

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1365

vom 27. September 2016

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften „Bahnhof Nord“

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 5. November 2014 die Quartierplanvorschriften „Bahnhof Nord“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan (Situation und Schnitt).

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1135 mit einer Gesamtfläche von 2'521 m². Als zulässige Nutzung sind 4'200 m² BGF festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 17. August 2016 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde gleichzeitig eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Formell-rechtlich und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Der Gemeinderat beantragt, folgende geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren vorzunehmen (§ 31 Absatz 5 Satz 2 RBG):

a) Gebäudehöhen

Im Laufe der Weiterbearbeitung des Bebauungskonzeptes habe sich ein Massfehler im Quartierplan ergeben. Die festgelegten Höhenkoten würden die vorgesehene Geschäftsnutzung im Erdgeschoss verhindern. Die Gebäudehöhe im Baubereich A soll deshalb um 0.5 m (von 316.90 auf 317.40 m ü.M.) und jene im Baubereich B um 1.5 m (von 295.50 auf 297.00 m ü.M.) erhöht werden.

b) Unterirdische Baubereiche

Die unter Terrain liegenden Geschosse bzw. Baubereiche sollen grosszügig ausgeschieden werden, um ausreichend Platz für die unterirdische Parkierung zu schaffen. Die Erweiterung im Norden trete oberirdisch nicht in Erscheinung und habe keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

c) Ein-/Ausfahrt Parkierung und Ein-/Ausfahrt Anlieferung

Anstelle der im Quartierplan ursprünglich festgelegten Ein-/Ausfahrten für Parkierung und Anlieferung soll auf die Differenzierung verzichtet und eine Ein-/Ausfahrt für beide Bedürfnisse geschaffen werden. Auf die Nachbarschaft würden keine neuen Auswirkungen entstehen.

d) Bruttogeschossflächen im Erdgeschoss

In § 4 Absatz 3 Quartierplanreglement soll Buchstabe b) geändert werden: Neben Lagerräumen der Geschäftsnutzung sollen alle Lager-, Technik-, Abstell- und Kellerräume im Erdgeschoss sowie ausschliesslich dazugehörige Erschliessungsflächen nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Damit könnten Interpretationen und Auslegungen betreffend Anrechnung von Nebenräumen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ausgeschlossen werden.

Die Einwohnergemeinde ist Grundeigentümerin der Quartierplanparzelle und damit als Antragstellerin mit der geringfügigen Änderung einverstanden. Der Regierungsrat heisst den Antrag auf geringfügige Änderungen gut.

2. Beschlüsse

- :// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 5. November 2014 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Bahnhof Nord“ werden gestützt auf § 2 RBG sowie mit den folgenden geringfügigen Änderungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

a) Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe im Baubereich A wird um 0.5 m (von 316.90 auf 317.40 m ü.M.) und jene im Baubereich B um 1.5 m (von 295.50 auf 297.00 m ü.M.) erhöht.

b) Unterirdische Baubereiche

Der unterirdische Baubereich B wird gegen Norden erweitert.

c) Ein-/Ausfahrt Parkierung und Ein-/Ausfahrt Anlieferung

Der Bereich für Ein-/Ausfahrten gilt für Parkierungszufahrt und Anlieferung.

d) Bruttogeschossflächen im Erdgeschoss

In § 4 Absatz 3 Quartierplanreglement wird Buchstabe b) geändert werden: Neben Lageräumen der Geschäftsnutzung werden alle Lager-, Technik-, Abstell- und Kellerräume im Erdgeschoss sowie ausschliesslich dazugehörige Erschliessungsflächen nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/26/0, 06/ZPS/2/24 sowie 06/LES/1/4 (Quartierplan „Bahnhof Nord“ sowie Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 06/QR/26/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- BLT AG, Grenzweg 1, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

