

Quartierplanung Stollenrain Ost

Mitwirkungsbericht
Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

1	Ablauf der Mitwirkung	1	Susanna Küffer Heer und Heinrich J. Heer, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim	
1.1	Verlauf des Mitwirkungsverfahrens	1		
1.2	Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens	2	Regina Mengisen, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim Dolores Braun, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim	16
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	3	2.6 Bürgergemeinde Arlesheim, Domstrasse 1, 4144 Arlesheim	27
2.1	Theater auf dem Lande, Herr Marco Gigli, Hollenweg 3, 4144 Arlesheim	3		
2.2	SP Arlesheim, Co-Präsidium, Frau Veronica Mürger, Frau Lea Mani	6	3 Beschlussfassung Mitwirkungsbericht	28
2.3	Arlesheimer Gewerbe- und Industrieverein (AGIV), Postfach 402, 4144 Arlesheim	9		
2.4	Frischluf, Co-Präsident Thomas Arnet	13		
2.5	J. & B. Lampert, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim Margrit Felix, Stollenrain 22, 4144 Arlesheim Rémi und Brigitte Buri, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim Luciano Pianta, Brachmattstrasse 4B, 4144 Arlesheim Angela und Roland Falbriard, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim Liliane Schär, Stollenrain 30, 4144 Arlesheim Dr. Patrick Schädler, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim Jeanette Winter, Stollenrain 30, 4144 Arlesheim T. Alioth und M. Alioth-von Orelli, Langackerweg 7, 4144 Arlesheim Dagmar Horstmann, Stollenrain 22, 4144 Arlesheim			

01. Februar 2017

1 Ablauf der Mitwirkung

1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Arlesheim das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Stollenrain Ost durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Donnerstag, 01. September 2016 bis Freitag, 07. Oktober 2016 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Wochenblatt Nr. 35 vom 01. September 2016, im Amtsblatt Nr. 35 vom 01. September 2016 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Am Donnerstag, 25. August 2016 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die Anwohner sowie am Donnerstag, 01. September 2016 eine Orientierungsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung statt. An diesen Veranstaltungen informierten Architekten, Planer und Vertreter der Gemeinde über das Projekt und die Quartierplanung und standen den Anwohnern sowie der gesamten Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 07. Oktober 2016 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung wurde die Quartierplanung fachlich und inhaltlich bereinigt.

1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es gingen 18 Stellungnahmen ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird. Für die Umsetzung werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- V Das Anliegen lässt sich nicht im Prozess der Quartierplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

2 Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

2.1 Theater auf dem Lande, Herr Marco Gigli, Hollenweg 3, 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
1.	K	Allgemein	QP	Das Theater auf dem Lande begrüsst grundsätzlich das vorliegende Konzept und die Vorgehensweise. Der Standort für einen neuen Gemeindesaal ist ideal, da er nahe am Dorfkern liegt und optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
2.	(✓)	Parkplätze	QP	Es wäre zu begrüssen, wenn die Parkplatzbewirtschaftung in Absprache mit der zu bauenden Einstellhalle der Klinik und mit der Migros so stattfinden würde, dass man unter dem Gemeindesaal keine Einstellhalle braucht. Zudem sollen auch Parkplätze des Migros-Parking genutzt werden können.	Gemäss Verkehrsgutachten beträgt der Gesamtbedarf an Besucherparkplätzen für den Gemeindesaal 65 Parkplätze, wovon jedoch lediglich 11 Parkplätze innerhalb des Quartierplanareals realisiert werden. Hinzu kommen die 26 Stammparkplätze, die innerhalb des Quartierplanareals realisiert werden müssen. Die nun fehlenden 54 Besucherparkplätze müssen in der näheren Umgebung nutzbar sein. Dies ist gemäss Verkehrsgutachten im Klinik-Parking möglich. Das Weglassen der Einstellhalle erscheint schwierig, da die Stammparkplätze ohnehin innerhalb des Quartierplanareals erstellt werden müssen und eine oberirdische Parkierung aus Platzgründen nicht realistisch und auch nicht sinnvoll ist. Das Weglassen der Einstellhalle wird aber im Rahmen des Baugesuchverfahrens nochmals eingehend geprüft. Des Weiteren liegt eine Absichtserklärung mit der Migros vor, welche die Nachtnutzung ihres Parkings erlaubt.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
3.	V	Saalgrösse	QP	Die vorgeschlagene Grösse von 530 Plätzen bei Konzertbestuhlung ist gut. Es soll aber möglich sein, den Zuschauerraum auch kleiner zu gestalten (80 – 150 Plätze) und modular (z.B. mit Einbezug eines Foyers) zu nutzen. Das Theater auf dem Lande begrüsst die Idee eines akustisch hochwertigen Musiksaales, wenn der Kanton mitmacht.	Das Anliegen hat keine Auswirkungen auf die Quartierplanung. Das Anliegen ist Bestandteil des Architekturwettbewerbs.
4.	V	Raumprogramm	QP	Das Fumoir ist aus dem Raumprogramm zu streichen. Es ist nicht mehr zeitgemäss und die Aussenbereiche geben genügend Gelegenheit zum Rauchen.	Siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.
5.	V	Stauraum	QP	Es soll möglich sein, Material, das man für jede Vorstellung braucht, am Ort aufzubewahren.	Siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.
6.	V	Küche	QP	Auf eine Grossküche ist zu verzichten. Dem Foyer soll eine kleine Restaurationsküche angegliedert werden, die es erlaubt, angeliefertes Catering bereit zu stellen.	Siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.
7.	✓	Begrünung	QP	Auf den verbleibenden Grünflächen sollen möglichst viele Bäume gepflanzt werden.	Der bestehende Baumbestand wird, wo möglich, erhalten. Zudem wird mit der Quartierplanung eineneue Baumpflanzungen sowie generell eine Grünraumverdichtung entlang der Ränder angestrebt.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

2.2 SP Arlesheim, Co-Präsidium, Frau Veronica Münger, Frau Lea Mani

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
8.	K	Allgemein	QP	Die SP Arlesheim versteht, dass die Quartierplanung Stollenrain Ost zusammen mit der Quartierplanung Klinik Arlesheim vorgelegt wird. Es ist sinnvoll, beide Planungen aufeinander abzustimmen. Dennoch ist es der SP Arlesheim schwer gefallen, einen Quartierplan ohne Vorliegen eines konkreten Projekts zu beurteilen. Sollte die Quartierplanung bewilligt werden, so wäre es denn auch wünschenswert, dass eine künftige Bebauung das mit dem Quartierplan geschaffene Potential ausnützen wird.	Die Gemeinde erachtet das Vorgehen, wonach die Quartierplanung auf der städtebaulichen Studie basiert und ein konkretes Projekt erst im Anschluss anhand eines Wettbewerbs bzw. Studienauftrags ausgearbeitet wird, als zielführend. Anhand dieses Vorgehens kann eine möglichst hohe architektonische und städtebauliche Qualität gewährleistet werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine Beurteilung der Quartierplanung schwieriger ist, wenn noch kein konkretes Projekt vorliegt, ist jedoch der Meinung, dass die Regelungsdichte in der Quartierplanung genügend ist, dass sich die Bevölkerung sowie die Nachbarschaft ein Bild des zu erwartenden Bauvolumens machen kann. Diese Ansicht wird auch vom Kanton unterstützt. Dass die künftige Bebauung das mit der Quartierplanung geschaffene Potential ausnützen wird, liegt auch im Interesse der Gemeinde, zumal die Gemeinde die Bauherrschaft ist. Dass das Potential an diesem zentral gelegenen Ort nicht ausgenützt wird, ist auszuschliessen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
9.	–	Mindestmass an Bruttogeschossfläche	QP	Die SP Arlesheim hat sich gefragt, ob man in der Quartierplanung ein Mindestmass an Bruttogeschossfläche definieren könnte, die im Rahmen eines Projekts gebaut werden muss. Die Überlegung ist, dass man damit einer Entdichtung entgegenwirken könnte, falls das Projekt „Unser Saal“ inklusive der Mantelnutzung nicht realisiert werden kann. Die schlechteste aller Varianten wäre es, wenn auf dem Areal nur eine kleine Überbauung entstehen würde.	Dass die maximal zulässige Bruttogeschossfläche nicht ausgenützt wird, erscheint an diesem zentral gelegenen und optimal erschlossenen Standort als nicht realistisch. Eine Entdichtung liegt auch nicht im Interesse der Gemeinde. Das Festlegen eines Mindestmasses an Bruttogeschossfläche ist im Kanton Basel-Landschaft jedoch nicht zulässig.
10.	✓	Lärmempfindlichkeitsstufe II	QP	In Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II sind prinzipiell keine störenden Betriebe zugelassen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe II eignet sich für Wohnzonen sowie für öffentliche Bauten und Anlagen. Da jedoch als Nutzungsart auch Verkaufsnutzungen und Gastronomie vorgesehen ist, erscheint der SP Arlesheim die Lärmempfindlichkeitsstufe II als ungeeignet. Für Mischzonen eignet sich gemäss Lärmschutzverordnung die Lärmempfindlichkeitsstufe III besser.	Dies ist ebenfalls ein Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung. Im Quartierplanreal wird entsprechend die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
11.	K	Materialisierung und Farbgebung der Dächer	QPR 5.7	Die Formulierung des Absatzes ist unklar. Es sollte deutlich werden, dass Solaranlagen auf den Dächern zulässig sind. Die Formulierung „Nicht begehbbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen“ scheint dem entgegen zu stehen.	Es ist nicht erforderlich, eine Bestimmung aufzunehmen, dass Solaranlagen zulässig sind, da diese gemäss § 104b des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bewilligungsfrei sind. Die Bestimmung, dass nicht begehbbare Dachflächen extensiv zu begrünen sind, steht Solaranlagen nicht entgegen, da beispielsweise das Realisieren von aufgeständerten Solaranlagen auch auf begrünten Flachdächern möglich ist.
12.	✓	Mindestanzahl Parkplätze	QPR 8.3	Die Formulierung des Absatzes ist nicht verständlich. So wie es formuliert ist, kann die Grundeigentümerschaft sowohl mehr als auch weniger als 37 Parkplätze erstellen.	Aufgrund eines Anliegens aus der kantonalen Vorprüfung wird der Absatz entsprechend gestrichen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

2.3 Arlesheimer Gewerbe- und Industrieverein (AGIV), Postfach 402, 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
13.	K	Allgemein	QP	Grundsätzlich beurteilt der AGIV die Quartierplanung Stollenrain Ost sehr positiv. Die angebotene Lösung mit dem Pfeffingerhof, insbesondere das Konzept, den Hof als geschützten Eingangsbereich für den Saal zu nutzen, sieht der AGIV als gelungene Lösung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14.	K	Städtebauliches Grundkonzept	QP	Das Anliegen, den Rand des Ortskerns an einem seiner Hauptzugänge zu aktivieren wird sehr positiv beurteilt. Der Zugang am Stollenrain mit seinem grünen Erscheinungsbild stellt einen würdigen und schönen Eingang in den Dorfkern dar. Die Kreuzung mit ihrem Übergang vom Stollenrain zur Hauptstrasse und der Brachmattstrasse ist heute städtebaulich nicht stark definiert und stellt keinen erlebbaren Ort dar. Eine Aufwertung, städtebaulich, aber auch in seiner Nutzung, wird sehr begrüsst.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
15.	K	Nutzung	QP	Eine öffentliche Nutzung am vorgeschlagenen Ort als Erweiterung des Dorfkerns und als Verbindung zu den Nutzungen des Peffingerhofes und der Klinik Arlesheim macht Sinn. Es werden auch die Vorteile der Synergien der verschiedenen Nutzungen (Soziales, Gesundheitliches und Gesellschaftliches) erkannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16.	K	Wettbewerb	QP	Die Vorschrift, dass für die Realisierung ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss, wird sehr positiv angesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17.	K	Baubereich A	QP	Der Baubereich ist mit seiner maximalen Grösse gut gewählt und ergibt für das spätere Wettbewerbsverfahren viel gestalterische Freiheit. Dies wird sehr begrüsst. Dass der Baubereich A nicht mit dem Baubereich B zusammen kommt wird sehr positiv beurteilt. Die Lösung mit dem freistehenden Peffingerhof wird bevorzugt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18.	K	Eingang zum Saal	QP	Das Konzept, dass sich der Eingang zum Saal zum geschützten Hof des Peffingerhofes hin orientiert, wird als gelungene Lösung angesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
19.	–	Schnitte	QP	Die Idee, die Höhenentwicklung der Neubauten an die Höhenentwicklung des Pfeffingerhofes anzupassen, wird verstanden. Die niedrig erlaubte Gebäudehöhe zum Pfeffingerhof wird aber nicht als eine Notwendigkeit gesehen. Auch mit einem höheren Gebäude zum Hof hin kann eine schöne Hofsituation geschaffen werden. Auf die Abstufung der Gebäudehöhen im Baubereich A soll verzichtet werden.	Die Ausdehnung der Baubereiche und vor allem auch der Höhenentwicklung sind das Ergebnis eines Planungsprozesses zwischen der Gemeinde (Bau- und Planungskommission), des Kantons (Arealbaukommission) sowie Architekten und Planern. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Höhenentwicklung ein Ergebnis erreicht wurde, dass von allen Seiten unterstützt wird und auch von der Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nicht in Frage gestellt wurde, wonach auszugehen ist, dass die Akzeptanz für die vorliegenden Gebäudehöhen sehr gross ist. Ein Verzicht auf die Abstufung der Gebäudehöhen würde zwar die Freiheiten im Wettbewerb bzw. Studienauftrag erhöhen, jedoch würde die Akzeptanz des Quartierplans erneut in Frage gestellt. Die Höhenentwicklung wird entsprechend belassen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr. Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
20. –	Einfahrt zur Tiefgarage	QP	<p>Gemäss Plan Nr. 2 (Freiraum und Erschliessung) soll die Einstellhalleneinfahrt am Stollenrain platziert werden. Die Fassade zum Stollenrain hat jedoch die Chance, mit ihrem Erscheinungsbild ein neuer Identifikator für den Ort zu bilden. Zudem möchte man den Grünraum resp. das grüne Erscheinungsbild am Stollenrain bis zur Hauptstrasse erhalten bzw. weiterziehen. Eine Einstellhalleneinfahrt wirkt sich oft problematisch auf die Fassadengestaltung aus und verunmöglicht auf einem breiten Strassenstück das Pflanzen von Bäumen. Es wird gebeten, eine rückwärtige Einfahrt von der Brachmattstrasse her ebenfalls zu erlauben. Dies würde die Varianten im Wettbewerbsverfahren erhöhen und eine grössere Auswahl bieten.</p>	<p>Dass die Einstellhalleneinfahrt am dargestellten Ort realisiert werden muss, ist das Ergebnis aus dem Verkehrsgutachten. Nur an diesem Ort kann eine „saubere“ und sichere Knotenfolge gewährleistet werden. Auf eine Einfahrt in die Brachmattstrasse zwischen Stollenrain und Bahnübergang ist deshalb zu verzichten, zumal an diesem Ort die Anlieferung stattfinden soll. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine Einstellhalleneinfahrt an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht problematisch sein könnte, ist jedoch der Ansicht, dass im Rahmen des durchzuführenden Wettbewerbs bzw. Studienauftrags eine gute Lösung erreicht werden kann. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird jedoch nochmals eingehend geprüft, ob die Einstellhalle auch weggelassen werden kann.</p>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

2.4 Frischluft, Co-Präsident Thomas Arnet

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
21.	K	Allgemein	QP	Die Frischluft begrüsst grundsätzlich das vorliegende Konzept. Der Standort ist ideal, weil er nahe am Dorfkern liegt, bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist und weil sich Synergien mit der Klinik ergeben können. Die dichte Nutzung mit einer Mantelnutzung ist an diesem Ort sinnvoll und kommt dem Gewerbe zugute.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22.	(✓)	Parkplätze	QP	Auf die unterirdischen Parkplätze unter dem Saal ist zu verzichten. Die Planung ist so anzugehen, dass in Verhandlungen mit der Klinik Parkplätze in deren Einstellhalle gemietet werden können. In diesem Zug soll auch auf die 37 Stammparkplätze verzichtet werden. Zudem soll das Migros-Parking genutzt werden können.	Siehe Nr. 2 dieser Stellungnahme.
23.	V	Saalgrösse	QP	Die vorgeschlagene Grösse von 530 Plätzen bei Konzertbestuhlung ist gut. Es soll aber möglich sein, den Zuschauerraum auch kleiner zu gestalten und modular (z.B. mit Einbezug eines Foyers) zu nutzen.	Siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
24.	–	MINERGIE-P-Standard	QP	Der MINERGIE-P-ECO-Standard soll angestrebt und möglichst viele regionale und umweltfreundliche Materialien (Holz) verwendet werden.	Bei Beginn der Planung im Jahr 2015 wurden mit den Eigentümern die Eckwerte verhandelt. Dabei wurde die Bauweise MINERGIE-P vom Gemeinderat vorgeschrieben. Die Gemeinde möchte ein verlässlicher Verhandlungspartner bleiben und deshalb die Regeln nicht während eines laufenden Prozesses ändern. Falls die Gemeinde den Saal bauen kann, wird im Wettbewerbsverfahren die Verwendung von Holz als Baumaterial geprüft.
25.	V	Küche	QP	Auf eine Grossküche ist zu verzichten.	Siehe Nr. 3 dieser Stellungnahme.
26.	K / V	Energie	QP	Der Strom- und Warmwasserverbrauch soll solar abgedeckt werden.	Die Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen und zu betreiben. Die Nachhaltigkeit ist im Rahmen der unter Ziffer 4.3 des Quartierplanreglements genannten Verfahren nachzuweisen und ist ein massgebliches Beurteilungskriterium. Die entsprechende Beurteilung erfolgt durch hierzu ausgewiesene Fachpersonen.
27.	✓	Begrünung	QP	Auf den verbleibenden Grünflächen sollen möglichst viele Bäume gepflanzt werden.	Siehe Nr. 7 dieser Stellungnahme.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
28.	K	Vernehmlassung	QP	Für die Zukunft bittet die Frischluft in Erwägung zu ziehen, dass die Vernehmlassungsfrist zwei Monate dauert und nicht nur fünf Wochen. Da eine Woche der Vernehmlassungsfrist in die Herbstferien fiel, standen der Bevölkerung faktisch nur vier Wochen zur Verfügung. Zudem fanden am Abend der Orientierungsveranstaltung mehrere Elternabende der Primar- und Sekundarschule Arlesheim zur gleichen Zeit statt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

- 2.5 J. & B. Lampert, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim**
Margrit Felix, Stollenrain 22, 4144 Arlesheim
Rémi und Brigitte Buri, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim
Luciano Pianta, Brachmattstrasse 4B, 4144 Arlesheim
Angela und Roland Falbriard, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim
Liliane Schär, Stollenrain 30, 4144 Arlesheim
Dr. Patrick Schädler, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim
Jeanette Winter, Stollenrain 30, 4144 Arlesheim
T. Alioth und M. Alioth-von Orelli, Langackerweg 7, 4144 Arlesheim
Dagmar Horstmann, Stollenrain 22, 4144 Arlesheim
Susanna Küffer Heer und Heinrich J. Heer, Stollenrain 26, 4144 Arlesheim
Regina Mengisen, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim
Dolores Braun, Stollenrain 28, 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
29.	–	Antrag	QP	Es sei auf den Quartierplan Stollenrain Ost (Unser Saal) zu verzichten	Aufgrund der nachfolgenden Stellungnahmen kann nicht auf das Anliegen eingegangen werden.
30.	K	Begründung	QP	Beim Projekt handelt es sich um einen sehr grossen Baukörper, der zu einem wesentlichen Teil einer publikumsintensiven Nutzung dient. Der Baukörper passt aus verschiedenen Gründen nicht an diesen Standort.	Siehe nachfolgende Stellungnahmen.

Nr. Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
31. (✓)	Bebauung	QP	<p>Das Areal befindet sich heute in einer zweigeschossigen Wohn- / Geschäftszone WG2a. Nördlich angrenzend befindet sich eine dreigeschossige Wohn- / Geschäftszone WG3, östlich angrenzend der Ortskern, südlich angrenzend eine zweigeschossige Wohnzone W2a sowie westlich angrenzend die Klinik Arlesheim. Bereits heute sind die Parzellen innerhalb des Quartierplanareals stark überbaut. Mit der neuen Quartierplanung findet im Vergleich zur Umgebung eine massive Übernutzung statt. So beträgt die zulässige Bebauungsziffer in der WG2a 25 %, in der W2a lediglich 23 % und in der WG3 wegen der hohen Nutzung sogar nur 20 %. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Arlesheim eine gute Durchgrünung anstrebt. Aus diesem Grund wird, je höher die Nutzungsziffer ausgeschieden ist, ein desto grösserer Grünraumbedarf verlangt. Beim vorliegenden Projekt wird dieser Grundsatz klar verletzt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, von welcher Bebauung im vorliegenden Fall auszugehen ist. Aufgrund der Quartierplanfläche und der im Quartierplan ausgewiesenen bebauten Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass die Bebauungsziffer zwischen 40 und 50 % liegen wird. Dies ist für den vorgesehenen Standort</p>	<p>Die Gemeindeversammlung Arlesheim hat am 20. April 2016 die revidierten Zonenvorschriften Siedlung beschlossen, in welchen das Quartierplanareal einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) zugewiesen wurde. Ein Vergleich mit der heute noch geltenden WG2a kann nicht vorgenommen werden, da diese nur noch so lange gilt, bis die revidierten Zonenvorschriften Siedlung vom Regierungsrat genehmigt sind und die ZQP Rechtskraft erlangt. In dieser ZQP werden keine Bebauungs- und Nutzungsziffern festgelegt. Dies ist Aufgabe der durchzuführenden Quartierplanung. Weder im Mitwirkungsverfahren noch im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde die neue ZQP in Frage gestellt, in welcher eine höhere Nutzung angestrebt wird.</p> <p>Durch die höhere Bebauung wird der Grünraum rein flächenmässig zwar kleiner, jedoch müssen gemäss Quartierplanreglement der bestehende Aussenraum mit seinen wiederkehrenden Grünstrukturen sowie der bestehende Baumbestand, wo möglich, erhalten werden. Die Schaffung und Erhaltung qualitativvoller Aussenraumflä-</p>

Nr. Umsetzung	Thema	§ Anliegen	Stellungnahme
		und im Vergleich zur Umgebung massiv und sprengt jeden vernünftigen Rahmen.	chen und Landschaftselemente wird im Quartierplanreglement explizit als Ziel aufgeführt. Dabei geht es insbesondere um Qualität und nicht um Quantität. Die bebaubare Fläche liegt gemäss Quartierplanreglement bei 2'900 m ² . Bei einer Fläche des Quartierplanareals von 5'594 m ² ergibt dies eine Bebauung von 52 %. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Die Gemeinde teilt die Ansicht der Mitwirkenden nicht, dass die vorgesehene Nutzung jeden vernünftigen Rahmen sprengt. Im Gegenteil ist das betreffende Areal für eine verdichtete Bebauung äussert geeignet, da es zentral liegt und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wie durch den öffentlichen Verkehr (öV) optimal erschlossen ist. Auch der Kanton vertritt die Meinung, dass die vorgesehene Nutzung vertretbar ist. Weitere Argumente, welche das verdichtete Bauen auf dem Areal stützen, sind im Planungsbericht ersichtlich. Zudem stützt sich das städtebauliche Konzept auf der Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt ab.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
32.	(✓)	Nutzung	QP	Auch bei der Nutzungsziffer kennt das Projekt keine Grenzen. Im Planungsbericht ist schlecht ausgewiesen, wie sich die Ziffer errechnet. Ein Überblick über die Parzellengrösse und die ausgewiesene ober- und unterirdische Nutzung lässt erahnen, dass die Nutzungsziffer einen Wert zwischen 130 und 140 % ergeben wird. Die Höhe der Nutzungsziffer sprengt jeglichen Rahmen.	<p>Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) für oberirdische Bauten beträgt 7'200 m². Bei einer Fläche des Quartierplanareals von 5'594 m² ergibt dies eine Ausnützung von 129 %. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Diese Zahl kann jedoch nicht mit der Nutzungsziffer gemäss rechtskräftigem Zonenreglement verglichen werden, da in diesem die Dach- und Sockelgeschosse nicht miteingerechnet werden, auch wenn sie zu Wohnzwecken dienen. Bei der BGFH gemäss der Quartierplanung werden jedoch sämtliche Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung, in die Ausnützung mit eingerechnet.</p> <p>Siehe auch Nr. 31 dieser Stellungnahme.</p>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
33.	(✓)	Gebäudeprofil	QP	Mit Ausnahme der Klinik Arlesheim bestehen heute deutlich kleinere Gebäudeprofile in der Umgebung. Das Quartierplanareal ist jedoch bereits heute maximal überbaut. Selbst wenn das zonenrechtlich zulässige Gebäudeprofil nicht überschritten wird, sorgen die überdurchschnittlich hohen Bebauungs- und Nutzungsziffern dafür, dass auf dem Areal Baukuben entstehen, wie es keine der Bauten in der Umgebung aufweisen.	Siehe Nr. 31 und 32 dieser Stellungnahme.

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
34.	K	Publikumsintensive Anlage	QP	<p>Beim Projekt „Unser Saal“ handelt es sich um einen publikumsintensiven Betrieb unmittelbar angrenzend an eine ruhige Wohn- und Wohn- / Geschäftszone. Während Lärmimmissionen heute hauptsächlich vom motorisierten Verkehr am Stollenrain wahrzunehmen sind, dürfte der Betrieb der Anlage für sich allein zu Immissionen bisher nicht gekanntes Ausmasses führen. Je nach Veranstaltung wird der Saal einen übermässig grossen Individualverkehr des Publikums anziehen, der der vorbestandene Umgebung massive Lärmprobleme verursachen wird. Es wird unweigerlich auf dem öffentlichen Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, aber auch auf den Zubringerstrassen zu erheblichen Lärmimmissionen kommen, welche je nach Dauer der Veranstaltungen bis spät in die Nacht andauern können. Dies ist angrenzend zu einer reinen Wohnzone oder auch zu einer Wohn- / Geschäftszone, in welchen abends nach 19:00 Uhr mit wenigen Immissionen zu rechnen ist, nicht sachgerecht.</p>	<p>Gemäss Verkehrsgutachten findet der grösste Mehrverkehr, welcher vom Gemeindesaal generiert wird, am Abend zwischen 18:00 Uhr und 19:00 Uhr statt. Es handelt sich dabei um 65 zusätzliche Fahrten pro Stunde was in diesem Fall einer Zunahme von ca. 20 % gleichkommt. Beim grössten Gesamtverkehrsaufkommen zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr liegt der Mehrverkehr, welcher vom Gemeindesaal generiert wird, bei lediglich 7 %. Mit einer massiven Zunahme der Lärmimmissionen ist daher nicht zu rechnen. Eine Lärmuntersuchung hat ergeben, dass die zusätzlich entstehenden Lärmimmissionen, welche durch den Gemeindesaal und die Klinik generierten Mehrverkehr entstehen, nicht wahrnehmbar sind. Bezogen auf den massgebenden Beurteilungspegel (Lr) liegen die erhöhten Lärmimmissionen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsgrenze von drei Dezibel. Dies betrifft den Tag- wie auch den Nachtwert.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das städtebauliche Konzept sehr stark auf mögliche Lärmimmissionen vom Publikum Rücksicht nimmt. Der Haupteingang des Saals befindet sich im geschützten Innenhof Richtung</p>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
					Pfeffingerhof, wonach Lärmimmissionen des Publikums, welche sich vor dem Haupteingang aufhalten, optimal abgeschirmt werden.

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
35.	K	Verkehrsgutachten	QP	<p>Auch das Verkehrsgutachten lässt für die Nachbarschaft wenig Erfreuliches erahnen. Einerseits soll der Saal einem sehr grossen Publikum offen stehen, andererseits werden die notwendigen Parkplätze mit den gesetzlich möglichen Reduktionsfaktoren minimalst berechnet. Je nach Grösse der Veranstaltung ist deshalb am Stollenrain, aber auch in den angrenzenden Strassen mit einem erheblichen Suchverkehr zu rechnen. Gemäss Verkehrsgutachten liegt der Grundbedarf der Autoabstellplätze der Klinik Arlesheim bei 273 Parkplätzen. Dieser Grundbedarf wird mittels Reduktionsfaktoren auf nahezu die Hälfte, nämlich 135 Parkplätze, heruntergerechnet. Rechnet man noch die Parkplätze des Pfeffingerhofes dazu, ergibt dies ein Total für die Klinik und den Pfeffingerhof von 147 Parkplätzen. Darin sind 90 Stammparkplätze ausgewiesen. Besuchern stehen maximal 57 Parkplätze zur Verfügung. Für den Quartierplan Stollenrain Ost soll dagegen eine Mindestanzahl von 37 Parkplätzen neu geschaffen werden. Dies bei einer maximalen Besucherzahl von bis über 500 Besuchern pro Abend. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Quartierplan Stollenrain Ost, wie bereits erwähnt, elf Wohnungen, ein Café und ein Laden-</p>	<p>Für die Saalnutzung werden gemäss Verkehrsgutachten 54 Besucherparkplätze berechnet und liegt somit in einem ähnlichen Bereich vergleichbarer Säle in der Umgebung (KUSPO Münchenstein, KUSPO Pratteln, Kronenmattsaal Binningen). Es werden jedoch lediglich 11 Besucherparkplätze auf dem Quartierplanareal realisiert. Das Verkehrsgutachten weist jedoch aus, dass im Bemessungsfall für eine Veranstaltung am Freitagabend ab 19:00 Uhr der Bedarf an Parkplätzen für den Gemeindesaal vom Klinik-Parking als Mehrfachnutzung abgedeckt werden kann. Gegenüber dem Gesamtbedarf des Gemeindesaals stehen im Klinik-Parking sogar 35 Parkplätze mehr zur Mehrfachnutzung zur Verfügung. Dass zwischen Klinik und Gemeindesaal bei der Parkierung Synergien genutzt werden können ist ein massiver Vorteil, auch bezüglich Lärmbelastung, da etliche Fahrzeuge bereits bei der Klinik in die Einstellhalle fahren und somit nicht weiter Richtung Dorf hinauf fahren. Um Suchverkehr zu verhindern, ist eine entsprechende Signalisation im Sinne eines Parkleitsystems unerlässlich.</p> <p>Die Verantwortung dafür liegt bei der Gemeinde und die Umsetzung sieht sie als zwingende Projektvorgabe. Im</p>

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
				<p>lokal beinhaltet. Der Gemeindesaal soll Platz für 530 Besucher und 60 Musiker haben. Trotzdem sind lediglich 15 Besucherparkplätze geplant. Daraus ist unschwer zu erkennen, dass die Berechnung der Mindestanzahl der Parkplätze im vorliegenden Fall bei Spitzenbelegungen keinen annähernd genügend grossen Bedarf an Parkplätzen ergibt.</p>	<p>Rahmen des Baugesuchverfahrens wird jedoch nochmals eingehend geprüft, ob die Einstellhalle auch weggelassen werden kann.</p>
36.	K	Städtebauliche Lage des Saals	QP	<p>Ein Vergleich mit vergleichbaren Anlagen in Münchenstein und Pratteln zeigt, dass die Parkplätze bei Spitzenanlässen nicht genügen. Die Vergleichsobjekte liegen deutlich besser. Bei der Kuspo in Münchenstein kann in kurzer Fahrdistanz direkt ab der Kantonsstrasse auf den Parkplatz gefahren werden, ohne dass grössere Wohngebiete tangiert werden. In Pratteln ist der Saal direkt ab der Oberemattstrasse erreichbar. Für grössere Veranstaltungen genügen die Parkplätze in keiner Art und Weise. Rund um das Areal befinden sich jedoch verschiedene andere öffentliche Einrichtungen mit ebenfalls einem gewissen Parkplatzangebot, welches abends effektiv zur Verfügung steht.</p>	<p>Das KUSPO Münchenstein liegt ca. 200 m von der Kantonsstrasse entfernt, beim KUSPO Pratteln sind es 850 m. Mit einer Distanz von ca. 450 m ab Birseckstrasse ist der geplante Gemeindesaal ebenfalls optimal gelegen und tangiert dabei nur wenige Wohngebiete. Ob das Parkplatzangebot in Münchenstein und Pratteln genügend ist, kann nicht beurteilt werden. Wie aber bereits in Nr. 35 dieser Stellungnahme erwähnt, ist das Potential für Mehrfachnutzung im Klinik-Parking grösser als der effektive Bedarf des Gemeindesaals.</p>

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
37.	K	Lärmimmissionen	QP	Es ist davon auszugehen, dass die Anlage, insbesondere der Zubringerverkehr, dazu führt, dass die Lärmgrenzwerte am Stollenrain nicht mehr eingehalten werden können. Deshalb ist ein Lärmgutachten erstellen zu lassen, welches, nebst dem Strassenlärm, auch den Lärm der Anlage selbst umfasst.	Siehe Nr. 34 dieser Stellungnahme.
38.	K	Planungsgrundsätze	QP	Nach den Grundsätzen des Raumplanungs- und Baugesetzes sollen Wohn- und Arbeitsgebiete und Freizeiteinrichtungen so angeordnet werden, dass die Wohngebiete, trotz des Interesses an einer Verdichtung, wohnlich bleiben. Da es sich bei einer publikumsintensiven Anlage auch um eine lärmintensive Anlage handelt, liegen die meisten vergleichbaren Objekte, wie die Mehrzweckhallen der Gemeinden im Kanton, am Rande des Siedlungsgebietes und sind oft so erschlossen, dass die Wohngebiete nicht mit starkem Verkehr beeinträchtigt werden und dass der Lärm des Publikums rund um die Anlage minimale Auswirkungen erzeugt. Beim vorliegenden Projekt ist dies nicht gegeben. Deshalb verstösst die Anlage gegen die Grundsätze des Raumplanungsrechts.	Sämtliche Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG werden vollumfänglich eingehalten. Siehe dazu auch Kapitel 7 des Planungsberichts. Das Areal liegt zentral und ist bestens erschlossen. Zudem wird mit der Quartierplanung brachliegendes bzw. ungenügend genutztes Bauland neu genutzt. Es kann nicht davon die Rede sein, dass die Quartierplanung gegen die Planungsgrundsätze verstösst. Wie bereits erwähnt, befindet sich die Verkehrszunahme wie auch die Zunahme der Lärmimmissionen in einem akzeptablen Rahmen.

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
39.	K	Erschliessung	QP	Beim Stollenrain handelt es sich bereits heute um eine stark befahrene kommunale Strasse. Die Gemeinde hat auf der Strasse erhebliche verkehrsberuhigende Massnahmen ergriffen. So wird die Strassenbreite teils künstlich mit Velostreifen, aber auch mit der Signalisation der Parkierung unter 5 m gehalten. Werden grössere Veranstaltungen durchgeführt, ist davon auszugehen, dass die Strasse die Verkehrsmenge nicht bewältigen kann. Es ist davon auszugehen, dass die Strassenbreiten den VSS-Normen nicht mehr entsprechen.	Die Verkehrszunahme, welche durch den Gemeindesaal wie auch durch die Klinik verursacht werden, wurde im Verkehrsgutachten untersucht. In Anwendung sämtlicher massgebender Normen kam dieses zum Schluss, dass der Stollenrain wie auch der Knoten Birseckstrasse / Stollenrain und die Ein- / Ausfahrten zu den beiden Quartierplanungen nicht beeinträchtigt werden und der Verkehr ohne Probleme abgewickelt werden kann. Siehe auch Nr. 34 dieser Stellungnahme.

2.6 Bürgergemeinde Arlesheim, Domstrasse 1, 4144 Arlesheim

Nr.	Umsetzung	Thema	§	Anliegen	Stellungnahme
40.	(✓)	Einheimisches Holz	QP	<p>Im Quartierplanreglement sind unter Ziffer 2 (Zweck und Ziele der Planung) auch Aspekte der Umwelt enthalten. Unter Ziffer 5 (Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten) sind dann sehr viele einzelne Details geregelt. Die Bürgergemeinde Arlesheim schlägt vor, im Quartierplanreglement auch entsprechende Punkte und Leitlinien einfließen zu lassen, die es ermöglichen, einheimisches Holz zu verwenden. Diese Leitlinien sollen bezwecken, dass Holz aus unseren Wäldern zum Zug kommen kann. Werden nur finanzielle Aspekte berücksichtigt, hat unser Holz keine Chance. Die Bürgergemeinde ist der Meinung, dass die Quartierplanung ein sehr gut geeignetes Instrument ist, um neben vielen Details auch ökologische und nachhaltige Umweltaspekte in eine zukunftsweisende Planung einfließen zu lassen, ganz im Sinne des Leitbildes der Gemeinde Arlesheim.</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seinen Beschaffungsrichtlinien die Kriterien für eine nachhaltige Beschaffung festgelegt. Dies führte unter anderem auch dazu, dass bei den letzten fünf Bauprojekten, wie die Sporthalle Hagenbuchen, der Kindergarten Wolfmattweg, das Schulhaus G2, der Werkhof und die Turnhalle G4 allesamt in Holzfassaden ausgeführt wurden. Bei der Sporthalle und dem Kindergarten handelt es sich um Holzbauten aus einheimischen Beständen. Aufgrund der Beschaffungsrichtlinien wird der Baustoff Holz auch beim Saalbau thematisiert werden müssen. Auf diesbezügliche Regelungen im Quartierplanreglement wird deshalb verzichtet. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahren wird die Verwendung von Holz als Baumaterial geprüft.</p>

Legende: ✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Antrag nicht berücksichtigt; V = anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

3 Beschlussfassung Mitwirkungsbericht

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am _____

verabschiedet.

Arlesheim, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter
