

gemeindearlesheim

Planungsbericht Bau- und Strassenlinien Ortskern

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Stand Beschlussfassung, 08.05.2024**

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Ortskern.....	4
1.2	Planungsziele.....	5
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Termine	6
3	Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Gesetzliche Grundlagen.....	6
3.1.1	Eidgenössische Ebene.....	6
3.1.2	Kantonale Ebene.....	6
3.1.3	Bau- und Strassenlinienpläne.....	6
3.2	Strassennetzplanung	7
3.3	Quartierplan Ortskern	8
3.4	Teilzonenplan Ortskern	8
3.5	Radrouten und Wanderwege	8
4	Planung	9
4.1	Planungsunterlagen.....	9
4.2	Bisherige Planungsinstrumente.....	9
4.3	Strassenlinien	10
4.3.1	Öffentliche Parkplätze	11
4.3.2	Sicherung der bestehenden öffentlichen Parkierungsflächen auf Privatgrund	11
4.3.3	Strassenlinienfestlegung beim Dom.....	11
4.3.4	Abstimmung auf bestehende Bau- und Strassenlinienpläne	12
4.3.5	Andlauerweg	12
4.3.6	Finkelerweg und Zufahrt zum Bannhübel	12
4.3.7	Parzellengrenze Nr. 208 / 213	13
4.3.8	Parzelle Nr. 203 / Gasthaus zum Stärne.....	13
4.3.9	Aufnahme von Fusswegen in den Strassenraum	13
4.3.10	Hofgasse / Parzelle Nr. 351	13
4.3.11	Gebäude Hauptstrasse 21	13
4.4	Baulinien.....	14
4.4.1	Grundsätze	14
4.4.2	Parzelle Nr. 346	16
4.4.3	Parzelle Nr. 347	17
4.4.4	Trafostation Finkelerweg 11: 4m ab Strassenlinie	18
4.4.5	Gartenweg 5: 4m ab Strassenlinie.....	18
4.4.6	Dorfplatz 4 Baubereich und Bereich für Erweiterungsbauten	19

4.4.7	Hauptstrasse 3	21
4.4.8	Bereich für Erweiterungsbauten Obere Gasse 7	23
4.4.9	Bereich für Erweiterungsbauten Obere Gasse 12a/12b	23
4.4.10	Zivilstandsamt Dorfplatz 13.....	24
4.4.11	Aufhebung Gestaltungsbaulinien	25
4.4.12	Ausnahmen in der Zentrumszone	25
4.4.13	Tramweg und Gartenweg.....	26
4.5	Pendenzen	26
5	Interessenabwägung	26
5.1	Interessenermittlung	26
5.1.1	Interessen der Gemeinde	26
5.1.2	Interessen des Kantons	27
5.1.3	Interessen der Grundeigentümerschaften	27
5.2	Beurteilung der Interessen.....	27
5.3	Abwägung der Interessen.....	28
6	Kantonale Vorprüfung	28
7	Öffentliche Mitwirkung	28
8	Beschlussfassung.....	28
9	Planaufgabe	28
10	Beschlussfassung Planungsbericht	29

1 Ausgangslage

1.1 Ortskern

Der Ortskern von Arlesheim bildet zusammen mit dem Dombezirk das identitätsstiftende Zentrum von Arlesheim. Neben der Bedeutung als Zentrum des kulturellen Erbes findet sich im Ortskern bis heute eine grosse Nutzungsvielfalt mit Wohnen, Geschäften, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen, wie Schule und Verwaltung. Die Gemeinde strebt an, den funktionierenden Ortskern als attraktiven Ort für Gewerbe, Wohnen und Begegnung zu erhalten und hat dazu den Prozess «Ortskernentwicklung» initiiert. Im Rahmen dessen wurden in den letzten Jahren zusammen mit der Bevölkerung ein Ortskernentwicklungskonzept erarbeitet und verschiedene Vertiefungsarbeiten in den Bereichen Verkehr und Freiräume durchgeführt.

Aktuell wird der Quartierplan «Ortskern» in einen Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» überführt. Der bestehende Quartierplan wird innerhalb des Perimeters des neuen Teilzonenplanes aufgehoben. Im aktuell rechtskräftigen Quartierplan «Ortskern» sind Baulinien, Strassenlinien und variable Baufluchten festgelegt. In § 3 Quartierplanreglement heisst es dazu: «Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich. Bauten und Bauteile dürfen nicht über sie vorragen, selbst wenn der Quartierplan variable Baufluchten vorsieht.»



Abbildung 1: Quartierplan "Ortskern" 1. Teil



Abbildung 2: Quartierplan "Ortskern" 1. Teil, Ausschnitt

In den Jahren 2017 bis 2019 wurde das Entwicklungskonzept Ortskern ausgearbeitet. Im Jahr 2021 wurde die Aufteilung der gesamten Planung in mehrere Teilprojekte entschieden.

In den Jahren 2022 und 2023 wurden anschliessend die neuen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern durch die Planar AG erarbeitet. An der Gemeindeversammlung vom 26.04.2023 wurden diese Teilzonenvorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen und im Anschluss im Sommer 2023 überarbeitet.

Ursprünglich wurde angestrebt, einen reinen Strassenlinienplan, ohne Baulinien zu erarbeiten. Im Rahmen der Mitwirkungen und Überarbeitungen wurde aber entschieden, einen Bau- und Strassenlinienplan zu erarbeiten.

Im Herbst 2023 wurden die überarbeiteten Teilzonenvorschriften in die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung gegeben.

Sie wurden schliesslich am 08.02.2024 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die vorliegende Planung umfasst die Bau- und Strassenlinien zu den Teilzonenvorschriften Ortskern. Die beiden Planungen ergänzen einander und werden deshalb gemeinsam zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht werden.

1.2 Planungsziele

Um die Strassenräume weiterhin zu sichern, wird parallel zum Teilzonenplan ein Bau- und Strassenlinienplan mit demselben Perimeter erarbeitet. Der Bau- und Strassenlinienplan «Ortskern» wird gleichzeitig mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die Strassenlinien legen die bestehende oder geplante Ausdehnung der Strasse fest. Die Baulinien regeln den Abstand, welchen Bauten und Anlagen mindestens zur Strassenlinie einhalten müssen.

2 Organisation und Ablauf der Planung

Die vorliegende Bau- und Strassenlinienplanung wurde von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit der Glaser Saxer Keller AG erarbeitet.

2.1 Termine

Die Planung ist nach dem untenstehenden Terminplan organisiert:

März 2024	Erarbeitung Planungsunterlagen
26. März 2024	Freigabe Gemeinderat für verkürzte kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung
10. April 2024	Ortskernkommission
28. März – 22. April 2024	Öffentliches Mitwirkungsverfahren
21. März – 25. April 2024	Kantonale Vorprüfung
07. Mai 2024	<i>Beschluss Gemeinderat</i>
20. Juni 2024	<i>Beschluss Gemeindeversammlung</i>
21. Juli 2024	<i>Ablauf Referendumsfrist gegen Gemeindeversammlungsbeschluss</i>
Juli – August 2024	<i>Öffentliche Planauflage</i>
Ab September 2024	<i>Regierungsrätliche Genehmigung</i>

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen

3.1.1 Eidgenössische Ebene

Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

3.1.2 Kantonale Ebene

Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

3.1.3 Bau- und Strassenlinienpläne

Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren gemäss § 35 RBG die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im Weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften. Dementsprechend müssen Bau- und Strassenlinienpläne von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Einzig Bau- und Strassenlinienpläne, die

sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützen, können vom Gemeinderat erlassen werden. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht der Fall, da die Strassennetzplanung erst im Jahr 2025 und über das gesamte Siedlungsgebiet revidiert werden wird.

Die heute rechtsgültigen Bau- und Strassenlinien innerhalb des Ortskernperimeters wurden mit dem Quartierplan Ortskern (06/QP/2/0, genehmigt mit RRB Nr. 1629 vom 08.05.1973) bzw. seinen Mutationen festgelegt.

3.1.3.1 Strassenlinien

Strassenlinien begrenzen gemäss § 98 Abs. 1 RBG das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Der Bereich zwischen den Strassenlinien wird dementsprechend vom Gemeinwesen für die Erstellung der Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen benötigt. Strassenbauprojekte innerhalb der Strassenlinien müssen nicht aufgelegt werden.

3.1.3.2 Baulinien

Baulinien begrenzen gemäss § 96 Abs. 1 RBG die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Wo keine Baulinien bestehen, gelten gemäss § 95 Abs. 1 RBG folgende Minimalabstände für Bauten: 4 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse an Gemeindestrassen und Privatstrassen, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind oder später von der Gemeinde übernommen werden sollen.

3.2 Strassennetzplanung

Die Strassennetzplanung der Gemeinde Arlesheim stammt aus dem Jahr 2002. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Gesamtrevision des Strassennetzplans über das gesamte Siedlungsgebiet bis im Jahr 2025.

Der Strassennetzplan im Ortskern wird demnach ebenfalls im Jahr 2025 überarbeitet.

