieht diese Möglichkeit nicht vor. § 8 TZR Dürrmatt sieht lediglich bei der Nutzungsart vor, dass der Gemeinderat Ausnahmen gestatten kann. Beim Nutzungsmass (§ 8 TZR Dürrmatt spricht von Nutzungsgrad) sieht das TZR diese Möglichkeit des Gemeinderats nicht vor. Auch die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim – sofern auf diese überhaupt ausgewichen werden könnte – sehen diese Möglichkeit nicht vor bzw. beschränken diese auf vorbestandene Bauten hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Anordnung der Parkierung in Gewerbezone (§ 6 Abs. 3 Zonenreglement Siedlung). Damit kann auch die Frage offengelassen werden, ob eine Überschreitung der maximalen Ausnützung um 50 % überhaupt im Rahmen der Ausnahmemöglichkeiten von § 7 RBV gelegen hätte.

Eine Mutation des TZP Dürrmatt nur im Bereich der Parzelle Nr. 1383 ist rechtlich nicht möglich, da die bestehenden Vorschriften komplett überarbeitet werden müssen – was einer Gesamtrevision gleichkäme (vgl. Kapitel 1.2) – und andernfalls zwei parallele Systeme innerhalb des gleichen TZP gelten würden.

Eine Quartierplanung nur für die Parzelle Nr. 1383 ist nicht zielführend und würde von der Gemeinde nicht unterstützt.

Als beste Option gilt, die Parzelle Nr. 1383 aus dem TZP Dürrmatt zu entlassen und mit der Festlegung einer ordentlichen Zone dem Zonenplan Siedlung und seinen Vorschriften zu unterstellen. Der Kanton Basel-Landschaft hat an einer Sitzung vom 11. Februar 2022 ein solches Vorgehen als planungsrechtlich durchführbar und eine entsprechende Planung als genehmigungsfähig bezeichnet. Die Gemeinde unterstützt diese Lösungsvariante ebenfalls. Voraussetzung aus Sicht der Gemeinde ist, dass eine in den Zonenvorschriften bereits existierende Zonenkategorie gewählt werden kann und keine neue Zonenkategorie für eine einzelne Parzelle geschaffen werden muss. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. August 2022 beschlossen, dass er das Vorhaben unterstützt und dass die Parzelle Nr. 1383 im Rahmen einer Mutation aus dem TZP Dürrmatt herausgelöst und der Wohn- und Geschäftszone WG4 des Zonenplans Siedlung zugewiesen werden soll. Im Rahmen des gleichen Gemeinderatsbeschlusses hat der Gemeinderat die Gemeindeverwaltung angewiesen, im Sinne des Gleichbehandlungsgebots die übrigen Grundstückseigentümerschaften zu informieren, dass ihnen grundsätzlich die gleichlautende Möglichkeit zustünde. Mit Brief vom 20. Oktober 2022 hat die Gemeindeverwaltung die übrigen Grundstückseigentümerschaften angeschrieben und sie zu einem Orientierungsanlass eingeladen, der am 29. November 2022 stattgefunden hat. Nur wenige Grundstückseigentümerschaften haben die Gelegenheit vor Ort wahrgenommen, und keine einzige Grundstückseigentümerschaft hat sich im Nachgang für den Einbezug in das Mutationsverfahren interessiert. Es kann damit offengelassen werden, wie eine solche gleichlautende Möglichkeit auf anderen Parzellen des Areals umzusetzen gewesen wäre. Gegenstand der vorliegenden Mutation ist somit einzig die Parzelle Nr. 1383.

Die vorliegende Mutation löst lediglich das Prinzip der Planbeständigkeit betreffend die Parzelle Nr. 1383 aus. Die übrigen Parzellen innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Dürrmatt werden durch die vorliegende Mutation nicht von der Planbeständigkeit berührt und können jederzeit Plananpassungen unterzogen werden.

1.5 Verfahrensrechtliche Ausgangslage

Das Verfahren einer Mutation von Zonenvorschriften (inkl. Teilzonenvorschriften) richtet sich grundsätzlich nach § 31 RBG. Die Mutationen des Zonenplans Siedlung und des TZP Dürrmatt werden von der Gemeindeversammlung erlassen (§ 31 Abs. 1 RBG). Bei Bau- und Strassenlinienplänen, die sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützen, ist der Gemeinderat erlassende Behörde (§ 35 Abs. 3 RBG). Ansonsten richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften (§ 35 Abs. 2 RBG), womit wiederum die Gemeindeversammlung erlassende Behörde ist.

Der Strassennetzplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim stammt aus dem Jahr 2002 (durch den Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1311 vom 20. August 2002). Der Strassennetzplan bezeichnet die General Guisan-Strasse als «Erschliessungsstrasse mit Trottoir» und den arealinternen Fussweg als «Fussweg». Die Tatsache, dass der Erlass des Strassennetzplans nach dem Erlass des generellen Bau- und Strassenlinienplans Gesamtüberbauung Dürrmatt erfolgt ist, stellt noch keinen Mangel dar. Jedoch sind die Inhalte dieses altrechtlichen Bau- und Strassenlinienplans in dieser Art nicht mehr zulässig, weil dort teilweise mit Strassenbaulinien Gebäudeabstände zu Nachbarparzellen geregelt werden, die nach geltendem Recht nicht mit Strassenbaulinien geregelt werden können. Der übergeordnete Strassennetzplan kann zu diesem Umstand keine Aussagen machen, weshalb sich die entsprechenden Strassenbaulinien nicht auf den Strassennetzplan abstützen können. Der Gemeinderat ist dementsprechend der Meinung, dass die Aufhebung der Strassenbaulinien auf der Parzelle Nr. 1383 von der Gemeindeversammlung zu beschliessen sind. Die Neufestlegung der Gestaltungsbaulinien im Rahmen des generellen Bau- und Strassenlinienplans Gesamtüberbauung Dürrmatt ist ohnehin von der Gemeindeversammlung zu beschliessen.

1.6 Vertrag Überbauung Dürrmatt

Begleitend zu den Teilzonenvorschriften Dürrmatt haben die damaligen Grundstückeigentümerschaften und die Gemeinde Arlesheim einen Vertrag abgeschlossen, der die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 1959 beschlossen hat. Der Vertrag bleibt grundsätzlich in Kraft, wobei sich der Vertragszweck durch die plangemässe Überbauung erschöpft hat. Da der Planungshorizont von 15 Jahren bei Weitem überschritten ist, ist aus planungsrechtlicher Sicht das Festhalten an der teilzonenplangemässen Überbauung auf der Parzelle Nr. 1383 und an der Erfüllung des darauf abgestützten Vertrags nicht opportun bzw. verstösst gegen Art. 2 RPG (Planungspflicht) und Art. 15 Abs. 1 RPG (Planungshorizont).

Lediglich die gute Ordnung spräche dafür, dass die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 aus dem Vertrag formell ausscheidet. Der Vertrag hat jedoch keine rechtssetzende Bedeutung, sprich ist selbst kein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument, sondern ist diesem nachgelagert. Mit der vorliegenden Mutation hat der Vertrag für die Parzelle Nr. 1383 formell und materiell keine Bedeutung mehr, da die Parzelle nicht mehr Teil des TZP Dürrmatt ist. Der Vertrag hat nicht die formelle Stellung, dass alle Grundstückeigentümerschaften dem Austritt der Parzelle Nr. 1383 aus dem TZP Dürrmatt zustimmen müssten. Eine solche Bedeutung und Stellung des Vertrags im Rahmen der kommunalen Nutzungsordnung wäre gesetzeswidrig, da die Gemeinde die Planungshoheit ausübt bzw. ausüben muss und eine hoheitliche Planungsmassnahme der Gemeinde nicht durch die Verweigerung einer Vertragsanpassung durch einzelne Grundstückeigentümerschaften vereitelt werden kann. Dies umso mehr, als dass die vorliegende Planungsmassnahme keine Auswirkungen auf die für die übrigen Grundstücke weiterhin gültigen Teilzonenvorschriften Dürrmatt, auf die darin geltenden Nutzungs- und Bebauungsvorschriften, auf die übrigen Grundstücke und auf die übrigen Grundeigentümerschaften zeitigt. Die Planungsmassnahme stellt keine Einschränkung und keinen Eingriff in die bestehenden Nutzungs- und Eigentumsrechte der übrigen Grundstücke und Grundeigentümerschaften dar.

Ein formeller Austritt aus dem Vertrag ist deshalb aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht angezeigt und auch die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen spricht gegen den formellen Austritt der Parzelle Nr. 1383 aus dem Vertrag.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Organisation

Die folgenden Akteure sind an der vorliegenden Planung beteiligt.

| | |
|--|---|
| Grundeigentümerschaft | Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Gellertstrasse 55, 4052 Basel |
| Bebauungsstudie | Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, Birsigstrasse 122, 4054 Basel |
| Mutation, Verfahrensbegleitung | Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen |
| Gemeinde Arlesheim | Bauverwaltung, Baukommission, Gemeinderat, Gemeindeversammlung |
| Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene | Bevölkerung und interessierte Kreise (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung; Referendum) Planungsbetroffene (im Rahmen des Planauflageverfahrens) |
| Kanton Basel-Landschaft | Amt für Raumplanung (federführendes Amt) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde) |

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Sitzung mit Gemeinde und Kanton betreffend Vorgehen | 11. Februar 2022 |
| Bebauungsstudie | 1. Juni 2022 |
| Beschluss Gemeinderat betreffend Unterstützung der Mutation Parzelle Nr. 1383 | 16. August 2022 |
| Orientierung der Grundeigentümerschaften des TZP Dürrmatt über Mutation | 29. November 2022 |
| Diverse Abklärungen | Mai 2022 - Juni 2023 |
| Erarbeitung Mutation / Planungsunterlagen | August - September 2023 |
| Vorstellung der Planung gegenüber den benachbarten, direkt betroffenen Grundeigentümerschaften bzw. den entsprechenden Vertretungen | 16. Oktober und 6. November 2023 |
| Beschluss Gemeinderat betreffend Freigabe der Planung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung | 7. November 2023 |
| Informationsbrief an benachbarte, direkt betroffene Stockwerkeigentümerschaften | 7. November 2023 |
| Informationsbrief an Mieterschaft General Guisan-Strasse 16/18 (Parzelle Nr. 1383) | 9. November 2023 |
| Öffentliches Mitwirkungsverfahren | 16. November - 18. Dezember 2023 |
| Kantonale Vorprüfung | 14. November 2023 - 9. Februar 2024 |
| Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung | Januar - Februar 2024 |
| Beschlussfassung Gemeinderat | ...ausstehend |
| Beschlussfassung Gemeindeversammlung | ...ausstehend |
| Referendumsfrist | ...ausstehend |
| Planauflageverfahren | ...ausstehend |
| Genehmigungsverfahren | ...ausstehend |

3 Mutation

3.1 Bestandteile der Mutation

Die Mutation besteht aus folgenden Dokumenten.

Mutationsplan (Situation 1:500)

Der Mutationsplan enthält die planerischen Darstellungen der Mutationen.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 31 RBG geforderte Berichterstattung über das Mutationsverfahren. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Vorgaben dargelegt. Der Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, der die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert, ist Teil des Planungsberichts.

3.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter bzw. Geltungsbereich der Mutation ist identisch mit der Parzelle Nr. 1383 in Arlesheim, die eine Fläche von 2'643 m² einnimmt.



Abbildung 5 Inhalt der Mutation, Stand 22.02.2024 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.3 Wohn- und Geschäftszone WG4

3.3.1 Nutzung und Bebauung

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 21 Abs. 2 RBG). Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 1383 richten sich nach den Zonenvorschriften Siedlung betreffend die Wohn- und Geschäftszone 4-geschossig (WG4). Die maximalen Nutzungsmasse richten sich nach der Tabelle gemäss § 4.1 Zonenreglement Siedlung (vgl. Tabelle 1).

| Zone | W1 | W2 | WG3 | WG4 |
|--------------------------------------|------|------|--------------------|------|
| max. Vollgeschosszahl | 1 | 2 | 3 | 4 |
| max. Wohnungszahl (pro Baukörper) | 3 | 5 | frei | frei |
| max. Ausnützungsziffer | 0.37 | 0.55 | 0.78 | 0.9 |
| min. Grünflächenziffer | 0.5 | 0.5 | 0.4 | 0.4 |
| max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m) | 6.2 | 7.5 | 10.3 ¹⁾ | 13.5 |
| max. Gebäudehöhe (m) | 11.2 | 11.8 | 14.6 ¹⁾ | 16.5 |
| max. Gebäudelänge (m) | 30 | 30 | 40 | 40 |

Tabelle 1 § 4.1 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim

Betreffend die Parzelle Nr. 1383 bedeutet die Ausnützungsziffer von 0.9 eine maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche der Hauptbauten von 2'378 m² und die Grünflächenziffer von 0.4 eine anrechenbare Grünfläche von 1'057 m².

Gleichermassen gelten die übrigen Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung, wie die Bestimmungen zu den Klein- und Anbauten, zur Dachgestaltung, zu den Dachaufbauten, zum Attikageschoss usw.

3.3.2 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Die Parzelle Nr. 1383 liegt heute in der LES II. Das Zonenreglement Siedlung regelt in § 47, dass bei WG4-Zonen die LES II gilt. Insofern verbleibt die Parzelle Nr. 1383 in der LES II. Die Festlegung wird direkt durch das Zonenreglement Siedlung vorgenommen, so dass keine weiteren Massnahmen erforderlich sind.

Durch die höhere Ausnutzungsmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1383 wird voraussichtlich mehr Wohnfläche generiert werden. Der Bestand weist 16 Wohnungen auf. Die Bebauungsstudie geht von ca. 23 neuen Wohnungen aus. Die potenzielle Steigerung der Wohnungszahl um ca. 7 Wohnungen wird die Anzahl Fahrten und damit den Mehrverkehr nur leicht erhöhen und sich marginal auf die Lärmsituation auswirken. Der Verzicht auf eine Untersuchung der Lärmsituation im Rahmen des Mutationsverfahrens ist verhältnismässig und gerechtfertigt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Einhaltung der LES II nachzuweisen sein.

3.4 Abstände

3.4.1 Abstände gegenüber Verkehrswegen

Wo die Parzelle Nr. 1383 an öffentliche Verkehrswege grenzt, wird die allgemeine Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG (vgl. Kapitel 3.4.2) durch die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 RBG (Abstand gegenüber Verkehrswegen) oder § 96 f. RBG (Baulinien) derogiert. Das heisst, die besonderen Vorschriften gehen der allgemeinen Vorschrift vor (§ 61 Abs. 2 RBV).

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Minimalabstände für Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden und gehen dann den Vorschriften gemäss § 95 RBG vor (§ 96 Abs. 2 RBG).

Im Bereich der Parzelle Nr. 1383 werden mit vorliegender Mutation die bestehenden Strassenbaulinien aufgehoben. Es werden keine neuen Strassenbaulinien gelegt. Damit richtet sich der Abstand neuer Bauten gegenüber Verkehrswegen, sprich gegenüber der General Guisan-Strasse und dem arealinternen Fussweg, nach § 95 RBG.

3.4.2 Abstände gegenüber Nachbarparzellen

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Die Fluchten der Nord- und Südfassaden überschreiten die zulässigen Grenzabstände gemäss § 90 RBG. Weil die städtebauliche Setzung in der heutigen Form beibehalten werden soll (die städtebauliche Begründung für diese Planungsmassnahme ist in Kapitel 1.3 beschrieben), werden in Anlehnung an die heutige Bebauung Gestaltungsbaulinien gelegt. Gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest.

Die Gestaltungsbaulinien werden parallel zu den nördlichen und südlichen Parzellengrenzen gezogen. Die Abstände der Gestaltungsbaulinien zu den jeweiligen Parzellengrenzen entsprechen den jeweils heute bestehenden Gebäudefluchten, nicht den heute bestehenden und mit dieser Planung aufgehobenen Strassenbaulinien, die leicht versetzt zur heutigen Bebauung liegen. Die Länge der beiden Gestaltungsbaulinien beträgt jeweils 20.0 m. Damit weisen die Gestaltungsbaulinien eine grössere Länge auf, als die Gebäudebreiten der heutigen Bebauung aufweisen. Dies, weil einerseits die Nutzungsmasse der Zone WG4 mehr Nutzung zulassen als der TZP Dürrmatt und andererseits dem neuen Bauprojekt genügend Spielraum in der Setzung gewährt werden soll, den es in der weiteren Bearbeitung (Vorprojekt, Bauprojekt, Baugesuch bis hin zum Baubewilligungsverfahren) benötigt. Denn viele Detailfragen, wie z.B. genaue Lage, Dimension etc. einer allfälligen Autoeinstellhalle und ihre Abhängigkeiten gegenüber dem Gebäude, können erst in späteren Bearbeitungsphasen näher geprüft und beantwortet werden. Die Gestaltungsbaulinien sind in West-Ost-Richtung so gesetzt, dass der bebaubare Bereich stärker gegen Westen (General Guisan-Strasse) tendiert, was der städtebaulichen Absicht entspricht (vgl. Kapitel 1.3).

Gemäss § 61 Abs. 3 RBV dürfen Gestaltungsbaulinien, die die Grenzabstände nach § 90 RBG unterschreiten, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung nur festgelegt werden, wenn nachweislich:

- a. die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Planungsverfahren einbezogen und
- b. diese mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe hingewiesen wurden.

Der Hinweis auf die Planaufgabe mit eingeschriebenem Brief wird im Rahmen des Planaufgabeverfahrens erfolgen (vgl. Kapitel 7.5).

Von der Planungsmassnahme sind die direkt angrenzenden Grundstückeigentümerschaften betroffen (Parzellen Nr. 821, 822 und 826). Diese drei Parzellen haben eine gegenüber dem ordentlichen Grenzabstand näher gelegene Fassadenflucht zu vergegenwärtigen. Die übrigen Grundstücke in der Umgebung sind bloss indirekt von der Festlegung mit Gestaltungsbaulinien betroffen bzw. die Betroffenheit ist zu verneinen, weil die Setzung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1383 aufgrund der Gestaltungsbaulinien gerade nicht ändert. Eine Betroffenheit hätte sich allenfalls ergeben, wenn die Festlegung mit Gestaltungsbaulinien nicht erfolgt wäre und sich die Situation auch für weitere Nachbarschaften verändert oder gar verschlechtert hätte, weil das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1383 stärker in den parkähnlichen Grünbereich hineinreichen müsste (vgl. Kapitel 1.3). So ergeben sich aber keine Nachteile für die übrigen Grundstücke in der Umgebung, die einen besonderen Einbezug ins Planungsverfahren rechtfertigen.

Die öffentliche Mitwirkung ist unabhängig davon durchzuführen, ob Grundstückeigentümerschaften im Sinne von § 61 Abs. 3 RBV von der Planungsmassnahme betroffen sind (vgl. Kapitel 7.2). Der «Einbezug» gemäss § 61 Abs. 3 RBV setzt demgegenüber eine zusätzliche, spezifische Handlung der Gemeinde voraus. Der Umfang dieses Einbezugs hängt von der Grösse und Bedeutung der Planung ab und ist im Einzelfall zu beurteilen. Im vorliegenden Fall ist es angemessen, dass die Gemeinde aktiv auf die drei direkt betroffenen Grundstückeigentümerschaften zugeht und die Planungsmassnahme vorstellt. Einerseits wird das Grundeigentum durch Unterschreiten der Grenzabstände tangiert, andererseits ist aufgrund der überschaubaren Zahl von drei betroffenen Grundstückeigentümerschaften eine Vorstellung der Planung zumutbar.

Mit Brief vom 13. September 2023 hat die Gemeinde die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nr. 821 und Nr. 822 (Stammparzellen), die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 826 (Immobilien-gesellschaft und drei Privatpersonen) und in Kopie die Baurechtsnehmer- bzw. Stockwerkeigentü-mervertretung (Ausschussmitglied der Stockwerkeigentü-mergemeinschaft) der Baurechtsparzelle Nr. 3635 (Stammparzelle Nr. 822) angeschrieben, darin das Vorhaben umrissen und die Angeschriebenen auf die Gemeindeverwaltung eingeladen, um das Vorhaben vorzustellen. Die Baurechtsnehmer- bzw. Stockwerkeigentü-mervertretung der Baurechtsparzelle Nr. 3634 (Stammparzelle Nr. 821) war zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelbar.

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nr. 821 und Nr. 822 (Stammparzellen) sowie der Vertreter der Stockwerkeigentü-mergemeinschaft der Baurechtsparzelle Nr. 3635 (Stammparzelle Nr. 822) waren am 16. Oktober 2023, der Vertreter der Liegenschaftsverwaltung der Parzellen Nr. 821 und Nr. 822 am 6. November 2023 zu einer persönlichen Vorstellung des Planungsvorhabens auf der Gemeindeverwaltung von Arlesheim erschienen und haben sich zum Vorhaben geäussert. Das entsprechende Protokoll der Gemeinde Arlesheim wurde an die Teilnehmenden versendet.

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 826 hat mit Brief vom 1. November 2023 der Gemeinde mitgeteilt, dass sie als Anrainer derzeit kein Interesse an weiteren Informationen oder einer Beteiligung in diesem Zusammenhang hat und sich nicht weiter in dieser Angelegenheit einbringt.

Mit Brief vom 7. November 2023 hat die Gemeinde die Stockwerkeigentü-merschaften der Parzellen Nr. 3634 (Stammparzelle Nr. 821) und Nr. 3635 (Stammparzelle Nr. 822) angeschrieben und über die erfolgten Gespräche mit den jeweiligen Vertretern und über das bevorstehende Mitwirkungsverfahren informiert.

3.5 **Abstellplätze**

Die minimale Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Bei Neubauten in den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen, welche sechs und mehr Stammparkplätze erfordern, sind die Stammparkplätze unterirdisch zu realisieren. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich die Anzahl Veloabstellplätze nach den kantonalen Vorgaben.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Mutation unterstützt bzw. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt um:

| <i>Planungsgrundsätze RPG</i> | <i>Berücksichtigung im Mutationsverfahren</i> |
|--|---|
| <i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i> | Die Grundnutzung auf der Parzelle Nr. 1383 wird eine Wohn- und Geschäftsnutzung. |
| <i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i> | Die Parzelle Nr. 1383 erfährt durch die Mutation eine Erhöhung der maximalen AZ von 0.6 auf 0.9 und damit eine um 50 % höhere Ausnutzung. |
| <i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i> | Die Einwirkungen aus dem Umfeld der Parzelle Nr. 1383 ändern sich durch die Mutation nicht. |
| <i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i> | Die bestehenden Fuss- und Velowegnetze ändern nicht. |
| <i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i> | Die Grundnutzung auf der Parzelle Nr. 1383 wird eine Wohn- und Geschäftsnutzung. |
| <i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i> | Die Zone WG4 verlangt eine minimale Grünflächenziffer von 0.4. Auf der Parzelle Nr. 1383 entspricht dies einer Fläche von 1'057 m ² . Zudem hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 vertraglich Ersatzleistungen für zu fällende Bäume festgelegt (vgl. Kapitel 4.3.4). |

4.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da die betroffene Parzelle bisher bereits als Bauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Mutation nicht vorgenommen werden.

4.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im KRIP aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet der Mutation mit der Ausgangslage «Wohngebiet» ohne Richtplanaussage festgelegt.

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des KRIP konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Mutation relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Berücksichtigung in der Planung.

Objektblatt S 1.2 Bauzonen

| Planungsgrundsätze / -anweisungen | Berücksichtigung im Mutationsverfahren |
|--|--|
| <p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verdichtung bebauter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone), dichte Bebauung unbebauter WMZ; 2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2; 3. Einzonungen. | <p>Die Mutation kommt der Planungsmassnahme der 1. Priorität nach, indem eine bestehende und bebaute WMZ (TZP Dürrmatt) in eine Zone WG4 (ebenfalls WMZ) mutiert und verdichtet wird.</p> |
| <p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Umzonungen zu WMZ setzen ...</p> | <p>Da sowohl der bestehende TZP als auch die zukünftige Zone WG4 einer WMZ entsprechen, liegt vorliegend keine Umzonung im Sinne dieses Planungsgrundsatzes vor.</p> |
| <p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Einzonungen von WMZ ...</p> | <p>Mit der Mutation wird keine Einzonung vorgenommen (vgl. Kapitel 4.1.2).</p> |
| <p><i>Planungsgrundsatz d:</i> Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.</p> | <p>Abgesehen davon, dass – wie oben dargelegt – keine neue WMZ geschaffen wird, erfüllt die Mutation mit einer ermöglichten AZ von 0.9 den Planungsgrundsatz. Betreffend Interessenabwägung vgl. Kapitel 6.</p> <p>Durch die Bebauungsstudie (vgl. Beilage 1) kann eine massgeschneiderte Lösung für der Parzelle Nr. 1383 aufgezeigt werden. Die bestehenden städtebaulichen Qualitäten sollen erhalten und fortgeführt werden. Die gewünschte städtebauliche Setzung wird mit der Festlegung von Gestaltungsbaulinien gesichert.</p> |

Objektblatt S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch diese Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

| Planungsgrundsätze / -anweisungen | Berücksichtigung im Mutationsverfahren |
|--|--|
| <p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</p> | <p>Durch die Mutation werden die Voraussetzungen für eine dichtere Nutzung und Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte geschaffen.</p> |
| <p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Quali-</p> | <p>Die Parzelle Nr. 1383 liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung), am Rande der ÖV-Güteklasse B.</p> <p>Durch die Bebauungsstudie (vgl. Beilage 1) kann eine massgeschneiderte Lösung für der Parzelle Nr. 1383 aufgezeigt werden. Die bestehenden städtebaulichen Qualitäten sollen</p> |

| Planungsgrundsätze / -anweisungen | Berücksichtigung im Mutationsverfahren |
|---|--|
| <i>tät aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsin- ternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</i> | erhalten und fortgeführt werden. Die gewünschte städtebauliche Setzung wird mit der Festlegung von Gestaltungsbaulinien gesichert. Die Grünflächenziffer von 0.4 sichert einen angemessenen Anteil an Grünflächen. Zudem hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 vertraglich Er- satzleistungen für zu fällende Bäume festgelegt (vgl. Kapitel 4.3.4). |
| <i>Planungsgrundsatz c: Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Muta- tion der Zonenvorschriften ...</i> | Dies ist Inhalt der vorliegenden Mutation. |
| <i>Planungsanweisung a: Ländliche Gemeinden ...</i> | Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen. |
| <i>Planungsanweisung b: Bauliche Verdichtungen in Ortskernen ...</i> | Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen. |
| <i>Planungsanweisung c: Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen pla- nerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungser- neuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhö- hung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) re- alisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</i> | Das vorliegende Planungsgebiet ist kein Transformationsareal. Die Grundnutzung bleibt grundsätzlich bestehen. |

Objektblatt S 3.3 Lärmschutz

| Planungsgrundsätze / -anweisungen | Berücksichtigung im Mutationsverfahren |
|--|---|
| <i>Planungsgrundsatz a: Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungs- qualität.</i> | Vgl. Kapitel 3.3.2. |
| <i>Planungsgrundsatz b: Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubezie- hen.</i> | Vgl. Kapitel 3.3.2. |

4.3 Gemeinde Arlesheim

4.3.1 Teilzonenvorschriften Dürrmatt von Arlesheim

Der aktuell rechtskräftige Teilzonenplan Dürrmatt der Gemeinde Arlesheim besteht aus dem Teilzonenplan und dem Nutzungsplan und legt auf der Parzelle Nr. 1383 (vgl. Abbildung 6, gelber Perimeter) eine Zone B (viergeschossig) fest.

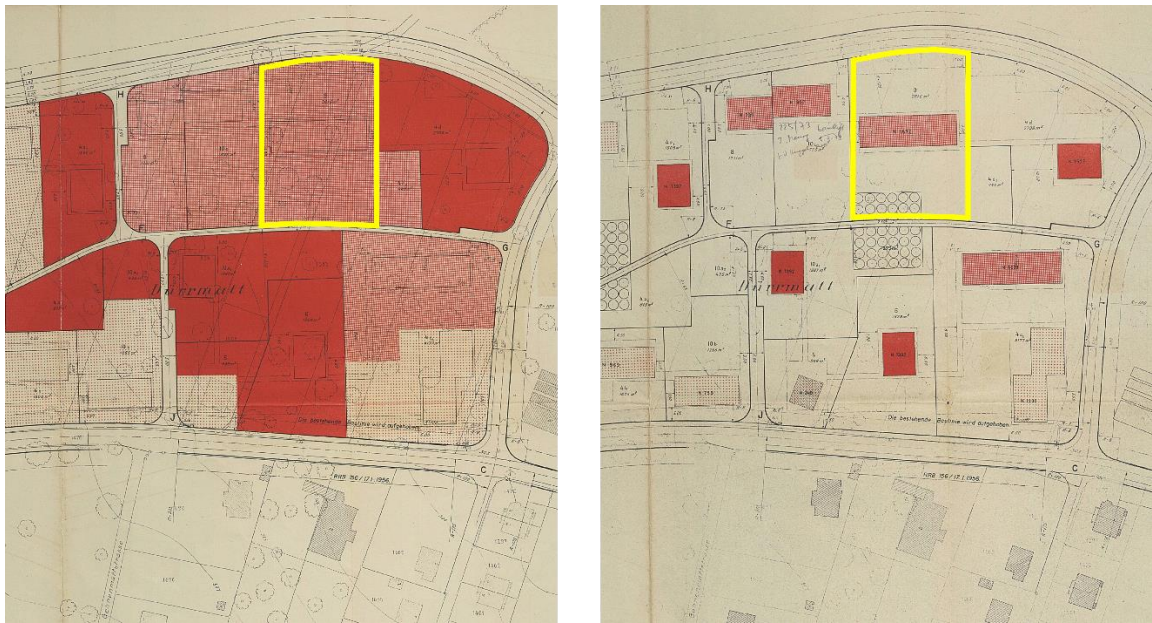


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Teilzonenplan Dürrmatt der Gemeinde Arlesheim, 1960
(Quelle: Gemeinde Arlesheim / eigene Darstellung)

Mit der vorliegenden Mutation werden für den Geltungsbereich der Mutation (Parzelle Nr. 1383) die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften der Zone WG4 festgelegt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die Parzelle Nr. 1383 zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der bestehenden Nutzungsplanung (Teilzonenvorschriften Dürrmatt) werden mit der Inkraftsetzung der Mutation für den Geltungsbereich der Parzelle Nr. 1383 aufgehoben.

4.3.2 Reglement über die Mehrwertabgaben

Das Reglement über die Mehrwertabgaben der Gemeinde Arlesheim vom 22. September 2021 regelt die Abgeltung von Planungsmehrwerten bei Auf- oder Umzonungen im Gebiet der Gemeinde. Es gilt der Grundsatz, dass wenn ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme in Form einer Auf- oder Umzonung einen Vorteil erfährt, die Grundeigentümerschaft der Gemeinde eine Mehrwertabgabe zu entrichten hat. Inhalt und Details werden zwischen der Grundstückeigentümerschaft und der Gemeinde Arlesheim in einem Vertrag geregelt.

4.3.3 Energiesachplan

Gemäss § 48 Zonenreglement Siedlung ist innerhalb der im Energiesachplan ausgewiesenen Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbünde für Neubauten und bestehende Bauten, bei welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, der Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen. Gemäss Energiesachplan Arlesheim vom 3. Juli 2009 ist die Parzelle Nr. 1383 nicht in einem bestehenden oder möglichen Gebiet für Wärmeverbünde.

4.3.4 Naturinventar

Gemäss § 11 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 (NLG) sind die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen der raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben zu erheben. Die Planungsbehörde hat sich dabei auf Fachgutachten (z.B. Naturinventar) zu stützen. Das Naturinventar der Gemeinde Arlesheim vom 30. November 2015, das die Inventarisierung der Naturobjekte im Baugebiet von Arlesheim zum Ziel hatte, stellt das Fachgutachten im Sinne von § 11 Abs. 1 NLG dar und weist für die Parzelle Nr. 1383 keine Eintragungen auf (vgl. Abbildung 7). Der auf der Parzelle vorhandene Baumbestand wurde weder als bemerkenswertes noch als wertvolles Naturobjekt deklariert. Raumplanerische bzw. nutzungsplanerische Massnahmen wären gestützt auf diese Erkenntnisse kaum zu rechtfertigen und werden deshalb vorliegend nicht ergriffen.

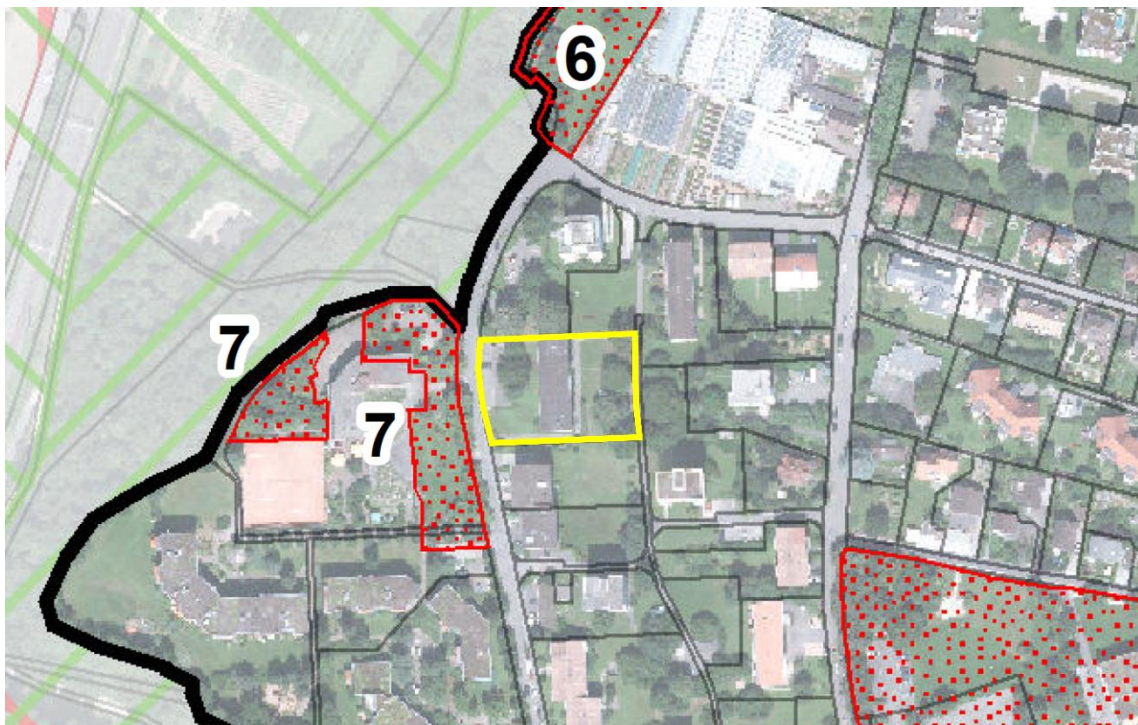


Abbildung 7 Ausschnitt Naturinventar Siedlung der Gemeinde Arlesheim / Parzelle Nr. 1383 (gelbes Polygon)
(Quelle: Hintermann & Weber AG, 30.11.2015 / eigene Darstellung)

Nichtsdestotrotz nimmt der Gemeinderat das Thema Bäume im Siedlungsgebiet ernst. Der Freiraum und die Präsenz von Bäumen im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 1383 sind aufgrund einer städtebaulichen Absicht (vgl. Kapitel 1.3) auch ein Anliegen der Gemeinde. Die Setzung der Gestaltungsbaulinien und die damit vorweggenommene Lage des Gebäudes verfolgt die Absicht, den Freiraum und Baumbestand im Osten der Parzelle möglichst schonen zu können (vgl. Kapitel 1.3 und 3.4.2). Dennoch kann der vollständige Erhalt des Baumbestands aufgrund notwendiger Massnahmen wie Baugrube, Baustelleninstallationen oder die Erstellung der gesetzlich geforderten Parkplätze in einer Autoeinstellhalle nicht im Vorhinein garantiert werden. Zur Sicherung der Absicht wird die Gemeinde Arlesheim im Rahmen der vorliegenden Mutation einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 schliessen, wonach neue Bäume zu pflanzen sind, falls bestehende Bäume gefällt werden müssen.

5 Umweltschutz und Sicherheit

5.1 Grundwasser

Die Parzelle Nr. 1383 liegt in einem Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch). Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich Au den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft liegt die Parzelle nicht in einem Grundwasserbereich, weshalb keine Daten zum mittleren Grundwasserspiegel vorliegen, das Thema vorliegend nicht näher behandelt wird und auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen wird.

5.2 Naturgefahren

Betreffend Naturgefahren ist im Rahmen der Nutzungsplanung vorliegend die Naturgefahrenkarte des Kantons massgebend, denn das Siedlungsgebiet von Arlesheim wird vollständig von der Naturgefahrenkarte abgedeckt. Die Gefahrenhinweiskarte hat in diesem Fall keine Relevanz.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte berücksichtigen und umsetzen muss.

Der Mutationsperimeter ist zu einem grossen Teil von einem Gefahrengebiet Überschwemmung mit der Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung) und untergeordnet von einem Gefahrengebiet Überschwemmung mit der Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung) betroffen (vgl. Abbildung 8).

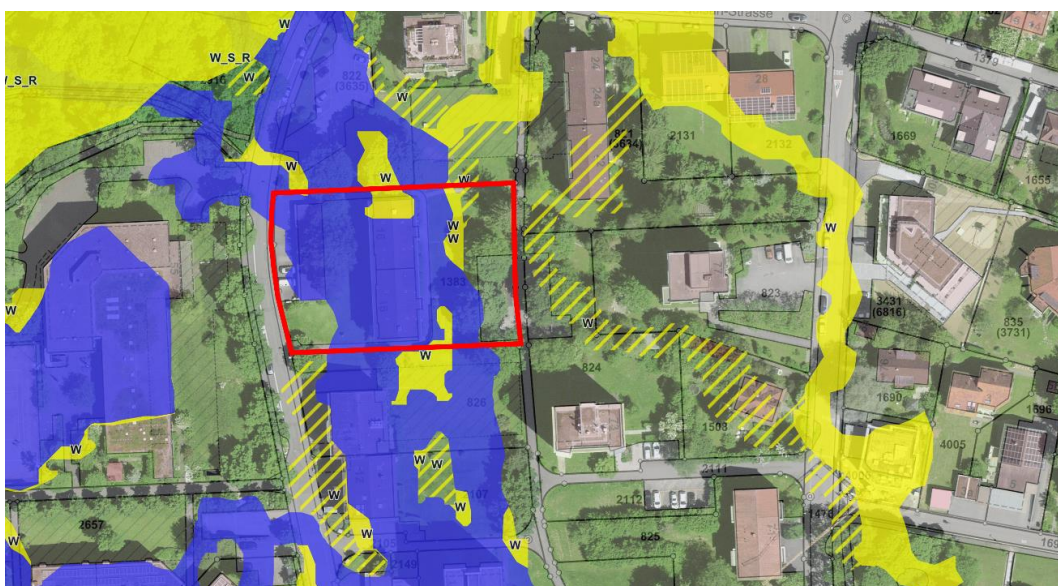


Abbildung 8 Ausschnitt Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Innerhalb des TZP Dürrmatt sind die Gefahrengebiete noch nicht mit entsprechenden Gefahrenzonen rechtsverbindlich festgelegt worden. Aufgrund der vorliegenden Mutation und der Unterordnung der Parzelle Nr. 1383 unter die Zonenvorschriften Siedlung, wo die Gefahrenzonen bereits rechtsverbindlich festgelegt worden sind, werden auf der Parzelle Nr. 1383 die Gefahrenzonen ebenfalls rechtsverbindlich festgelegt. Die entsprechenden reglementarischen Bestimmungen sind in den §§ 18.1 und 18.2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim in einem früheren Verfahren bereits rechtsverbindlich festgelegt worden. Diese gelten auch für die nun neu auf der Parzelle Nr. 1383 festgelegten Gefahrenzonen.

In der nordöstlichen Ecke der Parzelle weist die Naturgefahrenkarte eine kleine Fläche mit Restgefährdung infolge Überschwemmung aus. In Gebieten mit Restgefährdung sind die vorhandenen Intensitäten der Ereignisse nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen (vorliegend Überschwemmungsgefahrenstufen rot, blau und gelb) erreichen, lediglich mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit, d.h. seltener als einmal in 300 Jahren. Dies hat keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung zur Folge, jedoch sind sehr sensible Nutzungen und Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu vermeiden. Sehr sensible Nutzungen umfassen Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (Spitäler, Heime, Schulen etc.) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (Campingplätze u.a.), Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentralen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) sowie Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen etc.).

5.3 Gefährdung Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fliessgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen erscheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Daten im Geoview BL publiziert und weist darauf hin, dass die Daten in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäss diesen Daten bewegen sich die Fliesstiefen der Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss innerhalb des Mutationsperimeters zwischen 0 und 0.25 m und unbestimmt höher (vgl. Abbildung 9). Das unbestimmt hohe Gefährdungsgebiet liegt im Bereich der nördlichen, östlichen und südlichen Fassade des bestehenden Hauptgebäudes, in geringfügiger Masse westlich der bestehenden Garage sowie im Bereich der an der östlichen Parzellengrenze gelegenen befestigten Fläche (Spielplatz). Die genannten hohen Gefährdungsgebiete sind auf die topografischen Verhältnisse bzw. die Terraingestaltung der jeweiligen Vorzonen bzw. Flächen

zurückzuführen. Die Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss werden von den Gefahrenzonen Überschwemmung (vgl. Kapitel 5.2) mehrheitlich abgedeckt. Letztere weisen für Ereignisse mit einer Jährlichkeit von 300 Jahren Fliesstiefen von 0 - 25 cm auf.

Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und der mit dieser Mutation vorgenommenen Festlegung mit Gefahrenzonen Überschwemmung verzichtet die Gemeinde auf weitere nutzungsplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss.

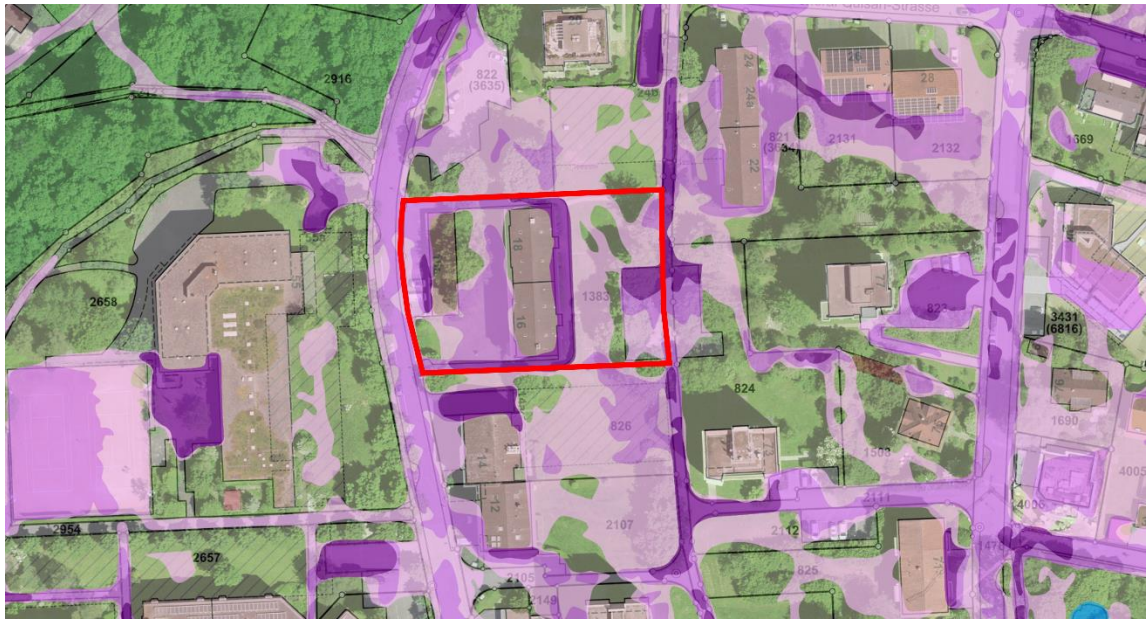


Abbildung 9 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Kanton Basel-Landschaft
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

5.4 Klimatische Situation

Die klimatische und mikroklimatische Situation (Durchlüftung, Lufthygiene, Wärmeentwicklung etc.) wird aufgrund der prinzipiellen Bewahrung der Setzung und Ausrichtung des Gebäudes, der umzusetzenden Grünflächenziffer und der vertraglich vereinbarten Ersatzmassnahmen bei zu fallenden Bäumen nicht wesentlich beeinträchtigt.

5.5 Nichtionisierende Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. In der Verordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen – auch nur kurzfristig – aufhalten. Ein Immissionsgrenzwert berücksichtigt die Gesamtheit der an einem Ort auftretenden hochfrequenten Strahlung.

Im Umfeld des Mutationsperimeters befinden sich auf der Parzelle Nr. 824 (Mattweg 73) vier Mobilfunk-/Rundfunkanlagen mit einem Strahlungsperimeter von rund 150 m Radius, womit der Mutationsperimeters vom Strahlungsperimeter belegt wird. Der Strahlungsperimeter zeigt den kritischen Einwirkungsbereich, in dem die

Einhaltung der Grenzwerte für nichtionisierende Strahlung geprüft werden muss. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Grundeigentümerschaft bzw. Bauherrschaft der Parzelle Nr. 1383 erfährt keine planerischen oder baulichen Einschränkungen aufgrund des Strahlungsperrimeters. Sie muss einzig die messtechnische Untersuchung auf dem Areal zulassen. Bei Überschreitung der Grenzwerte steht die Betreiberin der Mobilfunkanlage in der Pflicht.

5.6 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Altlasten
- Störfall (Chemische Risiken)
- Biologische Risiken
- Gewässerraum nach GSchG
- Archäologie
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Weitere Bundesinventare betreffend Lebensräume

6 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen beachten sowie diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

6.1 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

Interessen der bestehenden Nutzung/Nutzerschaft

Die Nutzung bleibt auch nach der Mutation vorwiegend Wohnnutzung. Trotz der zulässigen Geschäftsnutzung aufgrund der Zone WG4 wird an diesem Ort aufgrund der Lage und des Umfelds die Wohnnutzung die überwiegende Nutzung bleiben.

Die Mieterschaft auf dem Areal wurde mit Brief vom 9. November 2023 über die notwendige Erneuerung der Gebäude und die vorliegende Planung informiert sowie darüber in Kenntnis gesetzt, dass nach Genehmigung der vorliegenden Planung die weitere Strategie ausgearbeitet und die Mieterschaft zeitnah in Kenntnis gesetzt werden soll. Das Interesse von Teilen der Bewohnerschaft an der Beibehaltung des heutigen Zustands könnte vorhanden sein bzw. darf nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Erneuerung der Bebauung ist jedoch unbestritten. Mildere Massnahmen wie die Sanierung des Bestands wurden geprüft und mussten verworfen werden. Der Bewohnerschaft kann ein Auszug aus den gemieteten Wohnungen und eine Suche nach einer neuen Wohneinheit anderswo oder ein temporärer Umzug zugemutet werden, zumal die Notwendigkeit der Massnahme gegeben ist, die Bewohnerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

Betriebliche Interessen

Das Interesse an der Mutation aus Sicht der Grundstückeigentümerschaft/Vermieterin ist hoch (vgl. Ausgangslage, insbesondere Kapitel 1.2, 1.3 und 1.4). Eine Ersatzbaute an einem anderen Standort zu errichten ist insbesondere aus ökonomischen Gründen sowie auch hinsichtlich Nachhaltigkeit negativ zu beurteilen. Zudem würde damit ein unnötiger Verbrauch von Boden vorgenommen, und die problematische bauliche Situation der Bestandsbaute bliebe bestehen.

Raumplanerische Interessen

Die raumplanerischen Interessen an der Mutation werden ebenfalls in der Ausgangslage (vgl. Kapitel 1.2, 1.3 und 1.4) dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Die vorliegende Mutation ist geeignet und zweckmässig, den genannten Auftrag zu erfüllen.

Das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist ebenfalls hoch. Es wird keine zusätzliche Strassenverkehrserschliessung erstellt. Der Bestand weist 16 Wohnungen auf. Die Bebauungsstudie geht von ca. 23 neuen Wohnungen aus. Die potenzielle Steigerung der Wohnungszahl um ca. 7 Wohnungen wird die Anzahl Fahrten und damit den Mehrverkehr nur leicht erhöhen. Das Verkehrssystem wird durch die Planung nicht gestört oder über Gebühr belastet.

Gleiches gilt für den Lärm. Der geringe Mehrverkehr wird sich marginal auf die Lärmsituation auswirken (vgl. Kapitel 3.3.2).

Die übergeordneten rechtlichen und raumplanerischen Vorgaben werden durch die vorliegende Mutation eingehalten (vgl. Kapitel 4 und 5).

Städtebauliche Interessen

Das öffentliche Interesse an einem qualitätvollen Städtebau ist hoch. Eine ausführliche Bebauungsstudie hat verschiedene Varianten der Neubebauung geprüft. Die sorgfältig durchgeführte Bebauungsstudie stellt selbst eine Interessenabwägung dar und ist damit geeignet, das öffentliche Interesse an einem qualitätvollen Städtebau zu erfüllen (vgl. Kapitel 1.3 und Beilage 1).

Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch. Die Parzelle Nr. 1383 ist bereits bebaut. Der Erhalt der baulichen Substanz und ihre zeitgemässe und vorschriftsgemässe Weiterentwicklung wurden geprüft und mussten verworfen werden (vgl. Kapitel 1.2).

Geschützte Naturobjekte bestehen keine auf der Parzelle. Der Baumbestand im Osten der Parzelle ist gemäss Naturinventar weder bemerkenswert noch wertvoll (vgl. Kapitel 4.3.4). Eine Unterschutzstellung wäre unter diesen Vorzeichen kaum zu rechtfertigen, und der Verzicht auf eine entsprechende nutzungsplanerische Massnahme ist gerechtfertigt. Der Bauherrschaft steht demnach grundsätzlich die ungeschmälerete Nutzung und Bewirtschaftung der Parzelle zu. Um die beschriebene städtebauliche Absicht (vgl. Kapitel 1.3) zu gewährleisten, wurden einerseits die Gestaltungsbaulinien und damit die Lage des Gebäudes entsprechend gesetzt (vgl. Kapitel 3.4.2) und andererseits Ersatzmassnahmen im Falle des Wegfalls von Bäumen vertraglich vereinbart (vgl. Kapitel 4.3.4). Die erwähnten Massnahmen stellen ein verhältnismässiges, geeignetes und möglichst alle Interessen umfassendes Vorgehen dar.

Die übrigen umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (vgl. Kapitel 5).

Interessen der Nachbarschaft

Das Interesse der an die Parzelle Nr. 1383 angrenzenden Bewohnerschaft/Grundstückeigentümerschaft an der Beibehaltung des heutigen Zustands oder an einer geringeren Ausnützungsziffer ist teilweise wahrscheinlich vorhanden bzw. kann angenommen werden. Grundstückeigentümerschaften innerhalb des Siedlungsgebiets haben prinzipiell keinen Anspruch auf den Status quo auf einer Nachbarparzelle. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.9 ist vor dem Hintergrund der raumplanerischen Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. weiter oben) verhältnismässig. Ebenfalls ist die städtebauliche Setzung im Interesse der Nachbarschaften erfolgt (vgl. Kapitel 1.3). Die maximale Gebäudehöhe von 16.5 m innerhalb der Zone WG4 ist nur geringfügig höher als das bestehende Gebäude, das gemäss Höhenprofil der Geodaten des Kantons Basel-Landschaft rund 14.8 m misst, vorbehältlich einer vergleichbaren Messweise. Die Festlegung der Zone WG4 ist verhältnismässig und im öffentlichen Interesse.

Betreffend Grenzabstände vgl. Kapitel 3.4.2.

Zu den Auswirkungen während der Bauphase, zur Dauer der Bauphase, zu den Transportwegen oder zur Organisation der Baustelle kann der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen machen. Die Realisierung eines bewilligten Projekts (Bauphase) unterliegt der Einhaltung von Normen und Gesetzen. Der Kanton wird mit Erteilung der Baubewilligung diesbezügliche Auflagen machen (zum Beispiel Anforderungen an die Gerätschaft auf der Baustelle betreffend Lärmschutz und Luftreinhaltung oder Anforderungen an Rückbau und Entsorgung des Bestands betreffend Bauabfälle und Schadstoffe etc.). Grundsätzlich

ist die Bauphase Teil des Baubewilligungsverfahrens und nicht schon Teil des vorliegenden Mutationsverfahrens. Der Gemeinderat ist sich aber bewusst, dass die Bauphase negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben wird, und wird diese in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft möglichst zu minimieren versuchen, auch im Bereich Verkehr und Parkierung. Dem Gemeinderat ist es auch ein Anliegen, dass über Dauer und Etappen der Bauphase sowie ihre Auswirkungen etc. auf die Nachbarschaft genügend kommuniziert wird. Die Beeinträchtigungen während der Bauphase sind aber grundsätzlich hinzunehmen. Im Siedlungsgebiet und spezifisch in den Bauzonen darf und muss gebaut werden können. Die Erstellung von Gebäuden und die damit zusammenhängenden Bauarbeiten sind eine erlaubte Tätigkeit, die geduldet werden muss, denn Bauen ist eine rechtmässige Bewirtschaftung eines Grundstücks. Die Nachbarschaft hat diesbezüglich eine erhöhte Duldungspflicht.

6.2 Berücksichtigung der Interessen

Aufgrund des unter Kapitel 6.1 Gesagten besteht für die Mutation eine gesetzliche Grundlage, die Mutation erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen, ist verhältnismässig und geeignet, die nutzungsmässige Absicht und das Bebauungskonzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die öffentlichen und private Interessen an der Festlegung der Mutation sind gross. Das Interesse an der baulichen Entwicklung auf der Parzelle Nr. 1383 ist höher zu bewerten als der Erhalt der baufälligen Substanz. Gegen die vorliegende Mutation oder an der Beibehaltung des Status quo könnten allenfalls private Interessen seitens der Bewohnerschaft und der Nachbarschaften bestehen, welche jedoch unter Berücksichtigung sämtlicher im Raum stehenden Interessen das Interesse an der Festlegung der Mutation nicht überwiegen können.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Abs. 2 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 14. November 2023 an das Amt für Raumplanung wurde die Mutation dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 9. Februar 2024 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Arlesheim zukommen lassen.

Gemäss den Kapiteln des kantonalen Vorprüfungsbericht gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Arlesheim, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

- ✓ = Eingabe berücksichtigt
- (✓) = Eingabe teilweise berücksichtigt
- = Eingabe nicht berücksichtigt
- K = Kenntnisnahme

1. Zonenplan Siedlung

| 1 a | ✓ | Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft |
|-----------------------------|---|--|
| Zwingende Vorgabe Kanton | | <i>Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Arlesheim weist im Mutationsperimeter mittlere ("blau") bis geringe ("gelb") Gefährdungen des Gefahrenprozesses "Wasser" aus. Im Zonenplan Siedlung, Teilzonenplan "Dürmmatt", Mutation Parzelle Nr. 1383, sind, analog den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim, die ausgewiesenen Gefahrengebiete mit Gefahrenzonen nach § 30 des Raumplanungs- und Baugesetzes RBG zu überlagern und die erforderlichen Bestimmungen in die entsprechenden Zonenreglemente aufzunehmen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011). Grundlage der Forderung bildet der kantonale Richtplan, nach welchem die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt L1.3 Planungsanweisung a).</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Im Mutationsplan werden auf der Parzelle Nr. 1383 die Gefahrenzonen gemäss Naturgefahrenkarte rechtsverbindlich festgelegt. Die entsprechenden reglementarischen Bestimmungen sind in den §§ 18.1 und 18.2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim in einem früheren Verfahren bereits rechtsverbindlich festgelegt worden. Diese gelten auch für die nun neu auf der Parzelle Nr. 1383 festgelegten Gefahrenzonen. |

| 1 b | --- Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft |
|------------------------|--|
| Hinweis Kanton | <p>Gemäss der Vorgabe nach dem Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) §10 wird der Schutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen vor möglichen Hochwasserereignisse mit einer mittleren Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit <= 100 Jahre) definiert. Es wird an dieser Stelle auf die SIA 261/1 hingewiesen und empfohlen, das Schutzziel an die SIA 261/1 anzupassen, da die Norm Schutzziele definiert, die über die Schutzziele gemäss BNPG hinausgehen.</p> <p>Die Norm SIA 261/1 ist massgebend für Neubauten und definiert die Schutzziele über die Bauwerksklassen I-III (SIA 261:2020). Ausgehend von einer Erstellung der Gebäude nach den Regeln der Baukunde, sollten die Schutzzielvorgaben der SIA 261/1 bereits in der vorliegenden Mutation des Teilzonenplans Dürrmatt berücksichtigt werden. Analoges gilt für den Schutz vor Oberflächenabfluss, der ebenso in dieser Norm behandelt wird.</p> <p>Wir weisen im Weiteren darauf hin, dass in der Teilzonenplanung «Dürrmatt» generell die Naturgefahren nicht berücksichtigt sind. Im Zuge der vorliegenden Mutation wird empfohlen, diese Pendenz umzusetzen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" (ARP, Juni 2011). Technische Grundlage dazu bildet die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Arlesheim (Fertigstellung Dezember 2010). Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind in der Teilzonenplanung «Dürrmatt» mit Gefahrenzonen zu überlagern und die erforderlichen Bestimmungen in die entsprechenden Zonenreglemente aufzunehmen.</p> <p>Grundlagen dieser Empfehlung bilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Planungsanweisung lit. a, Objektblatt L1.3 Naturgefahren des kantonalen Richtplans Basel-Landschaft, wonach Gemeinden und Kanton die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen haben und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festlegen. • Artikel 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, nach welchem die Gemeinde den Nachweis der Eignung (auch bezüglich Naturgefahren) einer Bauzone zu erbringen hat, sowie die Haftbarkeit der Behörde, wenn sie bei der Zonausscheidung Erkenntnisse aus bestehenden Gefahrenkarten nicht berücksichtigt oder keine Gefahrenkarte erstellen lässt, obschon sie Hinweise oder Kenntnisse über mögliche Naturgefahren in diesem Gebiet hat. |
| Stellungnahme Gemeinde | <p>Die §§ 18.1 und 18.2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Arlesheim beinhalten die reglementarischen Bestimmungen zu den Gefahrenzonen. § 18.2 geht von Hochwasserereignissen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) aus und geht damit über die Anforderungen des BNPG hinaus.</p> <p>Eine Änderung dieser Regelung in Richtung einer Übernahme der Vorgaben der SIA-Norm 261/1 würde alle Gefahrenzonen der Gemeinde betreffen, weshalb der Gemeinderat eine inhaltliche Anpassung des Zonenreglements von dieser Tragweite nicht im Rahmen der vorliegenden Mutation einer einzelnen Parzelle prüfen will, sondern in einer gesamthaften planerischen Betrachtung.</p> |

| | | |
|--------------------------|-----|---|
| | | Die rechtsverbindliche Festlegung von Gefahrenzonen im Teilzonenplan Dürrmatt muss im Rahmen einer Anpassung oder Revision dieses Planwerks erfolgen. Die vorliegende Mutation hat nicht die Teilzonenplanung Dürrmatt als solche zum Inhalt, weshalb eine Umsetzung dieser Pendeuz sachlich fremd und daher nicht gerechtfertigt wäre. |
| 1 c | ✓ | Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft |
| Hinweis Kanton | | <i>Am 21. Mai 2021 hat der Kanton Basel-Landschaft auf seinem Darstellungsdienst GeoView BL eine angepasste Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) veröffentlicht (Deploy 54). Die Gefahrenkarte Wasser hat dadurch in den Randbereichen marginale Abweichungen von der bisherigen Gefahrenkarte erfahren. Grundsätzlich wird empfohlen, die Gefahrenzonen auf der Grundlage der aktuellen Gefahrenkarte Wasser festzulegen.</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Im Bereich der Parzelle Nr. 1383 werden die aktuellen Daten des Kantons zur Festlegung der Gefahrenzonen herbeigezogen. |
| 1.1 a | (✓) | Verbindlicher Planinhalt |
| Zwingende Vorgabe Kanton | | <i>Die bestehenden Qualitäten auf der Parzelle Nr. 1383 sind u.a. auf den grosszügigen Freiraum sowie den alten Baumbestand zurückzuführen. Die Bebauungsstudie vom 1. Juni 2022 kommt zum Schluss, dass der Baumbestand östlich des bestehenden Gebäudes schutzwürdig ist (Darstellung einer Fläche mit "Baumschutz", S. 20). Im Planungsbericht Kap. 4.1.1 werden die Planungsgrundsätze RPG aufgelistet und die Berücksichtigung im Mutationsverfahren erläutert. Auf den Grundsatz Siedlung e, welcher die Ausstattung der Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen verlangt, wird u.E. mit der Erwähnung der minimalen Grünflächenziffer nur ungenügend reagiert. Gemäss § 11 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes NLG (SGS 790) sind die schützenswerten Naturobjekte im Rahmen der raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben zu erheben. Die Planungsbehörde stützt sich dabei auf Fachgutachten (z.B. Naturinventar). Trotz Vorhandensein eines Naturinventars aus dem Jahre 2015, welches das ganze Baugebiet Arlesheims berücksichtigt, ist im Rahmen der aktuellen Mutation ein spezielles Augenmerk auf den vorhandenen Baumbestand zu richten. Auf der Parzelle Nr. 1383 sind die schützenswerten Naturobjekte gemäss Vorgabe des NLG von einer ausgewiesenen Fachperson zu erheben und es sind darauf abstützend raumplanerische Massnahmen zu ergreifen, falls eine Schutzwürdigkeit begründet werden kann (z.B. Ausscheidung von «Baumreihen» oder «bestehenden ökologisch besonders wertvollen Elementen», nicht schützenswerte Objekte zumindest orientierend). Im Planungsbericht sind Aussagen dazu und zum Freiraum allgemein zu ergänzen.</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Die Bezeichnung «Baumschutz» in der erwähnten Bebauungsstudie fusst auf einer städtebaulichen Einschätzung des Architekturbüros. Die Bebauungsstudie stellt kein Fachgutachten im Sinne von § 11 Abs. 1 NLG dar, und die Einschätzung der Schutzwürdigkeit hat nicht den Status einer fachlichen Erhebung. Das effektive Fachgutach- |

ten ist das Naturinventar der Gemeinde Arlesheim vom 30. November 2015. Die Erhebung gemäss § 11 Abs. 1 NLG hat damit stattgefunden. Das Fachgutachten weist für die Parzelle Nr. 1383 keine Eintragungen auf, der zur Diskussion stehende Baumbestand wurde weder als bemerkenswertes noch als wertvolles Naturobjekt deklariert. Eine Schutzwürdigkeit kann auf dieser Grundlage nicht begründet werden. Die Existenz eines Baumes als solcher reicht für eine Unterschutzstellung nicht aus.

Die Bäume auf der Parzelle Nr. 1383 haben zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Naturinventars in dieser Form bestanden, weshalb keine geänderte Situation eingetreten ist. Warum eine Erhebung heute auf ein anderes Ergebnis kommen sollte, leuchtet dem Gemeinderat nicht ein. Die fachliche Kompetenz der damaligen Erhebung wird nicht angezweifelt oder bestritten. Auf eine erneute fachliche Untersuchung wird deshalb verzichtet. Raumplanerische bzw. nutzungsplanerische Massnahmen werden gestützt auf diese Erkenntnisse nicht ergriffen.

Dennoch hat der Gemeinderat das Thema aufgenommen und wird im Rahmen eines Vertrags mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 vereinbaren, dass neue Bäume zu pflanzen sind, falls bestehende Bäume gefällt werden müssen (vgl. Kapitel 4.3.4).

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

| 1.1 b | --- | Verbindlicher Planinhalt |
|--------------------------|-----|---|
| <i>Empfehlung Kanton</i> | | <i>Um das in der Bebauungsstudie vom 1. Juni 2022 und im Planungsbericht aufgezeigte Best-Ergebnis betreffend städtebauliche Setzung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1383 zu würdigen und den Standort von Hauptbauten einzuschränken bzw. zu präzisieren, empfehlen wir die Ausscheidung eines Baubereiches für Hauptbauten als aufgezogenes Rechteck zwischen den beiden im Plan dargestellten Gestaltungsbaulinien (Signatur Baubereich: Schraffur).</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Der Baubereich ist gesetzlich nicht geregelt bzw. nicht vorgesehen. Er wird einzig als ein Instrument der Quartierplanung verwendet. In der Rahmennutzungsplanung sind Baubereiche unüblich bzw. widersprechen dem Zweck und Inhalt einer Bauzone. Gesetzlich vorgesehen sind Baufelder. Diese haben aber die gleiche Wirkung wie Gestaltungsbaulinien. Nach Meinung des Gemeinderats halten die festgelegten Gestaltungsbaulinien den Standort einer Hauptbaute genügend fest bzw. lassen den Standort genügend antizipieren. Der Gemeinderat verzichtet auf die Festlegung eines Baubereichs. |
| 1.2 | --- | Orientierender Planinhalt |
| <i>Hinweis Kanton</i> | | <i>Falls möglich ist zusätzlich zur Abbildung der bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1383 auch das Richtprojekt für das neue Hauptgebäude orientierend darzustellen.</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Das definitive Bauprojekt kann vom Richtprojekt im Rahmen der Möglichkeiten noch abweichen. Die Darstellung des Richtprojekts kann deshalb ein falsches Bild kolportieren und soll auch kein Präjudiz schaffen. Der Gemeinderat verzichtet auf eine entsprechende Darstellung. |

2. Planungs- und Begleitbericht

| 2.1 a | ✓ | Kapitel 5 Umweltschutz und Sicherheit |
|-----------------------------|-----|---|
| Zwingende Vorgabe Kanton | | <p>Im Kapitel 5.2 Naturgefahren werden die Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Arlesheim für die im Mutationsperimeter vorhandenen Gefährdungen korrekt erwähnt. Weiter wird im Planungsbericht der Entscheid in der vorliegenden Mutation auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone zu verzichten, einerseits damit begründet, dass innerhalb des TZP Dürrmatt die Gefahrengebiete noch nicht mit entsprechenden Gefahrenzonen rechtsverbindlich festgelegt wurden. Andererseits die vorliegende Mutation diese Festlegung nicht vornimmt, da dafür der Perimeter zu kleinräumig sei. Weiter wird festgehalten, dass die Gemeinde bei einer allfälligen Gesamtbearbeitung des Gebiets Dürrmatt die Gefahrenzonen rechtsverbindlich festlegen wird. Die Gefahrengebiete seien im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Es gibt jedoch keine Weisung, die besagt, dass ein Verzicht zulässig ist. Die Planungsanweisung a in Objektblatt L 1.3 des Kantonalen Richtplans besagt nach wie vor, dass die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen haben. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Dementsprechend ist die Festlegung der Gefahrenzonen vorzunehmen (vgl. zwingende Vorgabe zum Teilzonenplan «Dürrmatt», Mutation Parzelle Nr. 1383) und der Bericht anzupassen.</p> |
| Stellungnahme Gemeinde | | <p>Im Mutationsplan werden auf der Parzelle Nr. 1383 die Gefahrenzonen gemäss Naturgefahrenkarte rechtsverbindlich festgelegt.</p> <p>Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> |
| 2.1 b | --- | Kapitel 5 Umweltschutz und Sicherheit |
| Hinweis Kanton | | <p>Wir empfehlen im Kapitel 5 das Thema Lichtemissionen aufzunehmen. Grundsätzlich sind Lichtemissionen bei der Quelle zu begrenzen und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist [Art. 11 eidgenössisches Umweltschutzgesetz USG]. Die Planung und Ausführung von Aussenbeleuchtung hat den Vorgaben gemäss Anhang 5.9 «Private Gebäude und Anlagen, Weihnachtsbeleuchtung» der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU, 2021) zu entsprechen. Insbesondere ist der 7-Punkte-Plan zu berücksichtigen.</p> |
| Stellungnahme Gemeinde | | <p>Die Gemeinde Arlesheim hat das Thema der Lichtemissionen in § 15 des Reglements über die öffentliche Ruhe und Ordnung (RRO) vom 20. Juni 2019 geregelt. Diese Regelungen gelten allgemein und deshalb auch für die Parzelle Nr. 1383. Das Bauprojekt hat darüber hinaus selbstverständlich sämtliche gesetzlichen Vorgaben, auch diejenigen des USG, einzuhalten. Die Konformität wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Der Gemeinderat verzichtet auf eine explizite Erwähnung im Planungsbericht.</p> |

| | | |
|---------------------------|------------|---|
| 2.1 c | (✓) | Kapitel 5 Umweltschutz und Sicherheit |
| Hinweis Kanton | | <i>Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (vgl. GeoView BL) deutet auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Mutationsperimeter hin. Es wird empfohlen, der potenziellen Überschwemmungsgefährdung von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss frühzeitig und angemessen bei deren Planung und Ausführung Rechnung zu tragen. Sind raumplanerische (z.B. Abflusskorridore, Freihaltebereiche) oder übergeordnete bauliche Massnahmen (z.B. Terraingestaltung, Leitbauwerke) angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sind diese mit den Quartierplanvorschriften zu sichern. Es wird gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | <p>Der Hinweis erwähnt «Quartierplanvorschriften». Der Gemeinderat geht davon aus, dass dies ein Versehen ist. Die vorliegende Planung ist eine Mutation des Zonenplans Siedlung bzw. Teilzonenplans Dürrmatt, keine Quartierplanung.</p> <p>Der Planungsbericht wird mit dem Thema Oberflächenabschluss ergänzt. Aufgrund der Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und der mit dieser Mutation vorgenommenen Festlegung mit Gefahrenzonen Überschwemmung verzichtet die Gemeinde auf weitere nutzungsplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss. Allfällige Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und zu gewährleisten.</p> |
| 3 | ✓ | Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung |
| Hinweis Kanton | | <i>Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</i> |
| Stellungnahme Gemeinde | | Der Gemeinderat bedankt sich für den Hinweis. |

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat für die vorliegende Mutation das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Konflikte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Mutationsplan vom 8. November 2023 (rechtsverbindliche Planungsunterlage) und der Planungsbericht vom 13. November 2023 inkl. Beilage (orientierende Planungsunterlagen).

Auf die Mitwirkung wurde angemessen aufmerksam gemacht.

| | | |
|---|--|------------|
| <i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i> | <i>Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 93:</i> | 23.11.2023 |
| | <i>Wochenblatt (Amtlicher Anzeiger für das Birseck und das Dorneck) Nr. 46:</i> | 16.11.2023 |
| | <i>Homepage der Gemeinde Arlesheim www.arlesheim.ch bzw. www.mitwirken-arlesheim.ch:</i> | 16.11.2023 |
| <i>Einsicht Planungsunterlagen</i> | <i>Gemeindeverwaltung (Bauverwaltung) Homepage der Gemeinde Arlesheim www.arlesheim.ch bzw. www.mitwirken-arlesheim.ch</i> | |
| <i>Schreiben an direkt betroffene Grundstückseigentümerschaften</i> | 07.11.2023 mit A-Post-Plus | |
| <i>Mitwirkungsfrist</i> | 16.11.2023 bis 18.12.2023 | |
| <i>Mitwirkungseingaben</i> | 1 Eingabe | |

Die Mitwirkungseingabe und die entsprechende Stellungnahme der Gemeinde werden im Folgenden dargestellt.

| | |
|---------------------------|--|
| 1 | Marie Regez |
| <i>Eingabe</i> | <p><i>Energiesachplan. Das neue Mehrfamilienhaus soll mit der Fernheizung aus dem Areal Fankhauser beheizt werden. Auf dem Dach (Flachdach?) sollen Sonnenkollektoren und Warmwasserkollektoren angebracht werden.</i></p> <p><i>Generell: 1.5 bis 2.5 Zimmer-Wohnung sind in Arlesheim eine Rarität. Ist es möglich, in dieser neuen Liegenschaft mehr kleinere Wohnungen zu erstellen?</i></p> <p><i>Gute Planung, geschickte Entflechtung vom bestehenden T-Quartierplan Dürrmatt.</i></p> |
| Stellungnahme Gemeinde | <p>Die vorliegende Planung ist eine Nutzungsplanung, in der die groben Nutzungs- und Bauvorschriften für die betreffende Parzelle bestimmt werden. Themen wie die Energieversorgung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt. Die Gemeinde setzt sich für eine energetisch optimierte Bauweise ein.</p> <p>Die Wohnungsgrösse ist Sache der Grundeigentümerschaft bzw. Bauherrschaft. Die Gemeinde mischt sich in diesen Fragen nicht ein und überlässt die Ausgestaltung des Angebots den Marktteilnehmenden.</p> |

Weiter gab es zwei informelle Rückmeldungen zur Planung, die in der Folge gleich einer Mitwirkungseingabe behandelt und beantwortet werden.

| | |
|---------------------------|---|
| 2 | Jahraus Partner GmbH |
| <i>Eingabe</i> | <p>Am 13. November 2023 (Baurechtsparzelle Nr. 3635) und am 14. November 2023 (Baurechtsparzelle Nr. 3634) fanden die jeweiligen Stockwerkeigentümersammlungen statt. Die Jahraus Partner GmbH (Liegenschaftsverwaltung) hat am 16. November 2023 folgende Rückmeldung an die Gemeindevertreter und die Projektträgerschaft per E-Mail gesendet:</p> <p><i>«Wichtig ist, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt. Im Weiteren wird erwartet, dass die Zufahrt zur Autoeinstellhalle nicht über die Halle der Liegenschaften General Guisan Strasse 22/24 erstellt wird.»</i></p> |
| Stellungnahme Gemeinde | <p>Der Freiraum und die Präsenz von Bäumen im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 1383 sind aufgrund einer städtebaulichen Absicht (vgl. Kapitel 1.3) auch ein Anliegen der Gemeinde. Die Setzung der Gestaltungsbaulinien und die damit vorweggenommene Lage des Gebäudes verfolgt die Absicht, den Freiraum und Baumbestand im Osten der Parzelle möglichst schonen zu können (vgl. Kapitel 1.3 und 3.4.2). Dennoch kann der vollständige Erhalt des Baumbestands aufgrund notwendiger Massnahmen wie Baugrube, Baustelleninstallationen oder die Erstellung der gesetzlich geforderten Parkplätze in einer Autoeinstellhalle nicht im Vorherein garantiert werden. Nutzungsplanerische Massnahmen (z.B. Unterschutzstellung) werden nicht ergriffen (vgl. Kapitel 4.3.4). Zur Sicherung der Absicht wird die Gemeinde Arlesheim im Rahmen der vorliegenden Mutation einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1383 schliessen, wonach neue Bäume zu pflanzen sind, falls bestehende Bäume gefällt werden müssen.</p> <p>Die Setzung und Organisation der Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 1383 ist Sache der Grundeigentümerschaft. Die Gemeinde unterstützt aber effiziente und nachhaltige Lösungen. Eine Verbindung mit einer bestehenden Einstellhalle auf einer benachbarten Parzelle würde eine separate Ein-/Ausfahrt auf der Parzelle Nr. 1383 ersparen. Der benachbarten Grundeigentümerschaft steht es jedoch frei, einer solchen Lösung zu- oder abzusagen.</p> |
| 3 | Jürg Ottiker |
| <i>Eingabe</i> | <p>16. November 2023 erreichte folgendes E-Mail die Gemeinde:</p> <p><i>Am Erläuterungsabend ist darauf hingewiesen worden, dass die neue angedachte Gebäudehöhe der heutigen Höhe entspräche. Dies ist gemäss Unterlagen klar nicht der Fall, es wird explizit darauf hingewiesen, dass das neue Gebäude 1.70 Meter höher sein werde.</i></p> |

| | |
|---------------------------|---|
| Stellungnahme Gemeinde | <p>An der Präsentation wurde folgende Aussage gemacht: der Bestandsbau ist 4-geschossig plus Sockel, plus Dachkonstruktion. Der Ersatzbau ist 4-geschossig plus Attika geplant. Fazit: Die Gesamthöhe des Ersatzbaus (Stand Richtprojekt) überschreitet die Firsthöhe des Bestandsbaus nicht.</p> <p>Es gilt auch zu unterscheiden zwischen der Höhe des Richtprojekts gemäss den Planungen der Architekten und der zulässigen Maximalhöhe gemäss der Zone WG4. Der Planungsbericht bezieht sich auf zweiteres. Ebenso ist der Vergleich mit dem Höhenprofil der Geodaten des Kantons mit Vorsicht zu geniessen, weil für eine Vergleichbarkeit der Gebäudehöhen die gleiche Messweise bzw. die gleichen Ausgangshöhen vom Terrain angewendet werden müssten.</p> |
|---------------------------|---|

7.3 Beschlussfassung

...ausstehend

7.4 Referendum

...ausstehend

7.5 Planauflageverfahren

...ausstehend

8 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von Arlesheim stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Mutation zur Parzelle Nr. 1383 vorbehaltlos zu genehmigen.

Arlesheim, _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Leiterin Gemeindeverwaltung

Markus Eigenmann

Katrin Bartels