

---

Quartierplanung "Finkelerweg"  
**Mitwirkungsbericht**

Berichterstattung nach § 2 RBV-BL zum Mitwirkungsverfahren

---

**Stand Verfahren: Bereinigung Mitwirkung**  
**Stand Dokument: 5. November 2020**



## Impressum

Auftraggeber Gschwind Architekten  
Austrasse 37  
4051 Basel

Auftragnehmer  Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Noémie Augustin, Ralph Christen

Version 06032\_QP\_Finkelerweg\_Mitwirkungsbericht\_05Nov2020.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Organisation des Mitwirkungsverfahrens .....</b>	<b>1</b>
2.1	Gegenstand der Mitwirkung.....	1
2.2	Durchführung des Verfahrens .....	1
2.3	Mitwirkende .....	1
<b>3</b>	<b>Schwerpunkthemen der Mitwirkung .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Behandlung der Mitwirkungseingaben.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zur Entwicklung des Bebauungskonzepts im Zusammenhang mit dem Obstbaumhain.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Bekanntmachung.....</b>	<b>15</b>

### Beilagen zum Mitwirkungsbericht

- Naturinventar & Bauminventar, August 2020, MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, Therwil
- Baumkonzept, 30. September 2020, Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

## 1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

## 2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

### 2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Finkelerweg". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)

### 2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Arlesheim für die Quartierplanung "Finkelerweg" ein Mitwirkungsverfahren durch.

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren</b>	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 24: Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 24: Homepage der Gemeinde Arlesheim:	11. Juni 2020 11. Juni 2020
<b>Mitwirkungsfrist</b>	12. Juni bis 13. Juli 2020	
<b>Mitwirkungseingaben</b>	11 Eingaben	

### 2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung zehn Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "Finkelerweg" eingereicht:

Eingabe	Name
Je	Heinz Jeger, Finkelerweg 50, 4144 Arlesheim
Re	Marie Regez, Nelkenweg 8, 4144 Arlesheim
Ri	Mark Richter, Finkelerweg 47, 4144 Arlesheim
Sa	Ursula Sarasin-Wechsler, Finkelerweg 44, 4144 Arlesheim
Th	Bernadette und Niggi Thurnherr, Finkelerweg 55, 4144 Arlesheim
Ho	Bruno Holzer, Hirslandweg 14, 4144 Arlesheim
FL	Frischluff Arlesheim, Nicole Barthe Seelig (Co-Präsidentin) und Marcel Liner (Vorstand), 4144 Arlesheim
IDA	Initiative Natur- und Kulturräum Dornach-Arlesheim, Jennifer Mc Gowan (Vorstand / Privatperson) / Nicole Huber (Vorstand / Privatperson) / Ueli Steiger (Vorstand), 4144 Arlesheim
SP	SP Arlesheim, Veronica Mürger / Lea Mani (Co-Präsidium), 4144 Arlesheim
VCS	VCS Verkehrs-Club beider Basel, Florian Schreier (Geschäftsführer), 4052 Basel
Gde	Gemeinde Arlesheim, Abteilung Tiefbau, Domplatz 8, 4144 Arlesheim

### 3 **Schwerpunktt Themen der Mitwirkung**

Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingegangenen Stellungnahmen sind in thematischer Gliederung in Kapitel 4 aufgeführt. Im Folgenden seien die Schwerpunktt Themen und -anliegen der Mitwirkung genannt:

#### **Bebauung**

- Die Einpassung des Baubereichs 1 (Längsbau) und des Baubereichs 2 (Punktbau) in das Quartier wird angezweifelt. Es wird angeregt, den Baubereich 1 zu unterteilen resp. den Baubereich 2, um ein Geschoss zu reduzieren.

#### **Aussenraum**

- Die Vorgabe des Zonenreglements Siedlung betreffend Berücksichtigung des bestehenden Obstbaumhains (§ 11.13) wird als nicht bzw. ungenügend erfüllt erachtet.
- Der ökologische Wert des Obstbaumhains sei in der Quartierplanung nicht ausreichend erläutert bzw. berücksichtigt. Die Mitwirkenden fordern die Erstellung eines wissenschaftlich fundierten Naturinventars.
- Die Mitwirkenden fordern eine umfangreichere Erhaltung des bestehenden Obstbaumhains. Damit für den Obstbaumhain bzw. die vorgesehenen Ersatzpflanzungen mehr Raum entsteht, soll die unterirdische Einstellhalle anders angeordnet bzw. verkleinert werden.
- Es bestehen Zweifel, ob die verlangte Erdüberdeckung von 1 m über der unterirdischen Einstellhalle für die Verwurzelung der geplanten Bäume ausreichend ist.
- Aufgrund des ökologischen Werts des Areals soll die Aussenraumgestaltung auf Stufe Quartierplan auf konkretere Weise festgelegt werden. Die gesamte Planung bis Ausführung soll durch eine Fachperson naturschutzfachlich begleitet werden.

#### **Verkehr**

- Im Zusammenhang mit einer Verkleinerung der unterirdischen Einstellhalle sowie dem Verkehrsaufkommen auf dem Finkelerweg und auf dem kommunalen und übergeordneten Verkehrsnetz wird eine Reduktion der Anzahl Parkplätze gefordert.
- Es wird eine Verkehrsbetrachtung unter Berücksichtigung der weiteren Bauvorhaben im Quartier verlangt.
- Aufgrund der verschiedenen Planungen (QP Finkelerweg, Überbauung „Zwicki“ und Überbauung Colline (Uf der Höch) wird die Prüfung der Einführung eines Ortsbusses beantragt.

## 4 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
<b>1. Bebauung</b>				
1.1.	Wohnraum	Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an schöner Lage wird begrüsst.	FL	Kenntnisnahme
1.2.	Einpassung	<p>Die Geschossigkeit des Baukörpers 2 führt dazu, dass sich das Gebäude nicht mehr ins Quartier einpasst. Die Erwägung der ABK betreffend gelungener Einpassung wird von den Mitwirkenden für den Baukörper 2 bezweifelt. Es wird vorgeschlagen, den Baukörper um 1 Geschoss zu reduzieren.</p> <p>Der Baubereich 1 wirkt störend auf die gewachsene Ein- und Zweifamilienhaus-Umgebung. Er vermag aus Sicht des Mitwirkenden die Qualitätsansprüche einer Quartierplanung nicht zu erfüllen und auch die Mehrnutzung gegenüber der Zone W2 nicht zu rechtfertigen. Es wird vorgeschlagen, den Baubereich 1 in zwei Baukörper aufzuteilen.</p> <p>Die geplanten Baukörper mit 42 Wohnungen (gemäss Information der Mitwirkenden) werden für die umliegende Wohngegend mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern als überdimensioniert erachtet.</p>	<p>Th</p> <p>Je</p> <p>Sa</p>	<p>Die Zone W2 lässt bereits eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu. Dabei darf das Attikageschoss maximal 60 % des darunterliegenden Vollgeschoss betragen. Mit der zudem vorhandenen Möglichkeit das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig anzuordnen (also ohne allseitigen Rücksprung), entsteht bei einer Fassadenbündigen Anordnung des Attikageschosses bei diesen Fassaden eine dreigeschossige Baute. Der Quartierplan lässt eine maximale Bebauung mit drei Vollgeschossen zu. Die "Differenz" des Bauungskonzepts zur zonenrechtlich zulässigen Bebauung in der W2 ist somit gering bzw. liegt nur ganz knapp über dem maximalen Mehrnutzungszuschlag für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren für die Wohnzone W2.</p> <p>Gemäss § 45.2 des Zonenreglements Siedlung ist in der W2 bei einer Quartierplanung in vereinfachtem Verfahren eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die vorliegende Quartierplanung geht trotz ordentlichem Quartierplanverfahren nicht darüber hinaus, sondern berücksichtigt dieses Richtmass aufgrund der an das Areal angrenzenden W2-Zone.</p> <p>Die kantonale Arealbaukommission bestätigte und stützte die Beurteilung der Bau- und Planungskommission sowie des Gemeinderats, dass das gewählte Bebauungskonzept mit der entsprechenden Freiraumbildung sich gut in den Hang und ihr städtebauliches Umfeld einpassen.</p> <p>Die geplante Anzahl Wohnungen liegt nicht bei 42, sondern bei 23 Wohnungen.</p>
1.3.	Gebäudelänge	Die Gesamtlänge des vorgesehenen Baukörpers wird als zu gross erachtet und sollte unterbrochen werden, damit der Charakter des Obstbaumgartens teilweise erhalten bleibt. Die vorgesehene Verdichtung der Bauten gegenüber der umliegenden Zone W2 wird als zu stark erachtet.	Ri	Bei der Gebäudelänge weist die obere Baubereich eine maximale Gebäudelänge von 30 m und der untere Baubereich eine Länge von maximal 60 m auf.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				Die Längenwirkung wird mit der mehrfachen Höhen- und Seitenstaffelung beim unteren Gebäude unterbrochen. Durch die mit der Topografie verlaufende Setzung der Bebauung und den damit verbundenen Höhen- und Seitenstaffelungen beim unteren Gebäude wird die Längenwirkung gemindert.
				Erläuterungen zum Obstbaumhain siehe Ziffer 2 sowie Kapitel 5.
1.4.	Technische Bauteile auf dem Dach	Es ist damit zu rechnen, dass Dachaufbauten für Lift und verschiedene technische Einrichtungen notwendig werden, damit auch der vorgeschriebene Energiestandard erreicht werden kann. Es ist darauf zu achten, dass die daraus entstehenden Emissionen (Spiegelung, Lärm, optische Wirkung) so klein wie möglich gehalten werden.	Th	Kenntnisnahme
1.5.	Leitbild Gemeinde	Die eingewohnte Bevölkerung wird dadurch mit unverhältnismässigen Immissionen wie Autoverkehr, Abgasen, Lärm und Lichtverschmutzung belastet. Diese Situation widerspricht dem Leitbild der Gemeinde Arlesheim (2018 – 2021), Kapitel Umwelt.	Sa	Mit der ausschliesslichen Wohnnutzung und einer moderaten Verdichtung gegenüber der Wohnzone W2 (AZ W2: 55 %, AZ QP: 60% werden keine unverhältnismässigen Immissionen erzeugt. Die mit der Quartierplanung gegenüber der Zone W2 zusätzliche Nutzung beläuft sich auf 280 m <sup>2</sup> BGF. Diese Mehrnutzung ermöglicht an dieser Lage die zusätzliche Erstellung von lediglich 3 Wohnungen.
<b>2. Aussenraum</b>				
2.1.	Berücksichtigung Obstbaumhain	Es wird bezweifelt, dass mit den aktuellen Quartierplan-Vorschriften die Ziele der Zone mit Quartierplan-Pflicht betreffend Rücksichtnahme auf den bestehenden Obstbaumhain erfüllt werden. Bemängelt wird, dass vom bestehenden Obstbaumhain nur drei Nussbäume erhalten bleiben, zudem sind junge Bäume für die Umwelt weniger wertvoll als gesunde alte Bäume. Die Rücksichtnahme auf den Obsthain geht aus Sicht der Mitwirkenden zu wenig weit.  Der Quartierplan widerspricht der Vorgabe im Zonenplan Siedlung § 11.13, da der alte Obstbaumbestand zu 100% abgeholzt wird. Dies wiederum widerspricht dem Leitbild der Gemeinde, wonach der Gemeinderat die Vielfalt an Lebensräumen sowie Tier- und Pflanzenarten erhält und fördert.	SP	Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungskonzepts war die Rücksichtnahme auf den bestehenden Obstbaumhain ein wichtiges Thema. Es hat sich gezeigt, dass eine Bebauung des Areals mit einer vollständigen Erhaltung des vorhandenen Obstbaumhains nicht möglich ist. Der Gemeinde machte aufgrund dieser Erkenntnisse, die Auflage, dass mit einer Neubebauung des Areals ein Ersatz für den Obstbaumhain vorgenommen werden muss.
			Sa	
2.2.	Ökologischer Wert	Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass der bestehende Obstgarten im Quartierplan-Areal einen hohen ökologischen Wert hat und dies auch Grund für die Festlegung einer Zone mit Quartierplan-Pflicht war. Weiter wird eingebracht, dass die vorgesehenen Neupflanzungen den ökologischen Wert der bestehenden Bäume nicht unmittelbar zu ersetzen vermögen. Die Mitwirkenden weisen die Quartierplanung aus diesen Gründen zurück. Aufgrund des sich derzeit in Arbeit befindenden Naturinventars soll insbesondere die Tiefgarage so angepasst werden, dass ein richtiger Obsthain zwischen den Häusern entstehen kann. Das Naturinventar ist zudem im Planungsbericht aufzunehmen.  Die Mitwirkenden verweisen auf den hohen ökologischen und kulturgeschichtlichen Wert des bestehenden Obstgartens: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einer der letzten intakten Hochstammobsthaine der Gemeinde;</li> <li>- Hochstammobstgärten gehören zu den national prioritären Lebensräumen des BAFU;</li> <li>- Die "Strategie Biodiversität Schweiz" listet Hochstammobstgärten als wichtige Kerngebiete auf;</li> </ul>	FL	Mit der Anordnung der Bebauung kann ein Bereich hergestellt werden, welcher, die Neuausbildung eines Baumhains im mittleren Bereich des Areals ermöglicht und ein Teil des Baumbestands im westlichen Bereich erhalten werden kann. Mit der Anordnung der Bebauung wird zudem eine räumlich wahrnehmbare Struktur auf dem Areal geschaffen (vgl. dazu Kap. 5).
			IDA	

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der ökologische Wert des Areals wird durch Naturbeobachtungen bestätigt (Leuchtkäfer, Gartenrotschwanz);</li> <li>- Wichtige Vernetzungsfunktion aufgrund von Lage zwischen ökologisch hochwertigem Goetheanum-Areal, Schwinbach-Korridor und kantonalem Naturschutzgebiet Eremitage-Chilchholz;</li> <li>- Alte Bäume weisen wertvolle Strukturen für Tiere, Pflanzen, Moose und Flechten auf, welche bei jungen Bäumen nicht vorhanden sind;</li> <li>- Die Festlegung der Zone mit Quartierplan-Pflicht im Rahmen der Zonenplan-Revision 2016 weist darauf hin, dass der Obstbaumhain damals als erhaltenswert betrachtet wurde.</li> </ul> <p>Es wird befürchtet, dass die aktuell vorhandenen Naturwerte mit den Ersatzneupflanzungen langfristig verloren gehen. Bei den gemäss Aussenraumkonzept vorgesehenen Neupflanzungen handelt es sich um kleinkronige Bäume, dies wahrscheinlich aufgrund der Tiefgaragen-Überdeckung.</p>		<p>Ein Naturinventar wurde erstellt (Beilage zu diesem Mitwirkungsbericht). Aufgrund der naturfachlichen Beurteilung geht kein Erhaltungserfordernis hervor.</p> <p>Auszug Fazit aus dem Naturinventar: <i>Alles in allem beherbergt die alte Gartenlandschaft im Quartierplan Finkelerweg eine typische Biodiversität mit fast nur ungefährdeten Allerweltsarten. Allerdings sollte der Erhalt der Biodiversität ein langfristiges Ziel eines solchen Grossquartieres oberhalb des Doms sein, dem möglichst in allen Bauprojekten sowie dem Erhalt und Ersatz des Baumbestandes Rechnung zu tragen ist.</i></p>
2.3.	Übergeordnete Gesetze	Gemäss Einschätzung der Mitwirkenden widerspricht der Teilersatz des bestehenden Obstbaumhains verschiedenen übergeordneten Gesetzen bzw. Planungsgrundlagen (ZVS §§ 11.12/26/44, RBG § 15, § 104, NLG §§ 2/3/9/11, Planungsvorgaben kantonaler Richtplan S2.1b) bzw. diese <u>sind ungenügend berücksichtigt</u> .	IDA	
2.4.	Erhalt Obstbaumhain	Es wird beantragt, dass der Obstbaumhain gemäss Art. 18 NHG und Art. 14 NHV erhalten wird. Die ober- und unterirdischen Baukörper sind auf die Obstbaum-freien Areale zu beschränken und die Erhaltung des Obstbaumhains ist im Quartierplan-Reglement verbindlich festzulegen.	IDA	Neben den bisher im Quartierplan enthaltenen drei Nussbäumen wurden weitere bestehende Bäume sowie eine Gehölzstruktur zur Erhaltung in den Quartierplan aufgenommen. Der Erhalt von Bestandsbäumen umfasst rund 45% des vorhandenen Baumbestands. Zudem wird eine Ersatzpflanzung von insgesamt 16 Bäumen verlangt. In der Bilanz führt dies dazu, dass mit der Quartierplanung und der damit verbundenen baulichen Nutzung des Areals die gleiche Anzahl Bäumen vorhanden sein müssen, wie im heutigen erfassten Zustand.
2.5.	Naturinventar	Die Mitwirkenden beantragen, dass ein wissenschaftlich fundiertes Naturinventar erhoben und die erforderliche Schutzzone erlassen wird. Bei der Erhebung des Naturinventars ist auf die Durchführung in der korrekten Jahreszeit zu achten (z. B. ornithologische Erfassung mittels dreier Begehungen zwischen April bis Anfang Juni).	IDA	
2.6.	Naturschutzfachliche Begleitung	Es wird beantragt, dass für eine weitere Planung und Ausführung (inkl. Bauphase) eine naturschutzfachliche Begleitung vorgesehen wird (in Ergänzung zur Aussenraumgestaltung durch Landschaftsarchitekten).	IDA	Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung keine Verstösse oder eine ungenügende Berücksichtigung der übergeordneten rechtlichen Vorgaben von Kanton und Gemeinde festgestellt.
2.7.	Grösse ESH	Der Absicht des Zonenplans (Zone mit Quartierplan-Pflicht) soll besser Rechnung getragen werden. Eine andere Lösung betreffend Tiefgarage könnte eine Lösung sein. Die Mitwirkenden stellen in diesem Zusammenhang folgende Fragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der gesamte Unterbau (unterirdische Einstellhalle) zwischen den beiden Gebäudezeilen verläuft. Wurde eine alternative Lösung für die Anordnung der Tiefgarage geprüft?</li> <li>- Wäre es möglich, zwei separate Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohngebäuden zu erstellen? Können dadurch mehr bestehende Bäume erhalten werden?</li> </ul>	SP	In der Entwicklung des Projektes wurden diverse Varianten für Lage und Erschliessung der Einstellhalle geprüft. Es hat sich gezeigt das zwei autonome Einstellhallen mit jeweiliger Einfahrtsrampeanlage deutlich mehr Grünraum der Parzelle beansprucht und sich negativ auf das Schaffen eines zusammenhängenden Obstgartens auswirkt, sowie mit zusätzlichen Lärmimmissionen für die Nachbarschaft



Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				verbunden wäre. Die Einbettung des Gebäudes in die bestehende Topografie lässt keine AEH unter den Wohngebäuden zu (Staffelung im Gelände).
		Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass auf dem Areal wertvolle Hochstamm-Bäume in einem der letzten Obsthaine in Arlesheim stehen. Es wird gefordert, die Einstellhalle ausschliesslich unter den Gebäuden vorzusehen, was eine (Neu-)Bepflanzung mit Bäumen auf grösserer Fläche erlaubt.	VCS	Die Bepflanzung von Bäumen auch auf der Einstellhalle ist mit einer ausreichenden Überdeckung möglich. Das Mass der Überdeckung wurde auf mindestens 1.2 m angehoben, welches für Nieder- und Mittelstämme gemäss vorgenommenen Abklärungen (Stadtgärtnerei Basel) ausreichend ist.
2.8.	Bauprojekt	Als alternativen Ansatz zur besseren Berücksichtigung des Obstbaumhains schlagen die Mitwirkenden eine Verkleinerung des Bauprojekts vor. Da das Areal im Zonenplan gerade aufgrund des Obstgartens mit einer Quartierplan-Pflicht belegt wurde, erscheint es ihnen nicht notwendig, hier eine möglichst hohe Ausnutzung zu erreichen. Die Ausnutzung soll sich an der Regelmässigkeit (Zone W2) orientieren.	SP	Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten für das Areal überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die dem Quartierplan hinterlegte Bebauungskonzeption für eine Neuausbildung eines Baumhains am besten ist. Mit der Mutation einer Wohnzone zu einer Zone mit Quartierplanpflicht wird die Umsetzung eines Ziels im Interesse der Öffentlichkeit bezweckt. Der (sehr moderate) Ausnutzungsbonus dient dabei als wirtschaftliche Gegenleistung zur erhöhten Qualität (welche hier u.a. in der Teilerhaltung, Weiterentwicklung und dauerhaften Pflege des Obstbaumhains besteht).
		Der Gemeinderat soll sich zusammen mit den Grundeigentümern für ein Bauprojekt einsetzen, welches mehr Bäume als aktuell geplant stehen lässt.	FL	Wird berücksichtigt (Erhaltung von mehr Bäumen).
2.9.	Wurzelraum	Es wird bezweifelt, dass die Erdüberdeckung von 1 m über der Tiefgarage für die Verwurzelung der geplanten Bäume ausreichend ist. Welche Erfahrungen gibt es mit Bäumen, die über Tiefgaragen wachsen?  Das Ziel der Pflanzung von Ersatz-Obstbäumen über der Einstellhalle ist mit einer Humusschicht von 1m nicht erreichbar. Gemäss eigener Erfahrung der Mitwirkenden wurzeln Obstbäume teilweise 3-4 m tief. Auch die Option, die Bäume regelmässig zu wässern, wird als nicht umweltgerecht erachtet und widerspricht dem Leitbild und dem Zonenreglement. Die Einstellhalle ist zu verkleinern und die Ersatzpflanzungen sind nicht über der Einstellhalle anzubringen.	SP Sa	Die Festlegung wird präzisiert: Die Überdeckung der AEH im Bereich von Baumpflanzungen beträgt jeweils min. 120 cm. Zudem wird im Reglement ergänzt, dass Hochstamm-Bäume, wenn immer möglich auf natürlich gewachsenem Grund gepflanzt werden (also nicht über unterkellertem Boden).
2.10.	Beleuchtung	Aufgrund der reichen Insektenwelt im Quartierplan-Perimeter wird beantragt, dass die Vorgaben für die Aussenbeleuchtung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Tierwelt im Quartierplan-Reglement konkretisiert werden.	IDA	Ist mit § 4 Abs. 7 QPR berücksichtigt.
2.11.	Konkretisierung Aussenraumkonzept	Aufgrund des ökologischen Werts des Obstbaumhains erachten es die Mitwirkenden als unzureichend, die genaue Gestaltung des Aussenraums erst auf Stufe Baugesuch zu regeln. Die Bepflanzung des Aussenraums bzw. Schutz- sowie allfällige Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sollen auf Stufe Quartierplanung verbindlich festgelegt werden. Die Massnahmen sind naturschutzfachlich zu begründen, in der Bauphase zu garantieren und langfristig zu sichern (Darlegung des Pflegekonzepts).	IDA	Der Aussenraum wird betreffend Bepflanzungsstrukturen ergänzt. Zudem wird das Reglement mit der Auflage hinsichtlich einer naturfachlichen Beratung ergänzt (siehe 2.6).

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Allfällige Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen müssen die Verluste in gleicher Art, mit gleicher Funktion und in gleichem Umfang kompensieren. Die aktuell vorgesehene Aussenraumgestaltung wird dem gemäss Einschätzung der Mitwirkenden nicht gerecht.	IDA	Im Quartierplan war bisher lediglich der Erhalt der drei erhaltenswerten Nussbäume vorgesehen. Jedoch war ein Erhalt von weiteren Bäumen im Projekt bereits vorgesehen, jedoch nicht detailliert im Planungsbericht erwähnt. Mit den Neupflanzungen ergibt sich eine gleiche Anzahl Bäume wie im heutigen Zustand.
<b>3. Verkehr</b>				
3.1.	Sicherheit	Es wird darauf hingewiesen, dass der Finkelerweg im unteren Teil eine Verengung aufweist und die Strasse mehrmals täglich von behinderten Menschen sowie SchülerInnen überquert / genutzt wird. Diesem Umstand soll Rechnung getragen werden.  Aus Sicherheitsgründen müsste zumindest auf beiden Seiten des Finkelerwegs ein Trottoir bestehen, was zurzeit nicht der Fall ist.	Th, Sa	Kenntnisnahme, jedoch nicht Gegenstand der Quartierplanung Finkelerweg.
		Der Finkelerweg soll im oberen Teil bis zur Einmündung Hollenweg nicht verbreitert werden, damit kein Anreiz besteht, aus dem Hollenweg in den Finkelerweg einzubiegen.	Sa	Ein einseitiges Trottoir (siehe dazu auch Ziffer 4.1) ist für eine Quartiererschliessungsstrasse ausreichend.
3.2.	Einfahrt ESH	Aufgrund der weiteren Quartierpläne am Finkelerweg wird mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens für den gesamten Finkelerweg gerechnet. Es wird beantragt, die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle an den Hollenweg zu verlegen.	Th	An der Fahrbahnbreite wird nichts geändert.
		Die im Quartierplan vorgesehene Einfahrt liegt direkt gegenüber der Einfahrt der geplanten Wohnüberbauung Finkelerweg. Es wird angeregt, die verkehrstechnische Konformität der beiden Einmündungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Ri	Die Autoeinstellhalleneinfahrt entlang der Hollenstrasse wurde in der Planung geprüft. Die Zufahrt via Hollenweg führt auf Grund der bestehenden Geländetopografie deutlich grösseren Einfahrtsrampenanlage oder Zufahrtsstrasse auf dem Areal. Dies führt zu einer Verkleinerung des Obstgartens und zusätzliche Immissionen für die Nachbarschaft.
3.3.	Anzahl PP	Die Gesamtanzahl an Parkplätzen wird als ungenügend erachtet (Kunden der Gewerbetreibenden nicht berücksichtigt). Um häufiges Parkieren auf der Strasse zu vermeiden, sollten mehr Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden.	Je	Auf Anregung der ABK wurde die Einfahrt verkehrstechnisch geprüft. Die entsprechenden Erkenntnisse des Verkehrsplanungsbüros Glaser Saxer Keller wurden im QP berücksichtigt
			Ri	Der Parkplatzbedarf erfolgt nach den kantonalen Vorgaben. Erfahrungsgemäss ist die Bereitstellung von Besucherparkplätzen mehr als ausreichend. Besucherzeiten konzentrieren sich auf Abend und Wochenendzeiten, währenddessen für Handwerksbetrieb- und Kundenlieferungen tagsüber an den Arbeitstagen beansprucht werden. Zudem ist bei dieser Quartierplan-Überbauung nicht mit einer hohen Frequenz einer Belegung der Besucherparkplätze infolge von Handwerksbetrieben oder Kundenlieferungen zu erwarten.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
3.4.	Parkplatz-Reduktion	<p>Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass sich die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung nicht auf die Gemeinde- oder Kantonsgrenze beschränken. Zudem trägt das Projekt auch zur verkehrlichen Mehrbelastung von Strassen bei, entlang derer die Lärmgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte) bereits heute überschritten werden. Die Mitwirkenden sehen eine Verkehrszunahme deshalb kritisch und fordern, die Anzahl Autoparkplätze mit Reduktionsfaktoren zu reduzieren.</p> <p>Die Mitwirkenden erachten die aktuellen Bedingungen des Kantons betreffend Parkplatz-Reduktion als nicht mehr zeitgemäss. Sie beantragen, dass der Gemeinderat schriftlich beim Kanton eine Ausnahmeregelung zur Reduktion der Anzahl Parkplätze beantragt.</p> <p>Die Mitwirkenden fordern eine Reduktion der Anzahl Parkplätze. Dies erlaubt eine Verkleinerung der Tiefgarage (und damit zusammenhängend einen Schutz des Obstbaumhains) und verringert die Verkehrsbelastung für den Finkelerweg.</p> <p>Es ist zu prüfen, welche Alternativen / Varianten in Betracht kommen, um die Tiefgarage zu verkleinern und auf die Umrisse der oberirdischen Baukörper ausserhalb des bestehenden Obsthains zu beschränken. Falls nötig, ist eine Bewilligung zur Reduktion der Parkplatzanzahl zu beantragen.</p>	<p>VCS</p> <p>FL</p> <p>IDA</p> <p>IDA</p>	<p>Die verkehrliche Mehrbelastung aufgrund dieser Quartierplanung gegenüber einer Regelbauweise ist mit einer Mehrnutzung von 280 m<sup>2</sup> BGF (siehe Ziffer 1.5) in vertretbarem Mass. Die Reduktion des auf kantonaler Stufe vorgeschriebenen Mindestbedarf, liegt im Interesse des Gemeinderats wie auch der Eigentümerschaft der Quartierplanung. Jedoch aufgrund der massgebenden Lage des Areals hinsichtlich der öV-Erschliessung sind die Voraussetzungen für ein Reduktion des PP-Bedarfs gemäss § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV für dieses Quartierplan-Areal nicht gegeben. Aufgrund der gesetzlich eindeutigen Bestimmungen ist daher auch eine Beantragung einer Ausnahmeregelung nicht zielführend.</p> <p>Betreffend Verkleinerung Tiefgarage siehe Ziffer 2.7.</p>
3.5.	Verkehrsaufkommen	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage der MIV-Anteil des Quartiers im Vergleich anderen Quartierplanungen in Arlesheim wahrscheinlich höher ist, als dies in der Planung angenommen wird.</p> <p>Die Mitwirkenden wünschen eine detailliertere Verkehrsanalyse unter Berücksichtigung der weiteren nahegelegenen Bauvorhaben (gegenüber am Finkelerweg, Auf der Höhe und Schwinbach), zumal für den Fussverkehr kein durchgehendes Trottoir vorhanden ist und kein naher öV-Anschluss besteht, der Finkelerweg jedoch als Schulweg für viele Kinder dient.</p> <p>Die Mitwirkende schätzt das Verkehrsaufkommen der Quartierplanung "Finkelerweg" und der gegenüberliegend geplanten Wohnüberbauung Finkelerweg auf total 600 Fahrten pro Tag. Sie stellt in Frage, ob dieses Verkehrsaufkommen mit der Begegnungszone (Tempo 20) im Dorfkern zu vereinbaren ist.</p>	<p>Th</p> <p>SP</p> <p>Sa</p>	<p>Dieser Sachverhalt wurde bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Die täglichen Fahrten pro PP wurden mit 3.0 Fahrten/PP um 20 % höher angenommen als der Standardwert von 2.5 Fahrten/PP.</p> <p>Die Verkehrsbelastung des Finkelerwegs bleibt auch mit der durch die genannten Überbauungen verursachten zusätzlichen Belastung in einem für eine Quartiererschliessungsstrasse üblichen Rahmen. Auf eine detaillierte Verkehrsanalyse wird deshalb verzichtet. Betr. Trottoir siehe Ziffer 4.1.</p> <p>Bei der Quartierplanung sind 23 Wohnungen geplant und beim Bauprojekt „Zwicki“ auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind es insgesamt 15 Wohnungen. Bei einer Betrachtung ausgehend von der Gesamtwohnungszahl von 38 Wohnungen ergibt sich ein Parkplatzbedarf von rund 50 PP (1,3 PP pro Wohnung). Bei einem durchschnittlichen Fahrtenumschlag mit 3 Fahrten pro jedem einzelnen Parkplatz und Tag ergeben sich 150 Fahrten (über das ganze Jahr betrachtet, unter Einbezug von Tagen mit geringerem bis keinem Fahrtenaufkommen: Wochenende, Ferien, Krankheit, Homeoffice etc.). Die Annahme des Fahrtenumschlages pro Parkplatz</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<p>Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass in der Umgebung des Quartierplan-Areals noch weitere Überbauungen unmittelbar geplant sind und gesamthaft von einer übermässigen Verkehrsbelastung des Quartiers auszugehen ist. Es wird angezweifelt, ob die Quartierplanung die im kantonalen Richtplan (Planungsvorgabe S2.1b) geforderte Quartier- und Umweltverträglichkeit aufweist.</p>		<p>wurde dabei aufgrund der Lage von 2.5 Fahrten auf 3.0 Fahrten angehoben. Das Fahrtenaufkommen liegt somit deutlich unter 600 Fahrten pro Tag. Zudem verteilt sich Fahrtenaufkommen wiederum auf die Tagesstunden mit den einzelnen Spitzenstunden morgens und abends. Des Weiteren wird ein Teil des Fahrtenaufkommens bei der Einmündung des Dornachwegs nach links abbiegen bzw. von links her zu fahren (von/nach Birseckstrasse) und der andere (kleinere) Anteil nach rechts abbiegen bzw. von rechts her zu fahren (von/nach Baselstrasse).</p>
			IDA	<p>Die Quartierverträglichkeit wurde durch die kommunalen und kantonalen Fachgremien bestätigt. Des Weiteren hat der Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung keinen Verstoß oder Mangel gegenüber der Planungsvorgabe S2.1b festgestellt. Die verkehrliche Belastung entspricht dem im Zonenplan festgesetzten Mass des vereinfachten QP-Verfahrens und folgt den Vorgaben des geltenden Zonenreglements bzw. die Verkehrsbelastung ist geringfügig höher (+ 3 Wohnungen) gegenüber einer Bebauung der Regelzone. Die Verkehrsbelastung auf dem Finkelerweg wird nicht einzig durch diese Quartierplanung und andere geplanten Überbauungen verursacht, sondern auch durch die anderen bestehenden Wohnbauten bzw. dem Fahrverhalten dessen Bewohner.</p>
3.6.	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	<p>Das Gebiet der Quartierplanung müsste durch den öffentlichen Verkehr erschlossen werden, wodurch sich die Anzahl Parkplätze verringern würde. Oder zumindest müsste ein neues Verkehrskonzept erstellt werden, um die Fahrten zu dimensionieren (z. B. Einbahnregime).</p> <p>Quartierplanung sowie weitere Überbauungen („Zwicki“, Uf der Höchi bzw. Colline) Anlass für Antrag zur Prüfung der Einführung eines Ortsbusses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Gebiet Finkelerweg/Hollenweg sind aktuell laufende Siedlungsplanungen in verdichteter Bauweise am Entstehen. Diese Projekte bringen mehr Einwohner in ein Gebiet, welches nicht mit öffentlichem Verkehr erschlossen ist. Die Projekte verfolgen die in Arlesheim angestrebte verdichtete Bauweise. Dies hat eine Zunahme des Individualverkehrs auf Strassen zur Folge, welche nicht für diesen Mehrverkehr ausgelegt sind.</li> <li>– Die aktuelle Gesetzeslage im Kanton verpflichtet die Bauherren aufgrund der mangelnden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein Überangebot an Autoabstellplätzen zu realisieren. Dies hat zur Folge, dass wertvolle Naturflächen den Parkplatzinfrastrukturen geopfert werden müssen.</li> <li>– Der Zeitpunkt (aktuelle Bauprojekte) ist nun zwingend gekommen dieses ÖV-Angebot konkret zu prüfen.</li> </ul>	<p>Sa</p> <p>Ho</p>	<p>Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr reicht allein nicht aus, um eine Reduktion von Parkplätzen zu erwirken. Nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> wird eine gute ÖV-Erreichbarkeit vorausgesetzt. Die gute Erreichbarkeit steht im Zusammenhang der Distanz zur ÖV-Haltestelle (max. 350 m) und dem Angebotstakt (min. 10 Minuten als Grundangebot). Die Kursfolge bei den erwähnten Buslinien in Münchenstein und Dornach weist ein Grundangebot von 30 Minuten bzw. von 60 Minuten auf. Zudem müsste der Betrieb eines Ortsbusses dauerhaft gewährleistet werden. Daher bleibt die Quartierplanung Finkelerweg inhaltlich unberührt von dieser Fragestellung. Der</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Münchenstein Linie 58 und in Dornach Linie 66 werden ähnlich Wohngebiete mit einem Ortsbus erschlossen.</li> <li>– Die neue Linie 67 könnte die Linie 66 ideal ergänzen bzw. Synergien schaffen</li> </ul> <p>(Mit Vorschlag für Linienführung sowie Vorschlag Finanzierung mittels Mehrwertabgabe)</p> <p>Unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung wird eine weitere Zunahme des Autoverkehrs in Arlesheim als kritisch erachtet. Es sollen Massnahmen zur Reduktion des Autoverkehrs geprüft werden, z.B. ein (allenfalls führerlos betriebener) Dorfbus.</p>		<p>Gemeinderat ist sich der Sachlage bewusst, dass dieses Wohngebiet nicht mit dem öV erschlossen ist und prüft die Fragestellung deshalb in einem separaten Verfahren.</p> <p>FL Ein erwähntes Verkehrskonzept, welches für ein Wohngebiet die Fahrten dimensioniert, ist nicht praktikabel (Dauerhafte Prüfung, Arten von Sanktionsmassnahmen, Träger von Sanktionsmassnahmen etc.). Ein Einbahnregime reduziert in der Summe das Verkehrsaufkommen nicht, sondern hat einen Lenkungseffekt. Je nach Anlage eines Einbahnregimes wird gebietsfremder Verkehr und unnötige Fahrdistanzen erzeugt.</p>
<b>4. Plan</b>				
4.1.	Trottoir	Im Zusammenhang mit den aktuell laufenden Abklärungen zur Realisierung eines Trottoirs auf dem obersten Abschnitt des Finkelerwegs hat sich gezeigt, dass dafür gemäss rechtskräftiger Strassenlinie von der Parzelle Nr. 461 eine Fläche von ca. 8.5 m <sup>2</sup> nötig sein wird. Es wird darum gebeten, dies orientierend in den Plan aufzunehmen und einen Vorschlag für die Sicherstellung dieser Fläche zu formulieren.	Gde	Wird berücksichtigt (Darstellung im Plan)
<b>5. Reglement</b>				
5.1.	Zweck	Die Bestimmung aus dem Zonenplan Siedlung, § 11.13 Abs. 2 (Berücksichtigung des Obsthains) ist in das Reglement aufzunehmen.	FL	Die Bestimmung formuliert eine Aufgabenstellung an die Entwicklung des Areals, welche mit der Festlegung der Quartierplan-Pflicht definiert wurde. Dieser Aufgabenstellung wurde im Rahmen der Arealentwicklung nachgekommen.
5.2.	Bebauung	Die Anwendung des Standards Minergie-P-ECO wird begrüsst. Folglich ist Sonnenenergienutzung (PV) und eine besonders nachhaltige Bauweise gefordert.	FL	Kenntnisnahme
5.3.	Aussenraum	Eine bestehende Studie zeigte, dass im Quartierplan-Areal Leuchtkäferchen vorkommen. Es soll entsprechend grosser Wert auf eine naturverträgliche Aussenraumbeleuchtung gelegt werden.	FL	Ist mit § 4 Abs. 7 berücksichtigt.
5.4.	Abstellräumlichkeiten	Die Bestimmung zu den Abstellräumlichkeiten wird gelobt.	Re	Kenntnisnahme
5.5.	Aussenraumgestaltung (Anhang)	Die entlang der Parzelle Nr. 527 vorgesehene Hecke soll so gestaltet werden, dass sie beidseitig vom eigenen Land (Quartierplan-Areal) aus gepflegt werden kann. Es wird zudem darum gebeten, entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 527 auf hohe Bäume zu verzichten und für die Bepflanzung die Grenzabstände einzuhalten.	Th	Entlang der Parzelle Nr. 527 handelt es sich um eine bestehende Hecke, die nicht neu angepflanzt wird. Für Neupflanzungen sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten.
<b>6. Planungsbericht</b>				