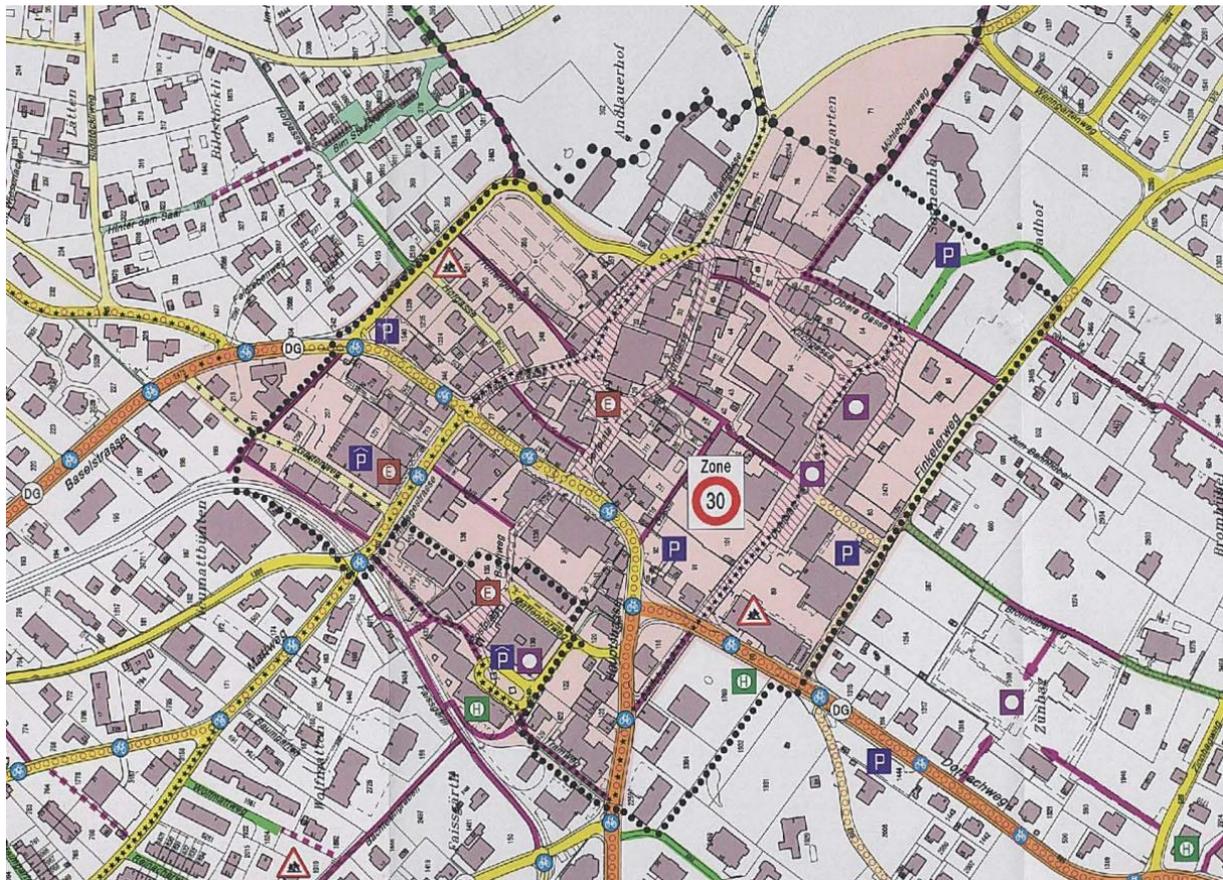


Abbildung 3: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung

Für die vorliegende Bau- und Strassenlinienplanung wurden die Fusswege gemäss Strassennetzplan übernommen. Sie dienen der Unterscheidung, welcher Abstand zwischen Bau- und Strassenlinie definiert wird (siehe Kapitel 4.4.1).

3.3 Quartierplan Ortskern

Der Quartierplan Ortskern stammt aus dem Jahr 1973 und wurde seither diverse Male mutiert. Er wird durch die Teilzonenplanung Siedlung «Ortskern» mehrheitlich ersetzt. Da der Perimeter der Teilzonenplanung Ortskern im Bereich der Gärten der beiden Gebäude Mattenzofweg 3 und 5 sowie im Gebiet des Alters- und Pflegeheims Landruhe kleiner ist als der Quartierplan Ortskern, bleiben diese beiden Teilflächen des Quartierplans bestehen. Zudem werden gewisse Baulinien aus dem Quartierplan in den Bau- und Strassenlinienplan „Ortskern“ übernommen.

3.4 Teilzonenplan Ortskern

Die Teilzonenvorschriften Ortskern sind noch nicht rechtskräftig, wurden aber am 08. Februar 2024 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Mit der regierungsrätlichen Genehmigung des Teilzonenplan Ortskern und des Bau- und Strassenlinienplans Ortskern werden beide Pläne rechtskräftig.

3.5 Radrouten und Wanderwege

Durch den Ortskern von Arlesheim verlaufen mehrere kantonale Radrouten. Die Radroute auf der Hauptstrasse, welche den Ortskern durchquert, verbindet den Bahnhof Dornach-Arlesheim mit der Gemeinde Münchenstein. Von dieser Route gehen zwei weitere Routen

ab. Eine führt auf dem Dornachweg nach Süden in Richtung Dornach, die zweite zweigt in nordwestlicher Richtung von der Hauptstrasse in die Ermitagestrasse ab und führt parallel zur Route auf der Hauptstrasse nach Münchenstein.

Die Wanderwege führen von der Tramhaltestelle Arlesheim Dorf nach Süden über den Postplatz und den Dornachweg nach Dornach sowie über Domstrasse/-platz, Kirchgasse und Mühlebodenweg in die Ermitage. Zwei weitere Wanderwegverbindungen führen über den Mattweg in Richtung Reinacherheide und über den Gartenweg nach Norden in Richtung Münchenstein.

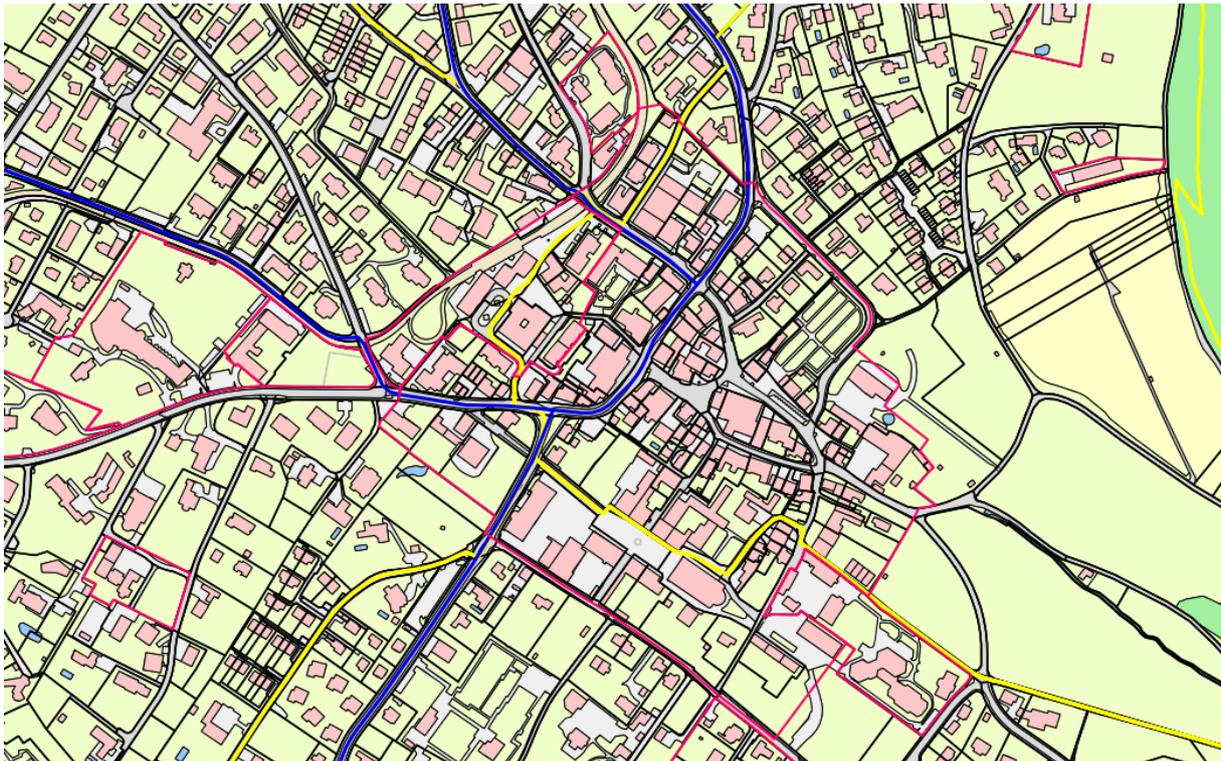


Abbildung 4 Wanderwege (gelb) und kantonale Radrouten (blau) (Quelle: geoview.bl.ch)

4 Planung

4.1 Planungsunterlagen

Die Planung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan
- Planungsbericht
- Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht

4.2 Bisherige Planungsinstrumente

Innerhalb des Perimeters der neuen Teilzonenplanung sind Stand April 2024 die folgenden Pläne mit Bau- und Strassenlinien gültig:

06/QP/2/0 Quartierplanung Ortskern	06/QP/2/6 Mutation Nr. 4	06/QP/2/12 Mutation Nr. 10	06/QP/2/17 Mutation Nr. 14	06/QP/2/22 Mutation Nr. 20
06/QP/2/1 Mutation Nr. 1	06/QP/2/8 Mutation Nr. 6	06/QP/2/13 Mutation Nr. 12	06/QP/2/18 QP Sonnenhof	06/QP/2/23 Mutation
06/QP/2/3 Mutation Nr. 3	06/QP/2/9 Mutation Nr. 7	06/QP/2/14 Mutation Nr. 13	06/QP/2/19 Mutation Nr. 16	06/gBS/6/0 (teilweise) Gartenstrasse
06/QP/2/4 Mutation Nr. 4	06/QP/2/10 Mutation Nr. 8	06/QP/2/15 Mutation Nr. 11	06/QP/2/20 Mutation Nr. 18	06/eBS/19/0 (teilweise) Dornachweg
06/QP/2/5 Mutation Nr. 5	06/QP/2/11 Mutation Nr. 9	06/QP/2/16 Mutation Nr. 15	06/QP/2/21 Mutation Nr. 19	06/eBS/31/0 BSP Andlauerweg

Die Bau- und Strassenlinien aller dieser Pläne gelten mit der vorliegenden neuen Bau- und Strassenlinienplanung «Ortskern» innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Siedlung «Ortskern» grundsätzlich als aufgehoben.

