Gemeinde Dornach

GESTALTUNGSPLANUNG BAHNHOFGEBIET DORNACH-ARLESHEIM

Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

DORA 2064 22.05.2006 HO / TU

RAUMPLANUNG HOLZEMER Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALT

§ 1 ERLASS

[1] Die Einwohnergemeinde Dornach erlässt in Absprache mit dem Bau- und Justizdepartement (Amt für Verkehr und Tiefbau) – gestützt auf § 14 und § 44 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 – im Gebiet "Bahnhofplatz" die nachfolgend aufgeführten Teilpläne:

- Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume 1: 500
- Plan Nr. 2a Nutzung und Bebauung (Erdgeschoss u. Obergeschosse) 1: 500
- Plan Nr. 2b Nutzung und Bebauung (Untergeschosse) 1: 500
- Plan Nr. 3 Bauprofile 1: 500
- Plan Nr. 4 Kantons- Gemeindegrenzregulierung und Landumlegung 1: 500

mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

[2] Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume", Nr. 2a „Nutzung und Bebauung" (Erdgeschoss u. Obergeschosse), Nr. 2b „Nutzung und Bebauung" (Untergeschosse), Nr. 3 „Bauprofile" sowie Plan Nr. 4 Teil „Kantons- / Gemeindegrenzregulierung" sind grundeigentumsverbindlich. Der Plan Nr. 4 Teil "Landumlegung" ist zur Orientierung dargestellt. Dieser wird erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens grundeigentumsverbindlich. Das Modell 1:500 dient als Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

[3] Planinhalte, welche die Kantonsstrasse betreffen, fallen in den Kompetenzbereich des Kantons. Über allfällige Einsprachen entscheidet erstinstanzlich der Regierungsrat.

§ 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

[1] Der Gestaltungsplan Bahnhofplatz bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Die Aufwertung des Bahnhofgebiets erfolgt im Sinne des kantonalen Richtplanes 2000 (SW-4.3.2).
Mit dieser Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Verbesserung der Umsteigebeziehungen der öffentlichen und privaten Verkehrsmittel
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Rücksichtnahme auf das gewachsene Ensemble des Klosters und Bahnhofplatzes.
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft (Wahrung von Abständen, Lärmschutz etc.)
- Siedlungsverdichtung
- Realisierung in Etappen

Diese Ziele sind nur mittels Gestaltungsplanung erreichbar.

§ 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

[1] Die Sonderbauvorschriften (SBV) sind Bestandteil der Nutzungspläne und gelten für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb dieses Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter. Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Gestaltung der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung (für PWs / Velos / Taxis / Busse / Kiss&Ride / Park&Ride)

§ 4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

[1] Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Zusätzlich sind pro Hauptbaute bis max. 12 m^2 eingeschossige Kleinbauten wie Containerabstellplätze, Unterstände, Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Diese haben sich in die Quartiergestaltung architektonisch und zweckmässig einzufügen.

[2] Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 - 3 hervor. Abweichungen von Form, Mass und kubischer Anordnung sind mit der Ausnahme der Geschosszahl innerhalb der Baubereiche möglich.

[3] Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

[4] Die vorgenannten Kriterien gelten sowohl für Neubauten als auch für Ersatzbauten.

[5] Bei der Materialwahl ist der ökologische Aspekt zu berücksichtigen. Vorzuziehen sind langlebige Materialien aus nachhaltiger Produktion, die in der Herstellung nicht energieintensiv sind, bei deren Anwendung und Benützung keine Schadstoffe abgegeben werden und die in den Stoffwechselkreislauf rückführbar sind.

[6] Für die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 6 sind Flachdächer vorgeschrieben. Für das Gebäude im Baubereich 7 ist ein Steildach mit First parallel zur Amtshausstrasse vorgesehen.

[7] Für die Gebäudehöhen sowie die Koten (+/- 1.5 m) der Erdgeschosse ist der Teilplan 3 massgebend. Die auf Grund der Geschosszahl vorgegebene maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

[8] Mit Ausnahme der Perron- und Busbahnhofüberdachungen sind Flachdächer zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung), soweit sie nicht begehbar sind.

[9] Gemäss Plan Nr. 2a ist zwischen Arkadenbaulinie und Baulinie im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 5 eine Arkade zu realisieren.

[10] Das Bahnhofsgebäude, das WC-Häuschen und das Restaurant Bahnhof sind zu erhalten. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen möglich.

[11] In jenem Bereich des Gestaltungsplanareals, der mit der Ortsbildschutzzone überlagert ist, muss vor jeglichen Bauvorhaben eine Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung eingeholt werden.

§ 5 ART UND MASS DER NUTZUNG

[1] Im Gestaltungsplanareal ist die Wohn- und Geschäftsnutzung zugelassen. Neben den Wohnungen sind nicht störende Betriebe wie Läden, Hotels, Restaurants, Cafés, Büros, Arztpraxen, Ateliers, Theater usw. sowie kleinere Handwerksbetriebe mit nicht störenden maschinellen Einrichtungen erlaubt. Es gelten folgende Nutzungen:

Gebäude gemäss Teilplan 2a	Kanton BL	Kanton SO	Maximale BGF in m^2
1	1'600		1'600
2	2'200		2'200
3	1'100		1'100
4	2'000		2'000
5		2'700	2'700
6	2'600		2'600
7		1'000	1'000
8 (nur 1. OG)	470		470
Total	**10'200**	**3'700**	**13'900**

BGF: Bruttogeschossfläche

[2] Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2a enthaltenen Bruttogeschossflächen verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 34 KBV mit Anhang III Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 8 gemäss Plan Nr. 2a. Bahnorientierte Nutzungen sind dort jedoch erlaubt.

[3] Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

§ 6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

[1] Lage und Umfang der öffentlichen und privaten Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist in den Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligungen ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container, Kompostplätze gemäss § 4.1). Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Strassenräume sind unter Grundeigentümern und den Gemeinden abzustimmen.

[2] Der Gestaltung der Begegnungszone ist besondere Beachtung zu schenken. Die Fahr-, Park- und Fussgängerbereiche sollen möglichst wenig differenziert werden, damit der Bahnhofplatz als Platzfläche in Erscheinung tritt.

[3] Die Bepflanzungen, insbesondere die Baumreihen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen Arten vorzusehen.

[4] Wo es technisch möglich und sinnvoll ist, sollen private und öffentliche Freiflächen gemäss Plan Nr. 1 nicht versiegelt werden.

[5] Ein Areal von mindestens 20 % der Wohnfläche soll als gemeinschaftliche Freifläche ausgeschieden werden und der Bewohnerschaft der Quartierüberbauung, insbesondere den Kindern, als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen.

[6] Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Ausgenommen hiervon sind die privaten zu den Wohnungen gehörenden Aussenbereiche. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Die Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu halten.

[7] Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen, der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten. Vorgängiges bezieht sich auf die Freiflächen, welche der Überbauung zugeordnet werden. Für die öffentlichen Verkehrsbereiche (SBB, BLT; Strassen etc.) sind die Pflege und der Unterhalt unter den Verkehrsträgern separat zu regeln.
Die Details des Unterhalts sind sowohl für die Grundeigentümer als auch für die Verkehrsträger in gesondertem Vertrag zu regeln.

[8] Erhaltenswerte Bäume, neue Einzelbäume und Begrünungszonen sind im Teilplan 1 eingetragen. Diese Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert. Darüber hinaus können im Bewilligungsverfahren zusätzliche Baumpflanzungen verlangt werden.

[9] Mit jeder Bauetappe ist ein verbindlicher Umgebungsplan mit eingetragenen Spielplätzen und Bepflanzungen als Bestandteil des Baugesuches einzureichen. Werden öffentliche Verkehrsflächen tangiert, ist die Gestaltung der Umgebung an diese anzugleichen.

§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

[1] Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und öffentlichen Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.

[2] Alle privaten Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

[3] Die gemeinschaftlichen Freiflächen und die Verkehrszonen sind im Teilplan 1 festgelegt. Die Finanzierung derselben erfolgt nach Massgabe der entsprechenden Erschliessungsverträge, bzw. Reglemente.

[4] Privatwege, welche die Funktion als Notzufahrt zu erfüllen haben, sind mindestens 3 m breit zu erstellen.

[5] Im Bereich der Privatareale und der privaten Verkehrsflächen, die auch öffentliche Funktionen übernehmen, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit unter Übernahme des Unterhalts eingeräumt. Hier gilt auch § 44 Abs. 3 PBG.

[6] Oberirdische Parkplätze innerhalb der Begegnungszone sind für Besucher vorgesehen. Ausserhalb der Begegnungszone (d.h. nördlich am Trasse der BLT) sind 15 Parkplätze für Park and Ride bestimmt. Diese werden durch 33 weitere Park and Ride-Parkplätze in den Tiefgaragen ergänzt. Die übrigen Parkplätze der Tiefgarage(n) sind frei zuweisbar.

[7] Alle öffentlichen Parkplätze müssen bewirtschaftet werden.

[8] Da der Grossteil des Gestaltungsplanareals auf basellandschaftlichem Boden liegt, richtet sich die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Autos und Velos grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze des Kantons Basel-Landschaft (Anhang 11/1 zur RBV).

[9] Bei einer etappierten Realisierung der Quartierplanung ist der entsprechende Anteil der Parkplätze pro Etappe zu realisieren. Die Erstellung zusätzlicher Park and Ride-Plätze ist möglich.

[10] Die Anzahl der Autoparkplätze beträgt neu im oberirdischen Bereich 58 und im unterirdischen Bereich 147 (exkl. 16 bestehende Parkplätze Einstellhalle SOBA und 12 bestehende oberirdische Parkplätze nördlich SOBA-Gebäude). Die Anzahl der Veloabstellplätze beläuft sich insgesamt mindestens auf 185. (Die vorgenannten Zahlen

gelten für alle Parkplätze innerhalb des Planungsperimeters auf Arlesheimer und Dornacher Gebiet.)

[11] Die Gesamtzahl der Parkplätze beträgt 205. Es handelt sich dabei um eine Richtgrösse. In den Baugesuchsverfahren ist der Parkplatzbedarf nachzuweisen. In diesen können zusätzliche Parkplätze, insbesondere solche der SBB für Park+Ride, vorgesehen werden.

[12] Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Dies gilt auch bei Erweiterungen und neubauähnlichen Abänderungen bestehender Anlagen. Im übrigen gelten die einschlägigen Normen und Richtlinien in diesem Zusammenhang.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

[1] Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. Dort, wo das GEP noch keine Gültigkeit hat, ist für diesen Teil vorgängig ein Teil-GEP zu erstellen und genehmigen zu lassen.

[2] Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

[3] Allenfalls anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am unmittelbaren Entnahmeort wieder zu verwerten. Überschüssiges Bodenmaterial ist je nach Schadstoffgehalt nach den Vorgaben der BUWAL-Wegleitung "Bodenaushub" (Dezember 2001) andernorts wieder zu verwerten oder umweltgerecht zu entsorgen.

§ 9 LÄRMSCHUTZ

[1] Im Gestaltungsplanareal kommen die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 zur Anwendung, für den westlichen Teil des Areals gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die erste Baureihe entlang der Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

[2] Die Verkehrsträger sind verpflichtet, die Auflagen der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 einzuhalten. Entlang der Austrasse sind gemäss Plan Nr. 1 Lärm- und Sichtschutzmassnahmen vorzunehmen.

[3] Die lärmempfindlichen Räume bei den Neubauten sind mit architektonischen, baulichen oder technischen Massnahmen (Ausrichtung der Räume, Schallschutzfenster, verglaste Balkone, spezielle Lüftungsfenster etc.) vor den Lärmimmissionen zu schützen.

[4] Die zu treffenden Massnahmen richten sich nach dem Gutachten der Jauslin+Stebler Ingenieure AG vom 19.4.2004 bzw. dessen "Ergänzung Austrasse" vom Februar 2005 zu Handen des Tiefbauamtes des Kantons Basel-Landschaft. Im Bau-

gesuchsverfahren ist, soweit nötig, ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte einzureichen.

[5] Bei der Realisierung der neuen BLT-Tramgleise auf Eigentrasse und bei der Verlegung der Tramschlaufe sind die neuesten Erkenntnisse betreffend lärm- und erschütterungsarmer Lagerung zu berücksichtigen (Einbau Unterschottermatten).

§ 10 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

[1] Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan Nr. 2a festgelegt. Auch bei einer Unterschreitung der gesetzlichen Abstände bedürfen diese keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände sind gegenüber nicht in die Gestaltungsplanung einbezogenen Grundstücken einzuhalten.

§ 11 REALISIERUNG

[1] Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Dies ist jeweils in den entsprechenden Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

[2] Die Realisierung der privaten Überbauung kann unabhängig von der vollständigen Erstellung der Verkehrsanlagen gemäss Gestaltungsplanung erfolgen.

§ 12 AUSNAHMEN

[1] In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Sonderbauvorschriften bewilligen.

[2] Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Gestaltungsplanänderung erfolgen.

§ 13 BAHNBETRIEBLICHE BAUTEN

[1] Die Erstellung von hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienenden Bauten und Anlagen sowie Nebenbetrieben auf den Arealen der SBB und der BLT erfordert eine eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfügung. Alle im Gestaltungsplan enthaltenen Bauten und Anlagen, welche einer eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfügung unterliegen, haben nur orientierenden Charakter.

§ 14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

[1] Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften mit RRB Nr. 2279 vom 5. September 1995 wird aufgehoben.

[2] Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

BESCHLUSSDATEN

Öffentliche Auflage von 01.12.05 bis 06.01.06

Vom Gemeinderat beschlossen am 31. 10. 2005 / 24.04.2006

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2007/389 vom 12.03.2007

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwabe

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG DER GRUNDEIGENTÜMER/-INNEN ZU DEN GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN, BESTEHEND AUS REGLEMENT UND PLÄNE NR. 1 - 4

Solothurn, 28.08.06 — Unterschrift
Ort, Datum
Baloise Bank SoBa, Solothurn

Rheinfelden 21.8.06 — Unterschrift
Ort, Datum
Bächle&Co., Basel

Dornach, 14.08.2006 — Unterschrift
Ort, Datum
Wetterwald AG Immobiliengesellschaft, Dornach

Die Schweizerische Post
Immobilien
Viktoriastrasse 72
3013 Bern
7.7.06 — Unterschrift
Ort, Datum
Die Schweizerische Post, Bern

erstellt durch M. Sen
Ort, Datum — Unterschrift
Lifra AG, Basel

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Immobilien
Immobilienrechte
Hammerallee 2
Postfach 964
4603 Olten
04.09.2006 — Unterschrift
Ort, Datum
SBB Immobilienrechte, Olten

Gemeinderat Arlesheim
Der Präsident: Die Verwalterin

Arlesheim, 14.11.2006 — Unterschrift
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Arlesheim, Arlesheim

Oberwil, 02.06.2006
Ort, Datum
BLT Baselland Transport AG, Oberwil

Unterschrift

Für die Einwohnergemeinde Dornach
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Dornach, 17.11.2006
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Dornach, Dornach

Unterschrift

AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR
Der Dienststellenleiter:

Liestal, 29.11.2006
Ort, Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

Unterschrift

24.11.06
Ort, Datum
Kanton Solothurn, Solothurn

Unterschrift

Eigentümer Nr. 7.1.
ab 01.06.2006
Hüsnü Sen