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
6.1.	Baumbestand	Der bestehende Baumbestand soll im Planungsbericht erläutert und der Bericht des beigezogenen Baumpflegers zugänglich gemacht werden.	IDA	Wird umgesetzt.
6.2.	Kapitel 1.1	Gemäss Einschätzung der Mitwirkenden wird die Umgebung des Quartierplan-Areals v.a. durch Einfamilienhäuser geprägt. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser im Quartier sind kaum als solche zu erkennen und befinden sich nicht in unmittelbarer Entfernung.	Th	Siehe Antwort zu 1
6.3.	Kapitel 2.4.4	Genügt 1 m Bodentiefe, damit Obstbäume über der unterirdischen Einstellhalle gedeihen?	Re	Siehe Antwort zu 2.9
6.4.	Kapitel 3.5.3	Es wird bemängelt, dass die vorgenommene Verkehrsbetrachtung sich auf die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplan-Überbauung beschränkt. Die Verkehrsbetrachtung soll unter Berücksichtigung der in der Umgebung geplanten Überbauungen (Wohnüberbauung Finkelerweg auf Parzelle Nr. 1257 sowie Überbauung "La Colline") revidiert werden.  Das voraussichtliche Fahrtenaufkommen wird von den Mitwirkenden als korrekt erachtet. Sie weisen jedoch darauf hin, dass die Berechnung des Fahrtenaufkommens für die Abendspitzenstunde (17.00 – 18.00 Uhr) nicht nachvollziehbar ist.	Je  VCS	Der Planungsbericht soll lediglich die Auswirkungen des betreffenden QPs beschreiben. Im vorliegenden Fall (lediglich 3 Wohnungen mehr als gemäss Regelbauweise zulässig) ist die Mehrbelastung bescheiden. Siehe Ziffer 3.5  Wird umgesetzt.
6.5.	Kapitel 3.6.3	Das Kapitel soll unter Bezugnahme auf die in Punkt 2.3 erwähnten gesetzlichen Grundlagen ergänzt werden.	IDA	
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>			
7.1.	Einladung GV	Es wird gewünscht, in der Einladung zur den Quartierplan beschliessenden GV folgende Angaben zu lesen: Nutzungsart, involvierte Parzellen, Arealfläche, Anzahl Baukörper und Wohnungen, Nutzflächen Hauptbauten sowie Klein- und Anbauten, Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer, Anzahl Bäume (Neupflanzungen / Bestandsbäume), Dimensionierung unterirdische Einstellhalle.	Re	Wird umgesetzt.
7.2.	Erläuterungen Verkehr	Die Erläuterungen betreffend Verkehr zHd der Gemeindeversammlung sollen ausführlich ausfallen, damit eine fundierte Diskussion möglich ist. Es soll deutlich werden, ob unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen die bestmögliche Lösung gefunden wurde.	SP	Mit Verweis auf Ziffer 3.5 wird auf eine ausführliche Erläuterung der Gesamtbetrachtung verzichtet und stattdessen auf die vorgesehenen Massnahmen zur Beeinflussung des Modalsplits fokussiert.

## 5 Erläuterungen zur Entwicklung des Bebauungskonzepts im Zusammenhang mit dem Obstbaumhain

Das Areal ist im Zonenplan Siedlung als Zone mit Quartierplan-Pflicht festgelegt. In den Bestimmungen zur Quartierplan-Pflicht (ZQP Finkelerweg bzw. § 11.13) wird folgendes festgelegt:

*Abs.1 Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.*

*Abs. 2 Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen.*

Aufgrund des ersten Absatzes geht hervor, dass das Areal baulich genutzt werden soll. Die bauliche Nutzung soll dabei ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. Aus dem zweiten Absatz geht hervor, dass sich auf dem Areal ein bestehender Obstbaumhain befindet. Dabei haben Neubauten darauf Rücksicht zu nehmen. Dabei wird der Obstbaumhain weder in Lage noch im Umfang quantifiziert, noch geht daraus eine Schutzwirkung hervor. Ein zonenrechtlicher Schutz hätte in Lage (Plan) und Umfang bzw. Gegenstand entsprechende Bestimmungen (Reglement) erforderlich gemacht. Der Absatz definiert im Grundsatz eine Aufgabenstellung für die Arealentwicklung bzw. für die künftige bauliche Nutzung des Areals.

Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Bebauungsstrukturen entwickelt und in Beachtung verschiedener Zielsetzungen wie auch der Rücksichtnahme auf den Obstbaumhain überprüft. Als Planungsbasis wurde eine Beurteilung des Baumbestandes durch einen Baumpfleger vorgenommen. Die Inventarisierung des Baumbestandes hat gezeigt, dass die Mehrheit der bestehenden Obstbäume auf Grund ihres Gesundheitszustandes (Vitalität & Standfestigkeit) mittelfristig nicht erhalten werden können.

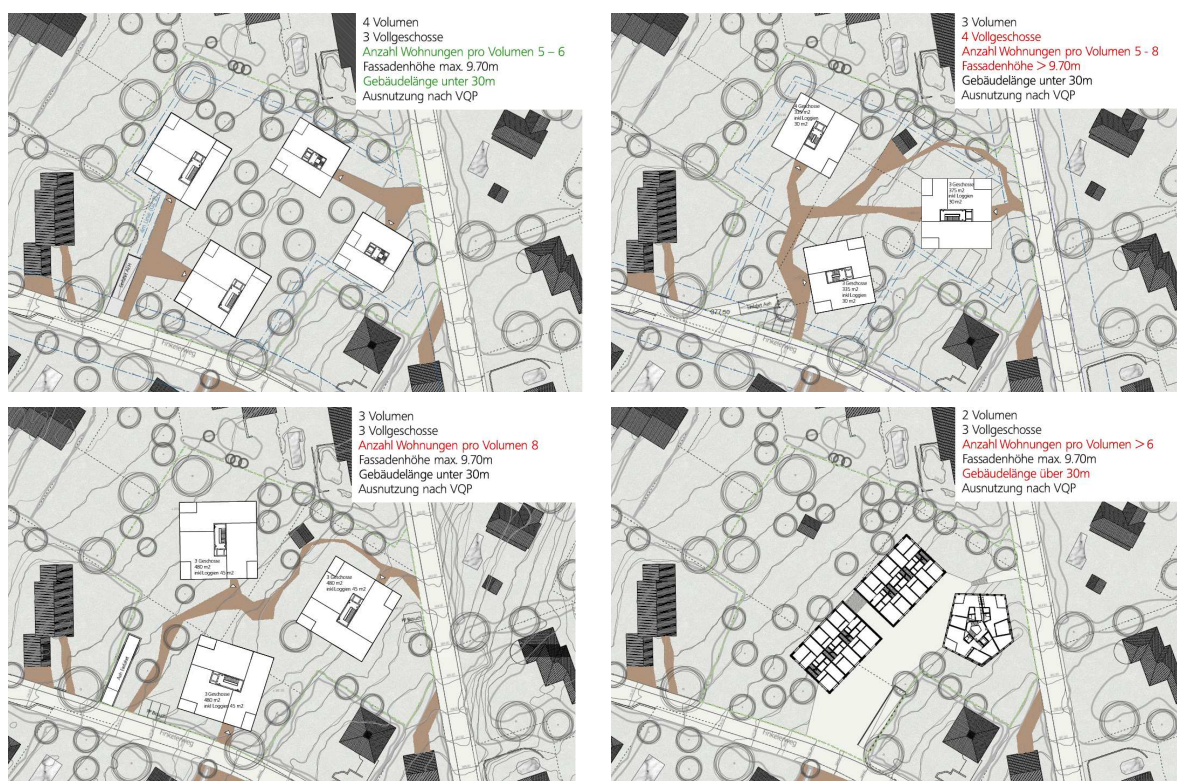
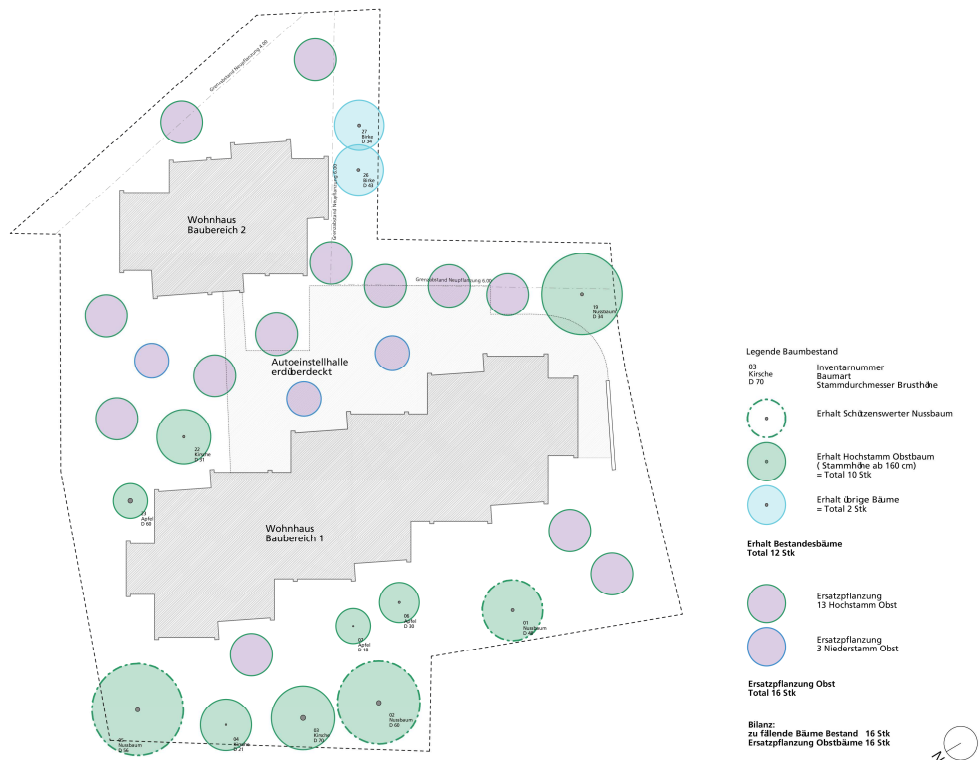


Abbildung 1 Bebauungsvarianten Machbarkeitsstudie, Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel



Baumkonzept – Übersicht erhaltene Bäume und Ersatzpflanzung Mst. 1:400

QP Finkelerweg, Arlesheim

Lorenz Kober und Katrin Kober-Brügger

Gschwind Architekten Basel, 30.09.2020

Abbildung 2 Baumkonzept mit erhaltenen Bäumen und Ersatzpflanzungen, Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

Eine Bebauung mit drei oder vier Baukörpern, welche aufgrund der Grösse und Form des Areals gut angeordnet werden könnte, führt zu einem weitgehenden Verlust des Obstbaumhains und es bleiben kaum zusammenhängende Strukturen vorhanden. In der Beratung der verschiedenen Bebauungsstrukturen mit der Baukommission Arlesheim hat sich die Erkenntnis herausgestellt, dass eine substanzielle Erhaltung des Obstbaumhains mit einer Bebauung nach vereinfachtem QP-Verfahren nur fragmentarisch möglich ist. Die Baukommission kam daher zur Empfehlung, eine Bebauung mit einem Riegelbaukörper und einer weiteren Baute zu verfolgen, welches ein ordentliches Quartierplanverfahren voraussetzt. Durch das Komprimieren der Nutzung auf zwei Bauten kann ober- und unterhalb des Riegels ein zusammenhängender Bereich eines Obstbaumhains ausgebildet werden. Der Gemeinderat unterstützte die Empfehlungen der Baukommission zur Bebauung des Areals sowie dem damit verbundenen Umgang mit dem bestehenden Obstbaumhain.

Die Bauherrschaft hat sich auf dieser Basis entschieden eine Bebauung im ordentlichen QP-Verfahren (jedoch ohne eine Erhöhung des Nutzungsmass gegenüber den vereinfachten QP-Verfahren) zu planen, um den Erhalt einer zusammenhängenden Obsthainstruktur langfristig zu ermöglichen. Entsprechend wurde das Projekt durch Gschwind Architekten BSA SIA Basel mit A.&M. Künzel Landschaftsarchitekten Binningen als Grundlage des ordentlichen Quartierplanverfahrens weiterentwickelt.

Mit dem vorliegenden Projekt kann nach Ansicht der Baukommission im unteren Bereich des Areals ein Teil des Obstbaumhains erhalten werden. Zudem kann im mittleren Bereich ein neuer Obstbaumhain als Ersatz geschaffen werden.



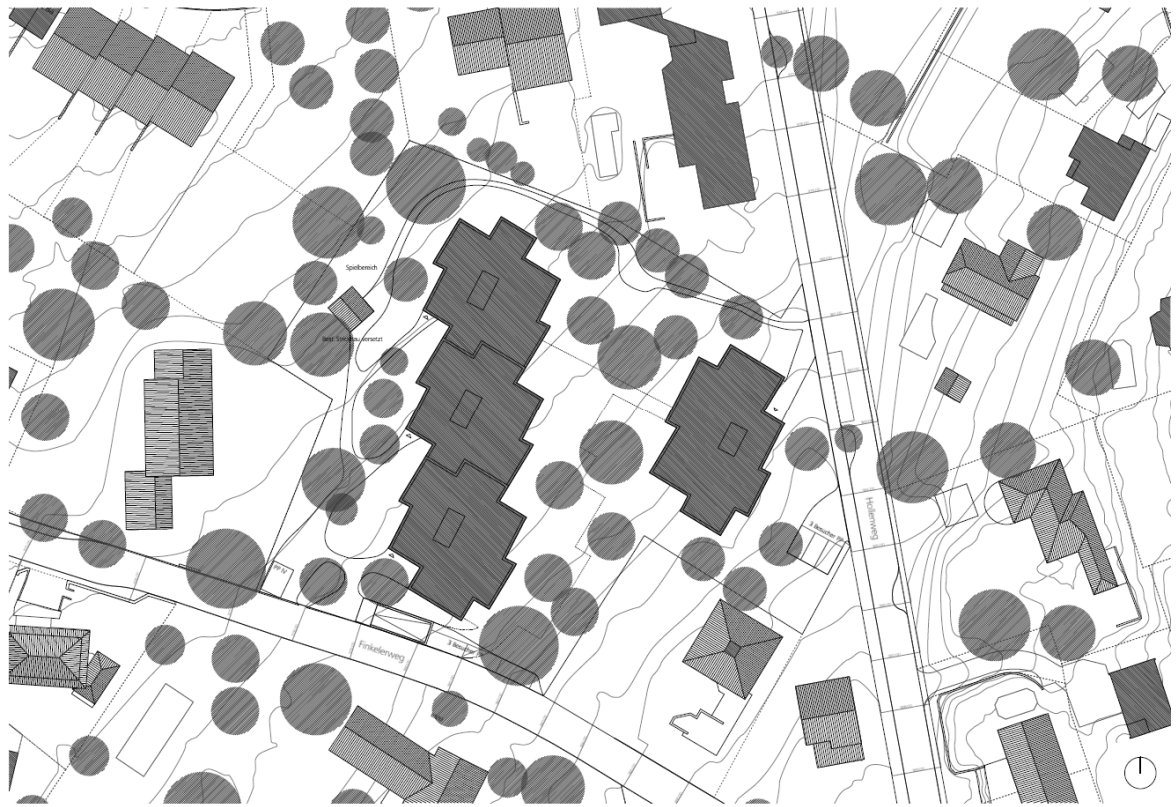


Abbildung 3 Vorprojekt, Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

Auch die kantonale Arealbaukommission kam in ihrer Beurteilung zum selben Schluss. Das vorgestellte Freiraumkonzept, die Differenzierung des Bauvolumens sowie die Abstufung des grösseren Baukörpers in der Höhe werden begrüsst. Die Bauten passen sich gut in den Hang und ihr städtebauliches Umfeld ein.

Als Fazit kann in der Thematik der Berücksichtigung des Obstbaumhains festgehalten werden, dass es der Baukommission und dem Gemeinderat ein grosses Anliegen ist, dass die Form des Obstbaumhains, als zusammenhängende Struktur, erhalten werden kann, oder dass in geeigneter Weise ein Ersatz dafür vorgenommen wird. Mit der vorliegend im Quartierplan umgesetzten Form wird dies aus Sicht des Gemeinderates zweckmässig und sinnvoll umgesetzt.

Beilagen zum Mitwirkungsbericht

- Naturinventar & Bauminventar, August 2020, MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, Therwil
- Baumkonzept, 30. September 2020, Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

---

## 6 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Finkelerweg" durch die Gemeindeversammlung Arlesheim zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

---

Der Gemeinderat Arlesheim dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Arlesheim, .....

### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

.....

.....

*Markus Eigenmann*

*Thomas Rudin*