Der Bau- und Strassenlinienplan Andlauerweg wird vollständig aufgehoben, obwohl die Bau- und Strassenlinie auf der dem Ortskern abgewandten Seite ausserhalb des Ortskernperimeters liegen (siehe Kapitel 4.3.5).

4.3 Strassenlinien

Die Strassenlinien entsprechen der Abgrenzung zwischen Strasse und Kernzonen bzw. Zentrumszone oder Wohnzone «Hofgasse» gemäss Teilzonenplan Siedlung «Ortskern», welcher bereits am 08. Februar 2024 durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Sie orientieren sich grundsätzlich an den heute rechtskräftigen Strassenlinien gemäss Quartierplan. In der Regel werden Strassenlinien parzellenscharf (d.h. auf der Parzellengrenze) geführt. Es wird nur dort von dieser Praxis abgewichen, wo dies aufgrund „übergeordneter Interessen“, wie die Wahrung der Verkehrssicherheit oder weil der bauliche Zustand nichts anderes zulässt, erforderlich ist.

Alle heutigen Strassenlinien innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Ortskern gelten als aufgehoben und werden mit dem vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan neu festgelegt.



Abbildung 5: Ausschnitte Teilzonenplan, Stand nach Gemeindeversammlung vom 08. Februar 2024 (links) und Bau- und Strassenlinienplan, Stand Entwurf (rechts)

Die Erarbeitung von Strassenlinienplänen kennt drei Praxen: Aufhebung, Anpassung und Setzung (Festlegung) der Linienführung. „Anpassung“ bedeutet, dass veraltete Strassenlinien z. B. aufgrund nie umgesetzter Verkehrsführungen bereinigt werden. Der Strassenlinienplan orientiert sich grundsätzlich an der Linienführung des QP Ortskern. Anpassungen oder Setzungen erfolgten insbesondere an den Grenzen zu den benachbarten Nutzungszonen. Gemäss kantonaler Vorschrift werden Nutzungszonen durch amtliche Linien, sei dies eine Parzellengrenze oder eine Strassenlinie, gegeneinander abgegrenzt. Weiter müssen Strassen immer durch eine beidseitige Linienführung als solche ausgeschieden werden. Aus diesem Grund mussten insbesondere im Grenzbereich des TZP neue Strassenlinien festgelegt werden. Bei Abweichungen von der parzellenscharfen Linienführung wurden die Strassenlinien entweder auf den gebauten Strassen- resp. Trottoirverlauf (z. B. Hauptstrasse) oder auf die Gebäudefluchten (z. B. Dorfplatz) gelegt. Auf diese Ausnahmen wird im Folgenden einzeln eingegangen. Entlang der Tramgeleise wird auf eine Festlegung von Strassenlinien verzichtet, da dort der gesetzliche Bahnabstand gilt. Dieser beträgt gemäss § 95 Abs. 1 RBG 10 m von der äussersten Geleiseachse. Es wurde zudem geprüft, dass überall die minimale Durchfahrtsbreite von 3 m für Rettungsfahrzeuge (resp. 4m im Kurvenbereich) eingehalten ist. An einigen wenigen Stellen müssen die Strassenlinien diesbezüglich angepasst werden.

4.3.1 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Perimeters Quartierplan Ortskern finden sich drei öffentliche Parkieranlagen: der Andlauer-Parkplatz (Parz. 1540), der «Burri+Burri»-Parkplatz (Parz. 92) und der Parkplatz hinter der Gemeindeverwaltung (Parz. 89). Bisher war der «Burri+Burri»-Parkplatz Teil des Strassenraumes, während die anderen Parkplätze der Zone ÖWA (öffentliche Werke und Anlagen) zugeteilt waren. Künftig werden alle drei Parkplätze der Zone ÖWA mit Nutzungszweck „öffentliche Parkierungs- und Freifläche“ zugeteilt (vgl. Teilzonenplan, Version vom 08.02.2024). Entsprechend fällt der «Burri+Burri»-Parkplatz aus dem Strassenraum. Mit der neuen Zonenzuteilung werden die Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Strassenraum ausgeweitet und lassen Handlungsspielräume für heute nicht absehbare Nutzungen, wie z. B. aufgrund des verändernden Mobilitätsverhaltens, offen.

4.3.2 Sicherung der bestehenden öffentlichen Parkierungsflächen auf Privatgrund

Entlang der Hauptstrasse (z. B. UBS) und der Ermitagestrasse (z. B. Coop) hält der Gemeinderat an den bestehenden Strassenlinien fest. Im Bereich der bestehenden öffentlichen Parkplätze schneiden diese z. T. private Grundstücke. Bereits im Quartierplan Ortskern sind diese Flächen als Parkflächen ausgeschieden worden. Diese sollen weiterhin für die Öffentlichkeit gesichert werden.

4.3.3 Strassenlinienfestlegung beim Dom

Im Dombereich wird eine strenge Linienführung angewendet. Die Strassenlinien werden konsequent entlang den Gebäudefluchten der Domherrenhäuser und des Doms geführt, wobei die Eingangstreppe vom Strassenraum ausgenommen sind. Diese Festlegung verfolgt zwei Ziele: erstens den Erhalt der städtebaulichen Anordnung und des Zusammenspiels von Domplatz, Domherrenhäuser und Domkirche; zweitens die einheitliche Gestaltung des Dombereiches im Falle von Unterhaltsarbeiten (z. B. Ersatz der Kopfsteinpflaster). Die Eigentums- und Mitspracherechte der Anrainer bleiben in jedem Fall gewahrt.

4.3.4 Abstimmung auf bestehende Bau- und Strassenlinienpläne

Die jeweiligen Ausfallstrassen aus dem Dorfkern, d.h. Ermitagestrasse, Mühlebodenweg, Finkelerweg, Dornachweg, Hauptstrasse und Schäferrain, wurden fachlich geprüft. Bestehende Lücken sollen geschlossen werden.

Insbesondere ist dies im Bereich des Tramübergangs Ermitagestrasse / Parzelle Nr. 205 mit Anschluss an den Mattweg der Fall.

Siehe auch Kapitel 4.5 zu den Pendenzen.

4.3.5 Andlauerweg

Entlang des Andlauerwegs wurden an den Strassenlinien verschiedene Bereinigungen vorgenommen. Einerseits galt es, die veraltete Linienführung einer nie umgesetzten Situation am gebauten Zustand zu begradigen, andererseits bestehen in diesem Bereich des Strassenverlaufs Konflikte der Grundnutzungen: Da der Andlauerweg sowohl die Grenze zwischen dem Quartierplan Ortskern und der Regelbauzone W2 als auch zwischen dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft bildet, muss dieser gemäss Raumplanungsgesetz zwingend beidseits Strassenlinien führen. Eine ordentliche Nutzungsabgrenzung kann nur linienscharf auf einer amtlichen Strassenlinie oder Parzellengrenze erfolgen. Dazu musste die Strassenlinie im Vergleich zum bestehenden bzw. aufzuhebenden Bau- und Strassenlinienplan „Andlauerweg“, welcher auf der zum QP Ortskern gegenüberliegenden Strassenseite liegt, angepasst werden. Damit Strassenlinie und Baulinie wieder parallel zueinander liegen, muss auch die Baulinie angepasst werden.

Über die Einmündung der privaten Erschliessung «Hofgasse» von Nordosten her in den Andlauerweg wird die Strassenlinie durchgezogen. Im Strassennetzplan handelt es sich um einen öffentlichen Erschliessungsweg, obwohl der Weg sich in privater Hand befindet. Die Frage, ob die Erschliessung öffentlich werden soll oder ob die Kategorie im Strassennetzplan angepasst werden soll, wird im Rahmen der Revision der Strassennetzplanung geklärt. Aus diesem Grund wird die Strassenlinie des Andlauerwegs vor der Einmündung der Hofgasse durchgezogen.

4.3.6 Finkelerweg und Zufahrt zum Bannhübel

Zwischen Bromhübelweg und der Überbauung Zum wisse Segel geht die private Zufahrtsstrasse «Zum Bannhübel» vom Finkelerweg ab. Diese Erschliessung wird auch zukünftig in privater Hand bleiben. Aus diesem Grund kann die Strassenlinie des Finkelerwegs über die Zufahrt durchgezogen werden und es bedarf keiner Lücke.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurde vorgegeben, es sei zu begründen, weshalb entlang des Finkelerwegs die Baulinien lediglich auf der dem Ortskern zugewandten Seite festgelegt werden. Aktuell gibt es entlang des Finkelerwegs keinen rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienplan. Einzig im Quartierplan «zum wisse Segel» bestehen Baulinien entlang des Finkelerwegs. Demnach gelten die gesetzlichen Minimalabstände entlang Gemeindestrassen gemäss § 95 Abs. 1 b. RBG von 4m ab Strassenlinie bzw. mindestens 7m ab Strassenachse.

Im Jahr 2025 wird die Strassennetzplanung über das gesamte Siedlungsgebiet revidiert. Der Gemeinderat erachtet es deshalb für sinnvoll, ausserhalb des Ortskernperimeters zum aktuellen Zeitpunkt zurückhaltend mit der Festlegung von neuen Baulinien zu agieren, um diese dann im Anschluss an die Revision der Strassennetzplanung in Angriff zu nehmen.

4.3.7 Parzellengrenze Nr. 208 / 213

Im Bereich der Liegenschaften mit Parzellennummern 208 und 213, entlang der Ermitagestrasse, wurden die Strassenlinien nicht parzellenscharf, sondern entlang der Gebäudefluchten geführt. Es besteht in diesem Trottoirbereich ein öffentliches Wegrecht sowie öffentliche Parkierungsmöglichkeiten für das unmittelbar ansässige Gewerbe (Coop, Apotheke etc.). Mit der Übernahme der bestehenden Strassenlinien in diesem Abschnitt bleiben die bisherigen öffentliche Flächen garantiert.

4.3.8 Parzelle Nr. 203 / Gasthaus zum Stärne

Bei der Liegenschaft Ermitagestrasse 1 (Parz. Nr. 203) handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb mit Gartenwirtschaft. Mit der bisherigen Strassenlinienführung entlang der Gebäudeflucht stünde der öffentlichen Hand jederzeit das Recht zu, entlang dieses Abschnitts den Strassenraum auszuweiten. In der Konsequenz könnte die Gartenwirtschaft nicht in derselben Form weiterbetrieben werden. Aufgrund einer bestehenden, der Gartenwirtschaft vorgelagerten und durchgehenden Trottoirfläche, ist kein weiterer Strassenausbau erforderlich. Lediglich eine kleine Fläche des Trottoirs liegt auf der privaten Parzellenfläche und wird dem Strassenraum zugeordnet.

4.3.9 Aufnahme von Fusswegen in den Strassenraum

Eine Änderung, welche der Strassenlinienplan Ortskern mit sich bringt, ist die Aufnahme von Fusswegen in den öffentlichen Strassenraum. Diese sollen als bestehende Wegverbindungen erhalten bleiben und weiterhin zum städtebaulichen Arrangement des Ortskerns mit ihrem identitätsstiftenden Charakter beitragen. Auf einigen Abschnitten verlaufen die Fusswege über privaten Grund. In den meisten Fällen bestehen gültige Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit. Es wurden nur jene Fusswege in den Strassenraum aufgenommen, welche als solche im oben erwähnten Strassennetzplan definiert wurden. Durch die Ausscheidung der Fusswege ist die Gemeinde verpflichtet, den Strassenunterhalt zu besorgen und etwa für Schäden aufzukommen. Betroffen sind folgende Wegverbindungen: Wegverbindung zwischen Kirchgasse und Dorfgasse, Bachweglein, Domgasse, Fussweg entlang Gleisbogen (Parz. Nrn. 190 und 200), Gässli, Tramweg, Trottengasse, Verbindungsweg Dorfplatz / Ermitagestrasse via Parz. Nr. 17, Wanderweg hinter Restaurant Adler und die Wegparzellen 200 und 2050.

4.3.10 Hofgasse / Parzelle Nr. 351

Im unteren Teil der Hofgasse (Abschnitt zwischen Ermitagestrasse und Andlauerweg) werden die bestehenden Baulinien entlang der gebauten Strasse übernommen. Einzig auf der Höhe der Parzelle 351 wird die Strassenlinie neu entlang des Bestandes geführt. Die Parzellengrenzen kragen auf beiden Strassenseiten auf die gebaute Strasse aus. Würden die Strassenlinie auf der Parzellengrenze geführt, hätte dies eine Minderung der Strassenbreite zur Folge. Eine Verengung dieses Abschnitts der Hofgasse ist jedoch aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht nicht möglich, da sonst der beschränkte Gegenverkehr (durch Velos) gefährdet würde. Insbesondere die Korrektur entlang der Parzelle 351 soll dazu dienen, den Sichtkegel für ausbiegende Fahrzeuge und einbiegende Velofahrerinnen zu erhöhen und Kollisionen zu verhindern.

4.3.11 Gebäude Hauptstrasse 21

Die parzellenscharfe Führung der Strassenlinie wird auch an dieser Ecke realisiert. Entsprechend wird die Hausecke im ersten Stock der Liegenschaft Hauptstrasse 21 (Parz. Nr. 12) durchquert. In diesem Abschnitt liegen Bau- und Strassenlinie somit deckungsgleich. Die

Strassenlinie ist deshalb nicht sichtbar. Ebenerdig ragt das Gebäude nicht in den Strassenraum hinein. Die betroffene Liegenschaft ragt als einzige, aber nur im ersten Stock über die rechtsverbindlichen Parzellengrenzen hinaus. Die Strassenlinienführung entlang der Gebäudeflucht käme einer Verletzung des Gleichbehandlungsprinzips und des Strasseneigentums gleich.

4.4 Baulinien

4.4.1 Grundsätze

Die Festlegung der Baulinien dient der Freihaltung des Strassenraumes von Bauten und Anlagen.

Gleichzeitig sichert die Baulinie den Wiederaufbau des Gebäudes im Falle eines Abbruchs am selben Ort, auch wenn der gesetzliche Minimalabstand zur Strasse unterschritten ist. Ansonsten müssten alle Ersatzneubauten einen minimalen Abstand von 4m ab der Strassenlinie oder 7m ab der Strassenachse einhalten. Der Bau- und Strassenlinienplan stellt somit sicher, dass die heutige Gestaltung des Ortskerns mit charakteristischen Vor- und Rücksprüngen der einzelnen Häuser erhalten bleibt.

Die Gebäudekategorien gemäss Teilzonenplanung räumen den Grundeigentümerschaften zudem je nach Schutzkategorie in gewissen Situationen bzw. in Ausnahmefällen bei Umbauten sowie Abbrüchen und Ersatzneubauten einen gewissen Spielraum ein, was die Lage des Gebäudes angeht.

Bei den **kommunal geschützten Bauten** (§ 5 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern) ist seitens Teilzonenreglement Ortskern **kein Abbruch** möglich. Für **erhaltenswerte Bauten** (§ 6 TZRS Ortskern) ist ein Abbruch **im Ausnahmefall möglich**, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei **sind geringfügige Änderungen des Standorts ausnahmsweise möglich**. Für Gebäude mit **Situationswert** (§ 7 TZRS Ortskern) sind Abbruch und Ersatzneubau möglich, **wenn dieser sich gut einfügt**. Vom ursprünglichen Gebäude und dessen Lage kann dabei abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den Ortskern erreicht wird.

Die Baulinie regelt nun, dass dieser oben beschriebene enge Spielraum in Richtung der Strasse maximal bis zur Baulinien möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass die Baulinie nicht aussagt, dass in jedem Fall bis an diese Linie heran gebaut werden darf. Gebäude, welche ausnahmsweise durch Ersatzneubauten ersetzt werden, müssen immer zuerst auch die Bedingungen gemäss Teilzonenvorschriften Ortskern erfüllen.

Jene Flächen im Teilzonenplan, welche nicht zum Strassenraum gehören, nicht bebaut oder von einem Baubereich belegt sind, werden entweder mit einem Vorplatzbereich (§ 15 TZRS Ortskern) oder mit einem „Frei- und Gartenraum“ (§ 16 TZRS Ortskern) überlagert. Während die Vorplatzbereiche sich hauptsächlich zwischen Gebäude und Strasse befinden, liegen die Frei- und Gartenräume tendenziell eher strassenabgewandt. Beide Arten von Flächen sind für das historische Ortsbild wichtig. Die Teilzonenvorschriften sehen vor, dass die Vorplatzbereiche von Gebäuden freizuhalten sind. Die Frei- und Gartenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten, wobei mindestens 60% der jeweiligen Bereiche als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten sind.

Daraus ergibt sich, dass die Baulinien nicht automatisch das Recht bedeuten, überall an die Baulinie heranzubauen, sondern dass die Teilzonenvorschriften massgebend sind. Die Baulinien sichern lediglich das Recht der Grundeigentümerschaften, einen allfälligen Ersatzneubau wieder gleich nah an die Strasse zu platzieren, wie das ursprüngliche Gebäude.

Im Ortskern von Arlesheim gibt es keine Kantonsstrassen, alle öffentlichen Strassen gehören der Gemeinde. Ohne Baulinien gelten an Gemeindestrassen die gesetzlichen Abstände gemäss § 95 RBG.

Diese betragen je nach Breite der Strasse (definiert durch die Strassenlinien) 4m ab Strassenlinie oder 7m ab Strassenachse. Es gilt das jeweils einschränkendere Mass. Daraus ergibt sich, dass bei Strassen, welche schmaler als 6m sind, die 7m ab Strassenachse gelten. Bei breiteren Strassen sind die 4m ab Strassenlinie gültig. Diese 4m wurden als Grundsatz für den Abstand zwischen Bau- und Strassenlinie im Ortskern festgelegt. Für Fusswege, welche nicht durch Autos befahrbar sind, gelten gemäss § 95 RBG lediglich die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenzabstände. Dieser Abstand ist abhängig von der Fassadenhöhe und Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudes, beträgt aber mindestens 2m. Dieser Abstand wurde als Baulinienabstand für die Fusswege ebenfalls übernommen.

Für die Festlegung der Baulinien wurden im Allgemeinen die folgenden Grundsätze definiert:

1. Alle bestehenden Bau- und Strassenlinien sind aufgehoben.
2. Wo sich keine bestehenden Gebäude befinden, wird die Baulinie auf 4m ab Strassenlinie definiert. Alle bestehenden Gebäude mit einer Schutzkategorie werden von den Baulinien umfahren. Dies gilt auch für Bereiche für Erweiterungsbauten.
3. Für Fusswege gemäss Strassennetzplan, welche nicht befahrbar sind, wird die Baulinie auf 2m ab Strassenlinie gelegt. Alle bestehenden Gebäude mit einer Schutzkategorie werden von den Strassenlinien umfahren. Dies gilt auch für Bereiche für Erweiterungsbauten.
4. Es werden grundsätzlich Strassenbaulinien beschlossen, mit Ausnahme der Arkadenlinie am Coop und der Gestaltungsbaulinien beim Dorfplatz 4 und der Hauptstrasse 3, da die Schutzkategorie angibt, wie streng an die Linie gebaut werden muss. Ziel der Baulinie ist, dass wieder in demselben Abstand zur Strasse gebaut werden darf, wie im Bestand, auch wenn der gesetzliche Abstand unterschritten ist.

Von diesen Grundsätzen wird in einigen Fällen abgewichen. Diese werden in den folgenden Abschnitten (Kapitel 4.4.2 ff.) erläutert.

Die Festlegung einer Baulinie bedeutet nicht, dass ein Neubau automatisch bis an die Baulinie gebaut werden darf (Ausnahme: Gestaltungsbaulinien). Es gelten die bereits erläuterten Vorgaben aus den Teilzonenvorschriften, insbesondere zu Vorplatzbereichen und den Frei- und Gartenräumen.

Die Baulinien sichern somit hauptsächlich die bestehende Anordnung der Bauten, welche mit ihren Vor- und Rücksprüngen charakteristisch für den Ortskern ist. Mit der 4m-Baulinie ab Strassenlinie wird der für die sichere Nutzung des Strassenraums notwendige Raum freigehalten.

Die gesetzlichen Minimalabstände werden je nach Strassenbreite unterschiedlich festgelegt. In einem Ortskern, wo die Strassenlinien kaum je parallel verlaufen, führt dies zu einer für die Grundeigentümerschaften unlesbaren Situation.

Die Baulinien in Kombination mit dem Teilzonenplan geben den Grundeigentümerschaften klar ablesbare rechtliche Vorgaben.

Weiter ist die Regelung mit den vier Grundsätzen möglichst einfach gehalten und führt nicht zu zusätzlichen Einschränkungen, welche über die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ hinausgehen.

4.4.1.1 Energetische Sanierungen

Während der Erarbeitung der Bau- und Strassenlinien stellte sich die Frage, ob energetische Sanierungen (insbesondere Fassadenisolationen) trotz Baulinie möglich sind, oder ob für solche eine Reserve in der Festlegung der Linien eingeplant werden müsste.

Die Frage wurde mit dem Rechtsdienst des kantonalen Bauinspektorats geklärt. Die Abklärung ergab, dass § 113 Abs. 1g RBG (kantonales Raumplanungs- und Baugesetz) definiert, dass die Baubewilligungsbehörde bei nachträglichen, energietechnisch bedingten Aussen-dämmungen Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann. Es ist die Praxis des Bauinspektorats, dass dadurch bis 20cm dicke Fassadenisolationen bewilligt werden, sofern keine triftigen Gründe dagegensprechen.

Eine generelle Reserve vorzusehen, ist aus Sicht der Gemeinde im Ortskern nicht sinnvoll, da manche Gebäude bereits eine Fassadenisolation besitzen und deren Fassaden nicht nochmals geschoben werden sollen. Die Praxis des Bauinspektorats wird als ausreichend erachtet.

Wärmepumpen und Erdwärmesonden sind im Ortskern bewilligungspflichtig. Wärmepumpen müssen zu den benachbarten Grundstücken einen Grenzabstand von 2.00 m einhalten. Es ist ebenfalls möglich eine Wärmepumpe zwischen der Baulinie und der Strassenlinie zu platzieren. Dabei ist die schriftliche Genehmigung des Strasseneigentümers einzuholen. In jedem Fall ist der Meldung ein Lärmschutznachweis beizulegen, der die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften bestätigt. § 54 Abs. 1 a. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) regelt eindeutig, dass Anlagen der Energieversorgung zwischen Bau- und Strassenlinie errichtet werden dürfen.

4.4.2 Parzelle Nr. 346

Auf der Parzelle Nr. 346 ist es so, dass die ursprüngliche Baulinie gemäss Quartierplan Ortskern eine städtebaulich ansprechende Staffelung an leichten Rücksprüngen der Gebäudefassaden entlang der Hauptstrasse vorsieht.

Mit der Baulinie nach den oben beschriebenen Grundsätzen (4 Meter ab Strassenlinie) wäre diese Staffelung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde ausnahmsweise entschieden, die neue Baulinie wieder auf die Baulinie gemäss Quartierplan Ortskern zu legen.

Heute besteht eine Baulücke zwischen den Gebäuden. Der Teilzonenplan legt dafür einen Baubereich mit einer Überbauungsziffer von 0.65 fest. Weder die Fläche des Baubereichs (ca. 260 m²), noch der Wert der Überbauungsziffer werden durch die Lage der Baulinie verändert. Es kann also aufgrund der ausnahmsweise weiter vorne liegenden Baulinie nicht mehr Nutzfläche gebaut werden.

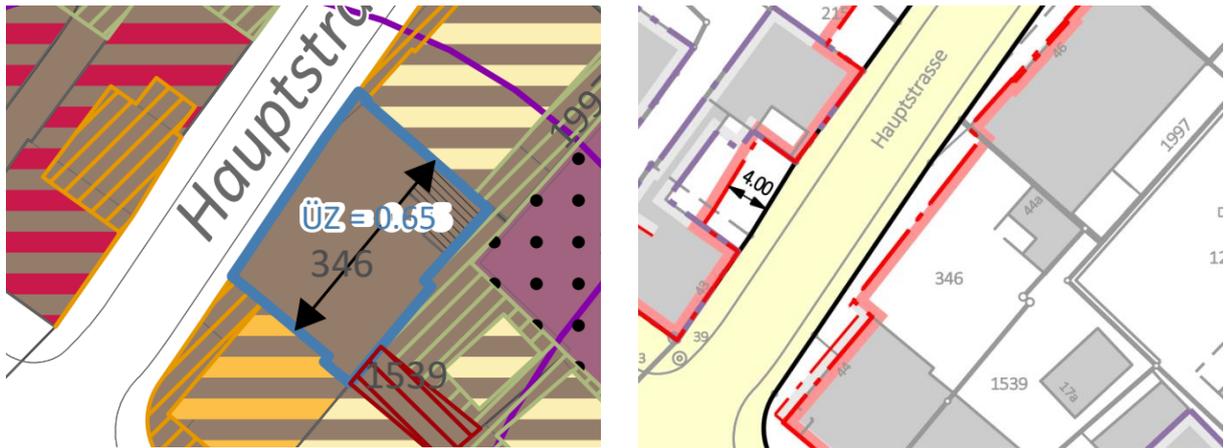


Abbildung 6: Ausschnitte Teilzonenplan, Stand nach Gemeindeversammlung vom 08. Februar 2024 (links) und Bau- und Strassenlinienplan, Stand Entwurf (rechts)

4.4.3 Parzelle Nr. 347

Im Rahmen der Bereinigungsarbeiten nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wurde festgestellt, dass der Bereich für Erweiterungsbauten auf der Parzelle Nr. 347 an der Hofgasse 1 versehentlich nicht mit der Baulinie umfahren wurde. Die alte Baulinie gemäss Quartierplan verlief bereits in der Verlängerung der Fassadenflucht.

Damit im Falle der Realisierung der Erweiterungsbaute eine einheitliche Fassadenflucht entstehen kann und aufgrund der Gleichbehandlung mit den anderen Bereichen für Erweiterungsbauten hat die Gemeinde die Baulinie in der Bereinigungsphase noch angepasst, so dass sie den Bereich für Erweiterungsbauten nun ebenfalls umfährt.



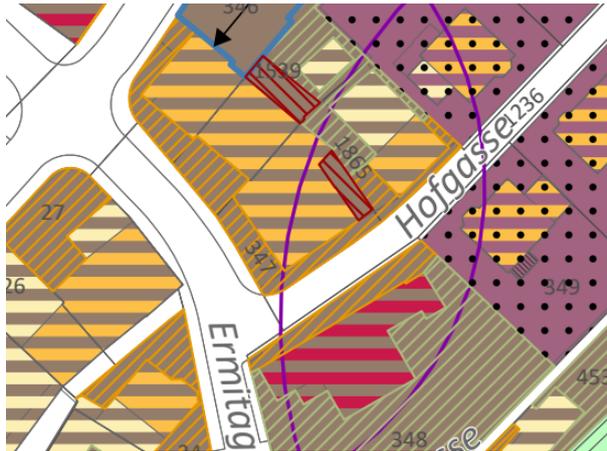


Abbildung 7: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (oben links) und Stand Beschlussfassung (oben rechts), Teilzonenplan Ortskern (unten links)

4.4.4 Trafostation Finkelerweg 11: 4m ab Strassenlinie

Bei der Trafostation am Finkelerweg 11 handelt es sich um eine Baute ohne Schutzkategorie. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung die Baulinie in diesem Bereich auf 4 Meter ab Strassenlinie angepasst.

Die Primeo wird über die Anpassung in Kenntnis gesetzt.



Abbildung 8: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (links) und Stand Beschlussfassung (rechts)

4.4.5 Gartenweg 5: 4m ab Strassenlinie

Beim Gebäude am Gartenweg 5 handelt es sich um eine Baute ohne Schutzkategorie. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung die Baulinie analog der anderen Gebäude am Gartenweg ohne Schutzkategorie auf 4 Meter ab Strassenlinie angepasst.



Abbildung 9: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (links) und Stand Beschlussfassung (rechts)

4.4.6 Dorfplatz 4 Baubereich und Bereich für Erweiterungsbauten

An der Stelle des Gebäudes Dorfplatz 4 befindet sich im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» ein Baubereich für Hauptbauten (mit Überbauungsziffer ÜZ). Für die Lücke zwischen den bestehenden Gebäude Dorfplatz 4 und Hauptstrasse 34 ist ein Bereich für Erweiterungsbauten festgelegt.

Die Strassenbaulinie wurde im Plan für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung an die Fassade der Bestandesbaute und die Abgrenzung des Bereichs für Erweiterungsbauten gelegt.

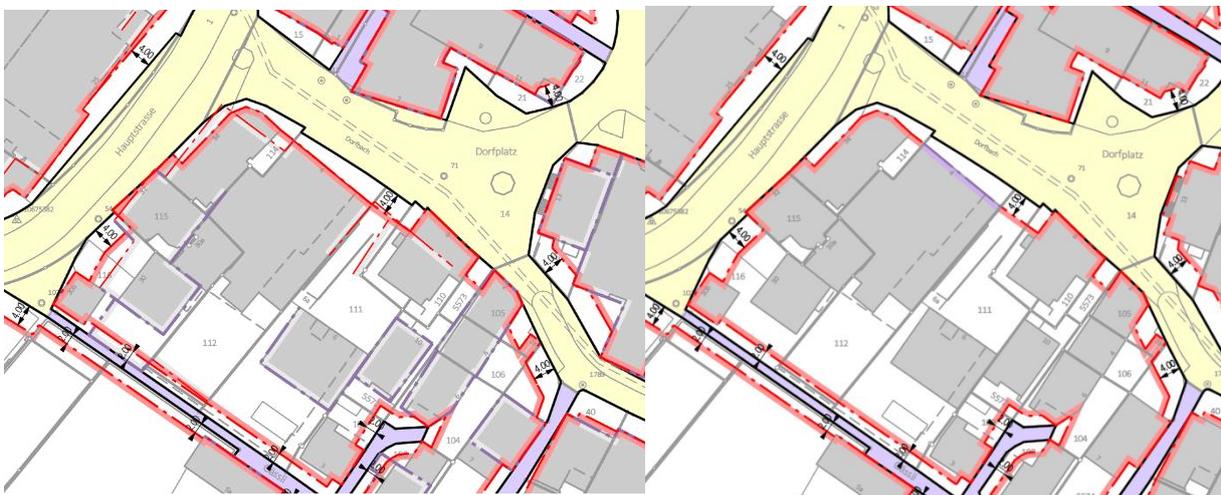




Abbildung 10: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (oben links) und Stand Beschlussfassung (oben rechts), Teilzonenplan Ortskern (unten links)

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wird vorgegeben, dass ein Umfahren von Bestandesgebäuden grundsätzlich nur für Bauten mit einer Schutzkategorie möglich ist. Alle übrigen Bauten oder Baubereiche können nur in begründeten Fällen mit Baulinien umfahren werden.

Erfolgt die Umfahrung aus denkmalpflegerischen oder ortsbildschützerischen Gründen, ist eine Gestaltungsbaulinie festzulegen.

In Fällen wie dem Dorfplatz 4, ist genau zu begründen, weshalb das Bestandesgebäude mit einer Baulinie umfahren wird, obwohl kein Schutz besteht.

Diese Gründe werden im Folgenden erläutert:

Der Dorfplatz ist einer der zentralen identitätsstiftenden Orte im Dorfkern von Arlesheim. Um seinen Charakter zu erhalten, ist es wichtig, dass die den Platz umfassenden Fassaden auch in Zukunft bestehen bleiben. Insbesondere am Dorfplatz 4 ist belegt, dass die Situation historisch gewachsen ist und es im Sinne des Ortsbildschutzes angebracht ist, die Fassade mittels Gestaltungsbaulinie zu sichern.

Die Breite des Dorfplatzes ist für seine Funktion als Begegnungszone gut ausreichend, insbesondere da der Abschnitt von der Hauptstrasse bis zum Dorfbrunnen durch den motorisierten nicht befahren werden darf. Ausgenommen ist Zubringerdienst von der Ermitagestrasse her.

Es ist im Interesse der Grundeigentümerschaft, dass eine Ersatzneubaute gemäss dem Baubereich für Hauptbauten möglichst an der heutigen Fassadenlinie am Dorfplatz gebaut werden kann, damit die hofseitige Parzellenseite möglichst viel unversiegelte Fläche aufweisen kann.

Abschliessend lässt sich sagen, es gibt keinen objektiven Grund, die Baulinie nicht auf die Fassadenlinie des Bestandesgebäudes Dorfplatz Nr. 4 zu legen. Der verkehrsberuhigte Dorfplatz wird so wenig und so langsam befahren, dass die 4m Sicherheitsabstand zur Strassenlinie nicht notwendig sind. Weiter spricht der Erhalt des Ortsbilds ebenfalls dafür, die bestehende Lage der Fassade zu sichern. Dies ist auch im Interesse der Grundeigentümerschaft.

Für das Bestandsgebäude Dorfplatz 4 wird eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.

Für den Bereich für Erweiterungsbauten wird an der Strassenbaulinie festgehalten. Hier soll es der Grundeigentümerschaft überlassen werden, ob allenfalls auch von der Fassadenflucht des Gebäudes Dorfplatz 4 zurückgewichen werden soll. Nicht zielführend wäre es, mit der Baulinie für den Erweiterungsbau 4m von der Strassenlinie zurück zu weichen, da so ein Rücksprung in der Flucht forciert werden würde, welcher für die Sicherheit und die Befahrbarkeit keinen Vorteil bieten würde.

4.4.7 Hauptstrasse 3

Das Gebäude an der Hauptstrasse 3 befindet sich in der Zentrumszone und wurde nicht mit einer Schutzkategorie belegt. Dennoch ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Lage und Ausrichtung des Gebäudes an der Strasse auch weiterhin mit einer Strassenbaulinie umfasst werden sollen. Die Gründe und Abwägungen dazu werden im Folgenden erläutert:

Die Gebäude im und um den Ortskern von Arlesheim sind orthogonal an den geometrischen Achsen des Domplatzes und seiner Umgebung ausgerichtet. Diese Würdigung des historischen Erbes soll auch in Zukunft so weitergeführt werden. Der untenstehende Ausschnitt aus dem Schwarzplan zeigt, dass auch Gebäude, welche sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft des Domplatzes befinden, die Orthogonalität übernommen haben.

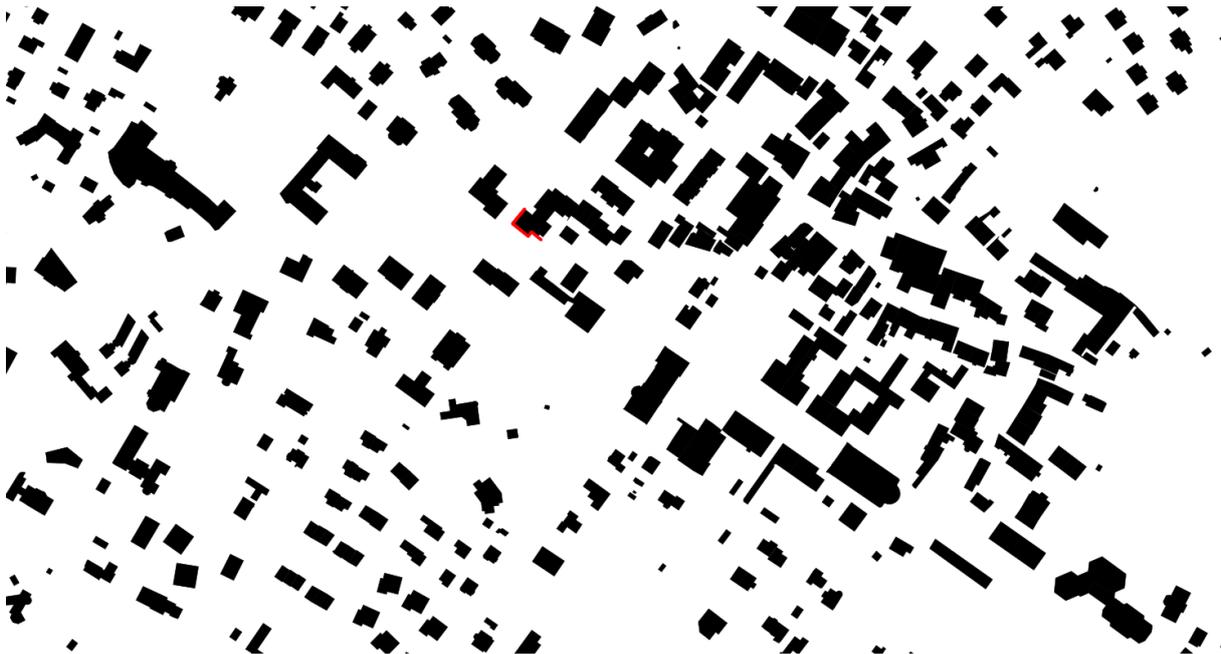


Abbildung 11: Ausschnitt Schwarzplan (www.geoportal.ch)

Durch die Baulinie im Abstand von 4 m würde ein Gebäude entstehen, welches in einem völlig anderen Winkel stehen würde als alle umstehenden Häuser.

Das Gebäude wurde dazumal auf Wunsch der Gemeinde so platziert, die Bebauung erfolgte auf Basis der Quartierplanung Ortskern. Die Grundeigentümerschaft soll daraus keinen Nachteil erfahren.

Bei der Hauptstrasse handelt es sich um eine verkehrsberuhigte 30er-Zone. Mit einem ausreichend breiten Trottoir stellt das Gebäude keine Gefahr für die Verkehrssicherheit dar.

In Bezug auf die vorliegenden Gegebenheiten im Hinblick auf den Ortsbildschutz, die Verkehrssicherheit und die Interessen der Grundeigentümerschaft gibt es keinen Grund, die Gebäude nicht auch weiterhin mit einer Strassenbaulinie zu umfassen.

Aufgrund der Aussagen des Kantons im Vorprüfungsbericht, wonach bei Gebäudeumfahrungen aus ortsbildpflegerischen Gründen eine Gestaltungsbaulinie gelegt werden soll, wird die Baulinie für die Hauptstrasse 3 in eine Gestaltungsbaulinie umattributioniert.

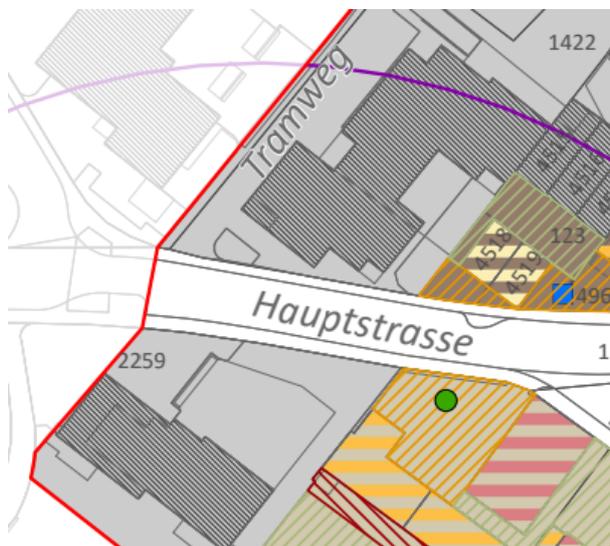
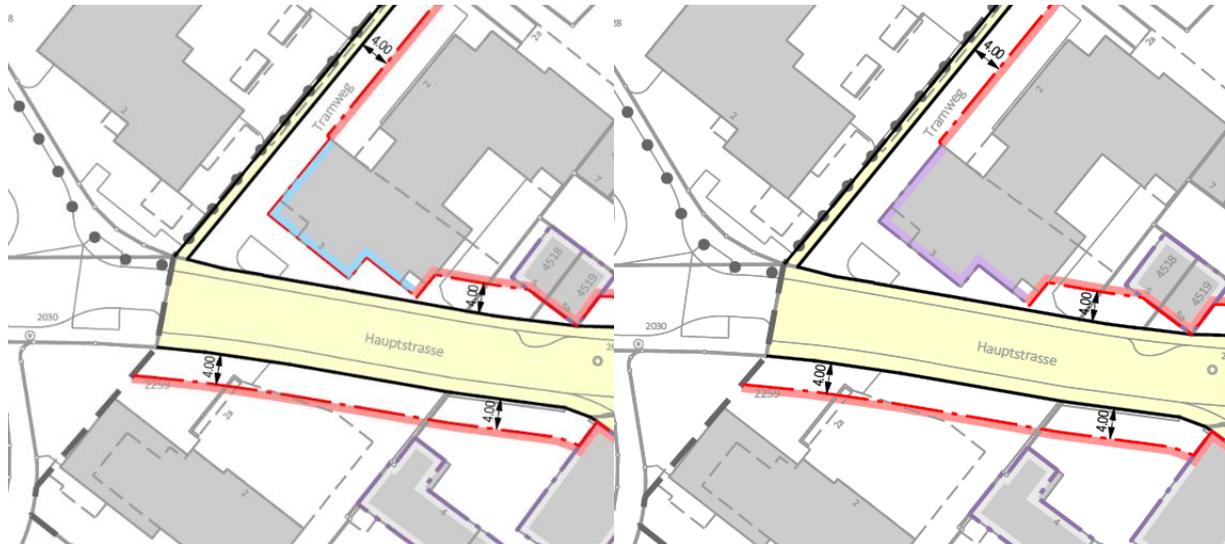


Abbildung 12: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (oben links) und Stand Beschlussfassung (oben rechts), Teilzonenplan Ortskern (unten links)

4.4.8 Bereich für Erweiterungsbauten Obere Gasse 7

Der Vorprüfungsbericht des Kantons gibt vor, dass Bereiche für Erweiterungsbauten nur dann von Baulinien umfahren werden dürfen, wenn dies entsprechend begründet werden kann.

Der Bereich für Erweiterungsbauten grenzt mit der Oberen Gasse 7 an ein Gebäude mit einer Schutzkategorie (erhaltenswerte Baute). Dieses Gebäude darf und soll gemäss seiner Schutzkategorie auch in Zukunft direkt an der Strassenlinie liegen. Der Bereich für Erweiterungsbauten wurde in der Absicht an die Fassadenflucht entlang der Gasse gelegt, um eine zusammenhängende Fassade zu erhalten. Auch soll das Potential des Bereichs nicht reduziert werden, da dieser u.a. als Ausgleich für die Einschränkungen durch die Schutzkategorie erstellt wurde.

An der Umfahrung des Bereichs für Erweiterungsbauten durch die Baulinie wird aufgrund der obigen Erläuterungen festgehalten.



Abbildung 13: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (links) und Teilzonenplan Ortskern (rechts)

4.4.9 Bereich für Erweiterungsbauten Obere Gasse 12a/12b

Hier gibt der Vorprüfungsbericht des Kantons dieselbe Vorgabe wie an der Oberen Gasse 7.

Bei der Oberen Gasse 12a/12b wird an der Umfahrung des Bereichs für Erweiterungsbauten durch die Baulinie aufgrund der Erläuterungen analog zu Kapitel 4.4.8 festgehalten.

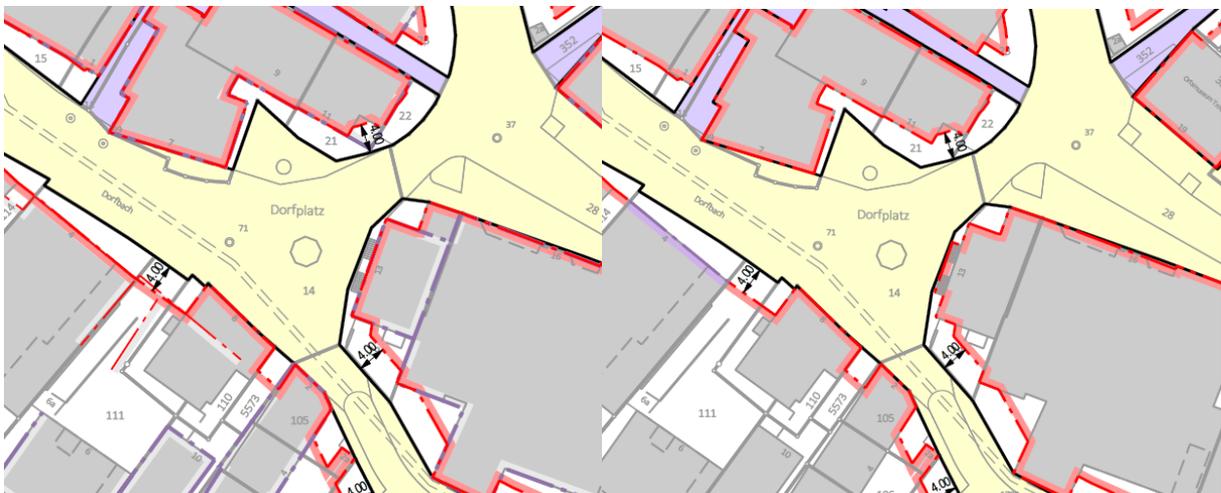


Abbildung 14: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (links) und Teilzonenplan Ortskern (rechts)

4.4.10 Zivilstandsamt Dorfplatz 13

Beim Zivilstandsamt am Dorfplatz 13 handelt es sich um eine kommunal geschützte Baute.

Nach der öffentlichen Mitwirkung entschied der Gemeinderat, dass aufgrund der hohen Schutzkategorie des Gebäudes an sich und der gestalterischen Wirkung der Freitreppe, diese ebenfalls von der Baulinie umfasst werden soll.



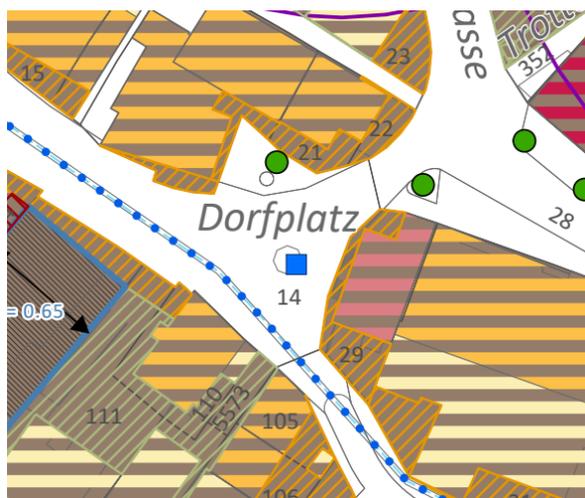


Abbildung 15: Ausschnitte Bau- und Strassenlinienplan Ortskern Stand öffentliche Mitwirkung (oben links) und Stand Beschlussfassung (oben rechts), Teilzonenplan Ortskern (unten links)

4.4.11 Aufhebung Gestaltungsbaulinien

Die bestehenden Gestaltungsbaulinien im Ortskern können aufgehoben werden, da durch die Schutzkategorie der Bauten diese in ihrer Lage abschliessend definiert sind.

Wo es aufgrund des geringen Abstands zur Strassenlinie notwendig ist, werden sie durch Strassenbaulinien ersetzt. In zwei Fällen, wo die Gebäude keine Schutzkategorie aufweisen, jedoch mithilfe des Ortsbildschutzes begründet werden kann, dass es dennoch eine Baulinie braucht, wird eine Gestaltungsbaulinie gelegt. Überall sonst genügt die Festlegung der Schutzkategorie in der Teilzonenplanung, um sicherzustellen, dass die geschützten Bauten an Ort und Stelle bestehen und erhalten bleiben können.

4.4.12 Ausnahmen in der Zentrumszone

Die Zentrumszone enthält mehrheitlich Bauten ohne Schutzbestimmungen gemäss Teilzonenplan Ortskern. Einzig bei den Gebäuden auf den Parzellen 202 und 203 am Gartenweg handelt es sich um erhaltenswerte Bauten mit Gebäudeteilen mit Situationswert.

Die Baulinien aus dem Quartierplan Ortskern werden übernommen, wo sie Sinn ergeben und nicht quer in Gebäuden oder über Strassen liegen.

Insbesondere die Arkaden des Coop-Gebäudes, wie sie bereits in der Quartierplanung vorgesehen waren, sollen auch in Zukunft so bestehen. Deshalb wird auch an der Arkadenlinie und der davorliegenden Gestaltungsbaulinie für die Fassade festgehalten.

Ersatzlos aufgehoben wird die Baulinie quer über den Fussweg entlang der Tramlinie (siehe Abbildung 16). Auf der Parzelle Nr. 201 am Gartenweg wird nur das Hauptgebäude von der neuen Baulinie umfahren, nicht aber die Garage (siehe Abbildung 16). Beim Gartenweg handelt es sich um eine Strasse in der Peripherie des Ortskernperimeters. Insbesondere die nördliche Hälfte weist eher den Charakter einer Quartierstrasse auf, als dass er zum klassischen Ortskern gehört. Auf die Sicherung der Garage durch die Baulinie wird deshalb verzichtet. Die 4m gemäss Grundsatz werden umgesetzt.



Abbildung 16: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan Ortskern

4.4.13 Tramweg und Gartenweg

Entlang der BLT-Tramlinie muss zusätzlich zu den kommunalen Strassenbaulinien eine kantonale Schienenwegbaulinie festgelegt werden. Hierfür befindet sich die Gemeinde Arlesheim in Kontakt mit den entsprechenden Stellen. Gemäss § 5 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) fordert die Gemeinde den Kanton auf, die Schienenwegbaulinie festzulegen. Anschliessend kann der Kanton innerhalb von 3 Monate entscheiden, ob er die Baulinien selbst zieht oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will.

4.5 Pendenzen

Die Bau- und Strassenlinienplanung «Ortskern» beschränkt sich mit einer Ausnahme (Baulinie am Andlauerweg) auf den Perimeter der Teilzonenplanung Siedlung «Ortskern».

An den Übergängen der perimeterüberschreitenden Strassen gibt es dem entsprechend teilweise noch Ungleichheiten. Im Hinblick auf die geplante Revision der Strassennetzplanung im Jahr 2025 über das gesamte Siedlungsgebiet ist es jedoch sinnvoll, die Überprüfung dieser Schnittstellen im Anschluss an die genannte Revision durchzuführen.

5 Interessenabwägung

5.1 Interessenermittlung

5.1.1 Interessen der Gemeinde

Die Gemeinde ist an einer möglichst einfachen und einheitlichen Regelung für die Festlegung der Bau- und Strassenlinien interessiert. So können mittels einfacher Prinzipien alle Parzellen im Ortskern nach denselben Kriterien beurteilt und die Baulinien überall (mit wenig Ausnahmen in der Zentrumszone) nach demselben Schema festgelegt werden.

Der Gemeinde ist es zudem ein grosses Anliegen, dass die Bau- und Strassenlinien mit dem durch die Gemeindeversammlung vom 08. Februar 2024 beschlossenen Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» kongruent sind und keine zusätzlichen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaften bewirken.

Die bestehenden Gebäude sollen gemäss Teilzonenvorschriften erhalten und je nach Schutzkategorie auch um- bzw. neugebaut werden dürfen, auch wenn sie näher an der Strassenlinie liegen, als die gesetzlichen Minimalabstände dies vorsehen. Der Bau- und Strassenlinienplan bietet hierfür das Planungsinstrument. Gleichzeitig dient der Bau- und Strassenlinienplan auch der Sicherheit auf den Strassen, indem er die Bereiche um die Strasse von Bauten freihält, welche die Sicht einschränken.

Die Interessensabwägung, ob bei einem ausnahmsweise möglichen Ersatzneubau eine geringfügige Änderung des Standorts vorliegt und ob sich ein Ersatzneubau gut einfügt, wird durch die Baulinien nicht vorweggenommen. Meist wird ein Ersatzneubau mit einer geringfügigen Änderung des Standorts nicht bis an die Baulinie oder nicht vollständig an die Baulinie heran gebaut werden können. Diese Überprüfung muss im Einzelfall vorgenommen werden. Die Teilzonenvorschriften sind stets zu berücksichtigen.

In der Gemeinde vertritt die Ortskernkommission die Interessen des Ortsbildschutzes. Zentral sind hier der Schutz und Erhalt des national schützenswerten Ortsbilds.

5.1.2 Interessen des Kantons

Kantonsstrassen sind im Ortskern von Arlesheim keine vorhanden.

Der Kanton hat aber aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht das Interesse, die schützenswerten und geschützten Bauten durch Baulinien so zu sichern, dass sie – sollte ein Wiederaufbau notwendig sein – am selben Ort wieder aufgebaut werden dürfen, auch wenn sie die gesetzlichen Minimalabstände zur Strasse hin unterschreiten. Deshalb liegt ein Bau- und Strassenlinienplan auch im Interesse des Kantons.

Das charakteristische Ortsbild von Arlesheim soll erhalten bleiben.

5.1.3 Interessen der Grundeigentümerschaften

Für die Grundeigentümerschaften ist es von Interesse, dass möglichst keine Einschränkungen durch die Festlegung der Bau- und Strassenlinien für sie entstehen. Sie benötigen eine rechtliche Absicherung, dass Ersatzneubauten am selben Ort wiederaufgebaut werden dürfen, auch wenn sie die minimalen gesetzlichen Abstände zur Strasse hin unterschreiten.

Gleichzeitig benötigen Grundeigentümerschaften Planungssicherheit durch einheitliche Planungsinstrumente, welche einander nicht widersprechen.

5.2 Beurteilung der Interessen

Es besteht grundsätzlich kein unvereinbarer Widerspruch zwischen den Interessen der unterschiedlichen Interessengruppen. Die Gemeindeversammlung vom 08. Februar 2024 hat die Teilzonenplanung „Ortskern“ beschlossen. Die Interessen der privaten Grundeigentümerschaften werden durch die Baulinienplanung im Rahmen jener Möglichkeiten, welche der Handlungsspielraum im Hinblick auf die beschlossene Teilzonenplanung bietet, bestmöglich umgesetzt.

Der Bau- und Strassenlinienplan setzt daneben auch die kantonalen Interessen in Bezug auf den Ortsbildschutz um, indem jene schützenswerten und geschützten Gebäude, welche die gesetzlichen Abstände zur Strasse hin unterschreiten, eine Baulinie erhalten.

Die Interessen der Gemeinde, insbesondere an einer kongruenten Planung von Teilzonenplan und Bau- und Strassenlinienplan wird umgesetzt und widerspricht nicht den Interessen von Privaten und Kanton. Selbes gilt auch für die Sicherung der bestehenden Bauten und die Planungssicherheit und die Freihaltung der Strassenräume.

Die Ausnahme auf der Parzelle Nr. 346 führt zu einer städtebaulich ansprechenden Lösung (gestaffelte leichte Rücksprünge), welche bereits im Quartierplan so angedacht war. Sie liegt also im Interesse des Ortsbildschutzes und der Öffentlichkeit. Sie führt nicht zu einer Bevor- oder Benachteiligung der Grundeigentümerschaft, da die zugelassene maximal bebaubare Fläche keine Änderung erfährt.

5.3 Abwägung der Interessen

Die in den Kapiteln 5.1 und 5.2 ermittelten und beurteilten Interessen stehen sich mehrheitlich nicht entgegen. Dem Interesse der Grundeigentümerschaft, nach welchem keine Einschränkungen entstehen sollen, kann so weit entgegengekommen werden, dass keine Einschränkungen entstehen, welche über die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» hinausgehen.

In den verschiedenen Unterkapiteln von Kapitel 4.4 wurden zudem weitere Interessenabwägungen zu konkreten Fällen vorgenommen, in welchen von den Grundprinzipien abgewichen wurde. Dabei wurden neben den Interessen von Gemeinde, Kanton und Grundeigentümerschaften auch die Verkehrssicherheit und der Ortsbildschutz berücksichtigt.

6 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung dauerte vom 21. März – 25. April 2024. Die Vorgaben des Kantons und die Stellungnahmen der Gemeinde können dem separaten Dokument «Stellungnahmen zur Vorprüfung» entnommen werden.

7 Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde vom 28. März – 22. April 2024 durchgeführt. Die Eingaben der Mitwirkenden und die dazugehörigen Stellungnahmen der Gemeinde können dem separaten Mitwirkungsbericht entnommen werden.

8 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch aus.

9 Planaufgabe

Die Planaufgabe steht noch aus.

10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim am _____

Für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung verabschiedet.

Arlesheim, Datum

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin der Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels