

Quartierplanung Stollenrain Ost

Planungsbericht Beschlussfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	3	4.6	Raumprogramm	15
1.1	Einführung	3	4.7	Parkplatzbedarf	15
1.2	Anlass und Studien	3	4.8	Saal- und Bühnenkonzept	16
1.3	Ziele der Planung	4	4.9	Küchenkonzept	17
			4.10	Projektstudie	17
2	Organisation und Ablauf der Planung	5	4.11	Erläuterung	18
2.1	Projektorganisation	5	4.12	Variantenstudie	19
2.2	Planungsablauf	5	4.13	Variantenstudie Überarbeitung	21
2.3	weitere Planungsschritte	6	4.14	Mantellinie	23
			4.15	Nutzungsart	25
3	Ausgangslage und Grundlagen	7	4.16	Nutzungsmass	25
3.1	Allgemein	7	4.17	Erschliessung	25
3.2	Übersicht	8	4.18	Aussenraum	28
3.3	Zonenvorschriften	9			
3.4	Erschliessung	9	5	Quartierplanvertrag	29
3.5	Aussenraum	10	5.1	Rechte	29
3.6	Naturgefahren	10			
3.7	Lärm	10	6	Interessensermittlung	30
			6.1	Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	30
4	Ziele und Inhalte der Planung	11	6.2	Grundlagen auf kantonaler Ebene	30
4.1	Einführung	11	6.3	Weitere Rahmenbedingungen	31
4.2	Städtebauliche Studie	12	6.4	Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen	31
4.3	Rahmenbedingungen	12	6.5	Interessen der Gemeinde	31
4.4	Analyse	13	6.6	Interessenabwägung	32
4.5	Städtebauliche Merkmale	14			

7	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	33
8	kantonale Arealbaukommission	35
9	öffentliche Mitwirkung	36
10	kantonale Vorprüfung	37
11	Beschlussfassung	38
12	Auflage- und Einspracheverfahren	39
13	Beschlussfassung Planungsbericht	40
14	Anhang	41
14.1	Quellen	41

1 Zusammenfassung

1.1 Einführung

Die Gemeinde Arlesheim möchte im Gebiet Stollenrain Hirsland Brachmatt einen Veranstaltungssaal mit dazugehöriger Mantelnutzung realisieren. Dabei bilden die aus der „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt“ festgestellten Potentiale die Grundlage.

Das Areal für die Quartierplanung (QP) Stollenrain Ost umfasst die Parzellen Nr. 614, 615, einen Teil der Parzelle Nr. 1530 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 139 der Gemeinde Arlesheim. Das Areal liegt in der zweigeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG2a, wird mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung jedoch einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Das Gebiet liegt unweit des Ortskerns. Das auf der Parzelle Nr. 614 stehende Veranstaltungslokal soll nun ersetzt werden. Der neue Bau soll zusätzlich eine Mantelnutzung vorweisen.

Für eine optimale Bebauung und Nutzung des Quartiers mit dem Ziel, das Ortsbild zu erhalten und zu stärken, ist das Projekt mithilfe eines Quartierplanverfahrens zu realisieren.

1.2 Anlass und Studien

Die Quartierplanung Stollenrain Ost steht im Kontext der ausgedehnten Arealplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt. Die „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim“ (2012) unter der Leitung der Planteam S. AG resultierte aus dem Anliegen der Arealbesitzer und der Gemeinde Arlesheim, das Potential der Bebauung und der Nutzung des Gebiets in Form eines Gesamtkonzepts zu erfassen. Die Testplanungen setzten sich mit den städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen und verkehrstechnischen Begebenheiten und Möglichkeiten des 50'000 m² grossen Areals auseinander. Sie empfiehlt die Realisierung der Areale Saalbau Gemeinde und Pfeffingerhof (Stiftung Edith Maryon), Ita Wegman Klinik (Klinik Arlesheim AG), Alfred und Rosalie Wieland Stiftung und Lukas Klinik (Klinik Arlesheim AG) in Form von einzelnen, überschaubaren Quartierplänen durchzuführen. Die Planung Klinik Arlesheim (Ita Wegman Klinik) soll als anführendes Projekt die Entwicklung der umliegenden Areale vorantreiben.

Obwohl die Projekte von einem zeitlich unterschiedlichen Entwicklungshorizont ausgehen, zeigt sich aus dem erarbeiteten „Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim“ (2015) unter der Leitung der SwissSpaGroup AG die Wichtigkeit, Aussenräume und Erschliessung parzellenübergreifend zu realisieren und somit Synergien zu nutzen.

Die städtebauliche und volumetrische Machbarkeit des Neubaus wurde durch die „städtebauliche Studie Saalbau Arlesheim“ (2016) durch UC`NA Architekten in Form eines Berichtes erarbeitet. Diese städtebauliche Synthese, das Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim sowie die Testplanung bilden die Grundlage zur Erarbeitung der Quartierplanung Stollenrain Ost.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherstellung zur Realisierung eines Gemeindsaals sowie zur Realisierung von Wohn- und Geschäftsnutzungen
- sinnvolle Verkehrserschliessung und Nutzung von Synergien mit der Klinik Arlesheim und dem Pfeffingerhof
- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung und Erhaltung qualitätsvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente
- Siedlungsverdichtung
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Stollenrain Ost wurde von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet:

- UC'NA Architekten ETH SIA BSA, Zürich (Architektur)
- Rudolf Keller & Partner, Muttenz (Verkehrsgutachten)
- Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil (Quartierplanung)

Juli – September 2016	kantonale Vorprüfung
25. August 2016	Anwohnerinformation
01. September 2016	Bevölkerungsinformation
01. September – 07. Oktober 2016	öffentliche Mitwirkung
Oktober – Dezember 2016	Bereinigung

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

November 2015 – April 2016	Städtebauliche Studie
März – Juni 2016	Verkehrsgutachten
12. Mai 2016	Präsentation Arealbaukommission
Mai – Juni 2016	Entwurf Quartierplanung

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Januar 2017	Beschluss Gemeinderat
29. März 2017	Beschluss Gemeindeversammlung
Mai – Juni 2017	öffentliche Planauflage
September 2017	regierungsrätliche Genehmigung

3 Ausgangslage und Grundlagen

3.1 Allgemein

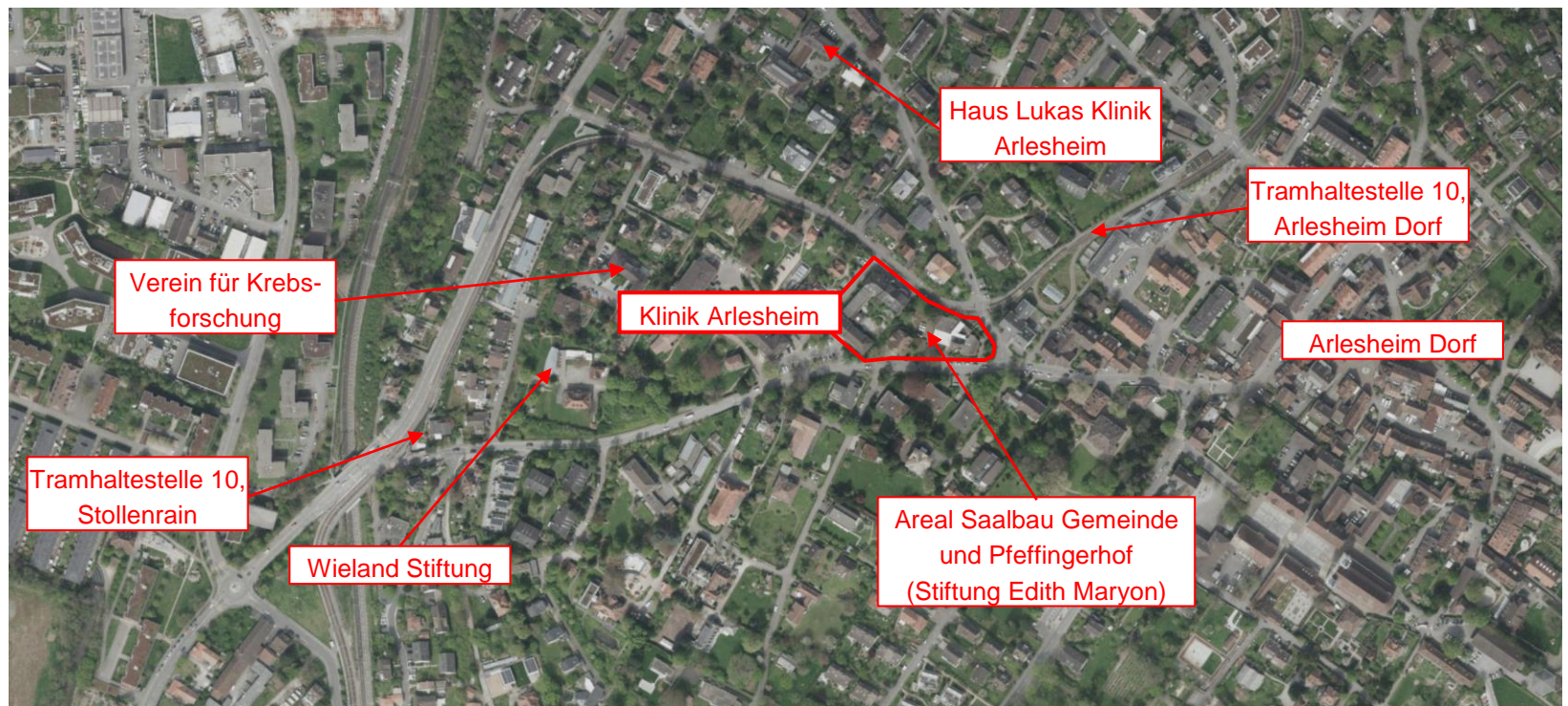
Das Gebiet Stollenrain Ost befindet sich in der Gemeinde Arlesheim, nahe dem Dorfkern. Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzellen Nr. 614, 615 und ein Teil der Parzelle Nr. 1530. Ebenfalls im Perimeter ist ein Teil der Strassenparzelle Nr. 139. Der Planungsperimeter grenzt an die Brachmattstrasse und den Stollenrain, die im Osten des Gebiets in die Hauptstrasse münden sowie an den Hirslandweg. Momentan steht auf dem Areal der Pfeffingerhof (Parzelle Nr. 1530), welcher erhalten wird, ein Wohnhaus (Parzelle Nr. 615) sowie ein Theater mit Garage (Parzelle Nr. 614).

Die Quartierplanung basiert auf der städtebaulichen Studie „Saalbau Arlesheim“ des Architekturbüros UC'NA. Ziel der Planung ist eine durchdachte und nachhaltige Umnutzung des Areals. Neben dem Veranstaltungssaal für Vereine und Musikveranstaltungen sollen auch Wohnungen im Obergeschoss sowie eine angemessene Mantelnutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Die ergänzende Mantelnutzung soll in Form von Gastronomie oder stillem Gewerbe verwirklicht werden.

Die Flächen des Quartierplanperimeters sind wie folgt auf die einzelnen Parzellen aufgeteilt:

Parzelle Nr. 139 (Strassenparzelle, Teilstück)	178 m ²
Parzelle Nr. 614 (WG2a)	1'880 m ²
Parzelle Nr. 615 (WG2a)	789 m ²
Parzelle Nr. 1530 (WG2a, Teilstück)	<u>2'747 m²</u>
Total Quartierplanperimeter	<u>5'594 m²</u>

3.2 Übersicht



Orthofoto aus Geoview BL mit Perimeter für die Quartierplanung Stollenrain Ost

3.3 Zonenvorschriften

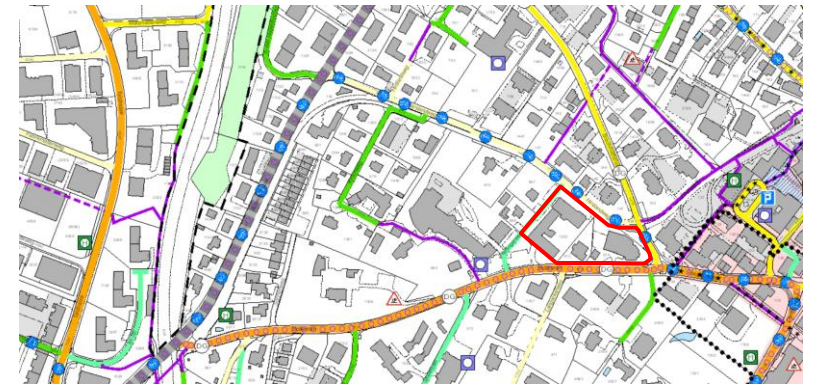
Das Quartierplanareal liegt im Geltungsbereich des Zonenplans Siedlung aus dem Jahr 1982 und ist der zweigeschossigen Wohn- / Geschäftszone WG2a zugewiesen. In der laufenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird das gesamte Quartierplanareal einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

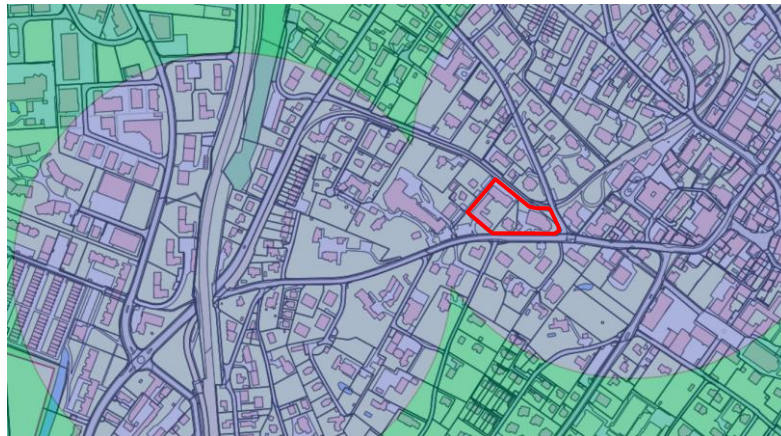
3.4 Erschliessung

Die Haupterschliessung des Areals erfolgt über den Stollenrain, welcher im Strassennetzplan als Sammelstrasse festgelegt ist und den Gemeindesaal für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für den Langsamverkehr (LV) gut zugänglich macht. Durchgangerschwerende Gestaltungsmaßnahmen entschleunigen den Verkehr auf dem Stollenrain. Eine weitere, aber schmalere Erschliessungsstrasse ohne Trottoir bildet der Hirslandweg. Die entlang verlaufende Tramlinie 10, das Einbahnregime sowie die kantonale Radroute prägen den Hirslandweg. Der Pfeffingerweg bildet eine Privatstrasse mit Netzfunktion, welche westlich des Pfeffingerhofs entlang führt.



Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung

Das Gebiet liegt in der öV-Güteklasse B und ist somit bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Am westlichen Ende des Stollenrains befindet sich, in ca. 400 m Entfernung, die gleichnamige Tramhaltestelle der BLT, an der die Linie 10 in Richtung Bahnhof Dornach / Arlesheim und Rodersdorf verkehrt. In östlicher Richtung befindet sich, in ca. 200 m Entfernung, die Tramhaltestelle „Dorf“ derselben Tramlinie. Der Bahnhof Dornach / Arlesheim befindet sich in ca. 700 m Entfernung.



öV-Güteklassen

3.5 Aussenraum

Entlang des Stollenrains ziehen sich „Grüntaschen“ bis hin zum Quartierplanareal. Diese Grüntaschen sorgen für einen parkähnlichen Ausdruck und sollen weiter, beispielsweise mittels Gebäuderücksprünge, erhalten werden. So passt sich der Neubau gut in das Quartier ein.

3.6 Naturgefahren

Die Berücksichtigung und Umsetzung der Naturgefahrenkarte erfolgt auf Ebene der kommunalen Nutzungspläne. Das Quartierplanareal ist von keiner absehbaren Naturgefahr wie Erdbeben, Überflutung, Steinschlag oder dergleichen bedroht. Es sind daher keine Gefahrenzonen im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

3.7 Lärm

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II. Die Empfindlichkeitsstufe II gilt in Zonen, in denen nicht oder wenig störende Betriebe zugelassen sind.

4 Ziele und Inhalte der Planung

4.1 Einführung

Auf der Basis und den Erkenntnissen der „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt“ (2012) unter der Leitung der Planteam S. AG möchte die Gemeinde Arlesheim die festgestellten Potentiale im Quartier für einen Veranstaltungssaal mit dazugehöriger Mantelnutzung vertieft prüfen.

Das Beurteilungsgremium der Testplanung erhielt über die Arbeiten Einblicke in die städtebauliche, landschaftsarchitektonische und verkehrstechnische Beschaffenheit des Gebiets. Im Anschluss an die Testplanung verfasste das Beurteilungsgremium einen Bericht mit Erkenntnissen und Empfehlungen. Die Testplanung ergab, dass einzelne Bearbeitungsperimeter mit eigenständigen Quartierplänen auf folgenden Arealen empfehlenswert sind: Areal Saalbau Gemeinde und Pfeffingerhof (Stiftung Edith Maryon), Areal Ita Wegman Klinik (Klinik Arlesheim AG), Areal Alfred und Rosalie Wieland Stiftung und das Areal Lukas Klinik (Klinik Arlesheim AG).

Das bestehende Veranstaltungslokal auf der Parzelle Nr. 614 soll ersetzt werden, ohne jedoch die Anforderung zu vernachlässigen, dass „die zu entwickelnden Grossformen, trotz ihrer, gegenüber dem Umfeld wesentlich anderen Massstäblichkeit, städtebaulich qualitativ sind und die einmalige Atmosphäre erhalten und stärken können.“ Die Gemeinde Arlesheim beurteilt die Testplanung als schlüssig und fordert, dass die präzise Beurteilung der Fachjury weiterverfolgt und vertieft wird. Demzufolge ist eine Synergie mit dem Klinisch Therapeutischen Institut auf der Parzelle des Pfeffingerhofs (Nr. 1530) anzustreben. Dabei soll nicht das Nutzungsmass wegweisend sein, „sondern die optimale Abstimmung zwischen den anzustrebenden Nutzungen“.

Der Bericht hält fest: „Voraussetzung für die weiteren Planungsschritte (Quartierplan) der einzelnen Grundeigentümer ist die parzellenübergreifende Festlegung der wesentlichen Strukturelemente. Dies betrifft insbesondere den Frei- und Grünraum sowie die Rahmenbedingungen bezüglich des Verkehrs.“

Um die Rahmenbedingungen für die neuen grundeigentümerbezogenen Quartierpläne zu schaffen, wurden vom März 2014 bis Januar 2015 die parzellenübergreifenden Strukturelemente Frei- und Grünraum, sowie Verkehr mit den Grundeigentümern Stiftung Edith Maryon, Alfred und Rosalie Wieland Stiftung und Klinik Arlesheim AG und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Arlesheim erarbeitet und festgelegt. Der Bericht wurde durch die Grundeigentümer in der Zeit von September bis Oktober 2014 kritisch gewürdigt und vom Gemeinderat an der Sitzung vom 13. Januar 2015 behandelt und verabschiedet.

4.2 Städtebauliche Studie

Durch die Testplanung, den Berichten zum Grün- und Freiraum sowie dem Verkehr sind die Voraussetzungen für die Quartierplanung zwar erfüllt, eine Synthese, welche die Aspekte des Nutzungsbedarfs der Gemeinde, die Rahmenbedingungen aus dem Frei- und Grünraumkonzept und dem Verkehrskonzept und die Resultate der Testplanung städtebaulich überprüft, fehlt jedoch. Aus diesem Grund wurde vorgängig zur Quartierplanung eine städtebauliche Studie erstellt.

Der Zweck der städtebaulichen Studie ist es, die städtebauliche und volumetrische Machbarkeit im Sinne der Synthese obengenannter Themen auszuloten. Sie dient dazu, die Grundlagen für die Erarbeitung des Quartierplans zu vervollständigen und zu festigen.

4.3 Rahmenbedingungen

Die „Städtebauliche Studie Saalbau Arlesheim“ baut auf der „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim“ (2012) sowie auf dem „Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept, Arlesheim“ (2015) auf. Sie dient als Synthese und ergänzt diese mit den fehlenden Präzisierungen für das Quartierplanverfahren.

Die Studie soll dazu dienen, das Nutzungsmass mittels einer maximalen Ausdehnung festzusetzen und den angestrebten Gebietscharakter zu beschreiben. Die maximale Ausdehnung wurde dabei aus der Prüfung der Nutzerbedürfnisse und der Funktionalität erarbeitet.

Bei der städtebaulichen Studie wurden unter anderem baurechtlich geltende Einschränkungen berücksichtigt, insbesondere die Strassenbaulinie BSP-Nr. 6/eBS/32/0 und den gemäss § 95 RBG geltenden

Abstand zum Schienenweg der Baselland Transport AG (BLT). Dieser kann in Absprache mit der BLT, mittels Festlegung einer Schienenwegbaulinie, von 10 m auf 9 m reduziert werden. Zu beachten ist, dass das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft keine Schienenwegbaulinien von weniger als 6 m Abstand zur Gleisachse zulässt. Bei einem allfälligen Doppelspurausbau, mit einem Gleisachsenabstand von 3 m, könnte somit der gesetzliche Abstand von heute 10 m um maximal 1 m reduziert werden. Bei einer Reduzierung des gesetzlichen Abstandes ist auch ein Eintrag im Grundbuch nötig, der die wachsenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, etc.) von der Grundeigentümerschaft billigt.

4.4 Analyse

Die Gemeinde formuliert in einer Standortstudie und einem Raumprogramm einen Veranstaltungssaal für die ansässigen Vereine und für Musikveranstaltungen. Bei Letzteren handelt es sich vorwiegend um klassische Konzerte.

Zusätzlich sollten Bedürfnisse der Kirchengemeinde Arlesheim und der Klinik Arlesheim AG abgedeckt werden können. Mittels einer integrierten und angemessenen Mantelnutzung im Erdgeschoss wie Gastronomie, stilles Gewerbe oder Verkauf und Wohnungen in den Obergeschossen, soll der Bau des Gemeindesaals mitgetragen werden.

4.5 Städtebauliche Merkmale

Entlang des Stollenrains sind wiederkehrende „Grünraumaschen“ erkennbar. Diese, durch die diagonal zur Bebauung verlaufende Strassenachse entstehenden Vertiefungen, sind markant für den Charakter des Quartiers. Sie sind mitbestimmend für den parkähnlichen Ausdruck, welcher entlang der ansteigenden Strasse erkennbar ist. Auch bildet sich hierbei eine Tiefenwirkung. Hin zum Dorfkern nimmt diese Ausprägung allmählich ab. Auf der Seite des Hirslandwegs definiert zudem die heutige Böschungsbepflanzung neben dem Pfeffingerhof einen räumlichen Abschluss der Quartierstrasse. Die Verjüngung zieht sich hin zum Bahnübergang Brachmatt.

Durch diese beiden flankierenden Seiten, welche aus dem Grünraum geprägt sind und der Ausrichtung der Grundstücke, auf denen der Veranstaltungssaal zu liegen kommen soll, ergibt sich eine Kopfsituation auf den Dorfkern hin. Dabei ist die Baustruktur um die Kreuzung Brachmatt und Stollenrain jedoch wenig definiert und unterstreicht architektonisch diesen Übergang kaum. Vielmehr lässt sich dieser Abschluss aus der Körnung der Bauten und den Strassenverläufen lesen.

Die oben beschriebene Kopfsituation ist räumlicher Auftakt zu einem Solitarschild mit der Klinik Arlesheim (siehe städtebauliche Studie Klinik Arlesheim und Quartierplan Klinik Arlesheim) und dem Pfeffingerhof. Seine Stellung und symmetrische Ausprägung mit dem Hof erlaubt es den Veranstaltungssaal als Einheit mit ihm zu beschreiben. Dabei könnten beide Bauten voneinander profitieren. Der künftige Bau des Veranstaltungssaals sollte insofern der Massstäblichkeit des Solitarschilds folgen und hebt sich sanft von den umliegenden kleineren Mehrfamilienhäusern ab, ohne diese zu dominieren.

Um den Pfeffingerhof mit dem Saalbau zu verbinden, gilt es den bestehenden Hinterhofcharakter zwischen den beiden Armen des Pfeffingerhofs umzudeuten und synergetisch mit dem Saalbau einer neuen städtebaulichen Identität zuzuführen.

Durch die periphere Lage auf dem Gesamtplanungsperimeter des Gebiets Stollenrain Hirsland Brachmatt und der Nähe zum Dorfkern, erscheint eine Kopfsituation beim Saalbau naheliegend. Zusätzlich wird eine Klärung der unpräzisen städtebaulichen Beziehung entlang der Brachmattstrasse mit der gegenüberliegenden Anlieferung und dem Bahnübergang der BLT angestrebt.

4.6 Raumprogramm

Der städtebaulichen Studie liegt das von der Bauverwaltung Arlesheim erarbeitete und aus der Standortstudie abgeleitete Raumprogramm vom 11. September 2014 zu Grunde. Ausgehend von einer ebenerdigen Saalnutzung (HNF: 771 m² ohne Foyer) mit Bühne und Hinterbühne (HNF: 130 m²), ausgelegt auf eine maximale Besucheranzahl von 530 Personen, mit zentraler Küche mit Zugang saalseitig und autonom von aussen (HNF: 80 m²) und zusätzlich benötigten Funktionsflächen wie Garderobe, Lager, Fumoir und WCs, wurde die Machbarkeit in der vorliegenden Studie im Variantenverfahren bearbeitet. Darüber hinaus analysiert die städtebauliche Studie, in welcher Grössenordnung sich eine „angemessene Mantelnutzung“ im Verhältnis zum Gemeindesaal realisieren lässt.

4.7 Parkplatzbedarf

Der Mindest-Parkplatzbedarf wurde von Rudolf Keller & Partner AG, Muttenz in einem Verkehrsgutachten auf insgesamt 91 Parkplätze bemessen. Für die Saalnutzung von 530 Besuchern wurde ein Parkplatzbedarf von 67 Parkplätzen berechnet. Für die Mantelnutzung unter Berücksichtigung von Wohn-, Verkaufs- und Gastronomienutzungen ermittelt Rudolf Keller & Partner AG einen Parkplatzbedarf von 24 Parkplätzen. Dabei handelt es sich bei 37 Parkplätzen um Stamm-parkplätze des Saalbaus und der Mantelnutzungen sowie Besucher-parkplätze der Mantelnutzungen. Diese sind auf dem Areal selbst zu realisieren. Die restlichen Parkplätze können, falls nicht anders möglich, auf dem Areal realisiert werden, sollte aber, wenn es der Zeitplan und der Betrieb zulässt, als Synergienutzung mit der Klinik Arlesheim erstellt werden. Das Verkehrsgutachten betrachtet diese Synergienutzung und kommt zum Schluss, dass eine solche möglich und vertretbar ist. Trotzdem ist aus dem Bedarf am Standort des Saalbaus abzuleiten, dass eine unterirdische Parkieranlage mit Abfahrtsrampe und Zufahrt darzulegen ist.

Im Verkehrsgutachten wurde ein Reduktionsfaktor $R1 = 0.6$ gemäss Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV mit einbezogen, welcher sich auf die öV-Erschliessung bezieht. Nebst dem R1 wurde zudem ein Reduktionsfaktor R2 mit einbezogen, bei welchem weitere Kriterien zur Reduktion der Parkplatzzahl geltend gemacht werden können. Im vorliegenden Fall sind dies die Kriterien „Umweltvorbelastung“ und „politische und planerische Leitbilder“, wonach ein Reduktionsfaktor $R2 = 0.84$ angewendet werden kann. Das Kriterium „politische und planerische Leitbilder“ stützt sich auf die Strategie der Gemeinde Arlesheim vom 21. Dezember 2010 ab. Folgende Aussagen aus der Strategie werden für die Reduktion geltend gemacht:

- Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfkern werden überprüft und angepasst.
- Der öffentliche Verkehr vom Tal ins Dorf ist zu fördern.
- Weniger wichtig scheinen Parkplätze für diejenigen Beschäftigten im Dorf, die ihre Arbeitsplätze mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können.
- Das Parkierungskonzept / „Nichtparkierungskonzept“ wird sich nur mit dem dringendsten Bedarf befassen können, das Fremd-parkieren im Umfeld des Dorfes vermindern helfen und das Park-platzangebot bewirtschaften.

Um die bestehende Umweltvorbelastung zu reduzieren, wird zusätzlich das Kriterium „Umweltvorbelastung“ angewendet.

4.8 Saal- und Bühnenkonzept

Die Gemeinde Arlesheim legt der Machbarkeit ein Saal- und Bühnenkonzept zu Grunde, welches mit Fachleuten erarbeitet wurde. Das Konzept sieht einen festen Saalboden mit einer minimalen Raumhöhe von 7m vor. Der Saal sollte für ein zusätzliches Sitzplatzangebot zum Foyer zu öffnen sein. Des Weiteren wird von einer Bühne mit Hubpodest mit Hinterbühne und ohne Nebenbühne ausgegangen. Der Saal soll mit Konzertbestuhlung 530 Sitzplätze fassen und unter anderem für klassische Konzerte geeignet sein.

4.9 Küchenkonzept

Um eine optimale Veranstaltungssaalküche zu planen, wurde mit Spezialisten ein Küchenkonzept ausgearbeitet. Darin empfehlen die Küchenplaner die zentrale Lage der Küche mit einfacher Zugänglichkeit zum Saal und die gleichzeitige autonome Nutzung der Küche ohne Beeinträchtigung der Veranstaltung, wie die Vorbereitung eines Apéros im Foyer. Zudem wird auf eine betrieblich sinnvolle Anlieferung mit Zugang von aussen in die Küche verwiesen. Kühlräume werden als nicht erforderlich erachtet, da sich bei Grossanlässen Lieferungen direkt im Kühlwagen bewährt haben und somit zusätzlich Betriebskosten für Kühlräume eingespart werden können.

4.10 Projektstudie

Um die qualitativen Merkmale auf den Grundstücken auszuloten und dabei ein mögliches verträgliches Volumen und Geschossfläche zu erkennen, wurden in einem ersten Schritt unterschiedliche Varianten gegenübergestellt und der Baukommission der Gemeinde Arlesheim dargelegt. In einem zweiten Schritt sind zwei der Varianten, auf Empfehlung der Baukommission hin, vermengt und zu zwei Konzepten ausgearbeitet worden. Dabei sind vornehmlich die städtebauliche Setzung, die volumetrische Erscheinung und die Funktionalität der beiden Varianten überarbeitet und differenziert worden. Nachdem die beiden Konzepte vor der Baukommission erneut vorgestellt wurden, konnten Empfehlungen und Rahmenbedingungen für den Quartierplan abgeleitet werden. Es ist zu erwähnen, dass der Pfeffingerhof als Vorschlag aus den zu überarbeitenden Varianten in den Quartierplanperimeter mit einbezogen wurde und in der Folge ein lückenloses Quartierplannetz über den erwähnten Solitärschild gelegt wird.

4.11 Erläuterung

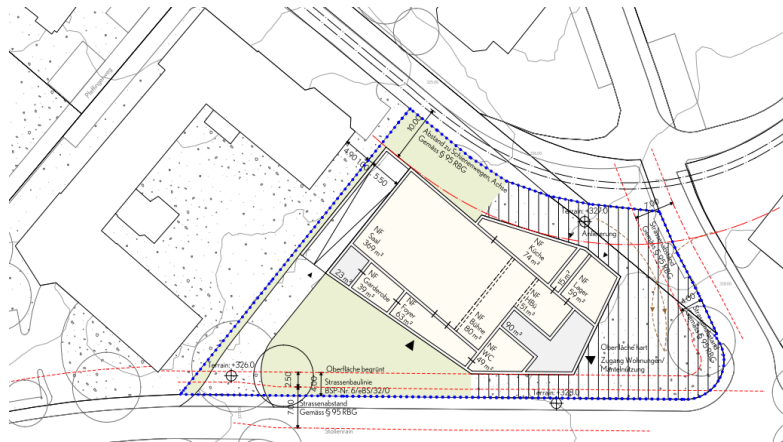
Die erste Phase untersucht in vier unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten die mögliche Ausbildung eines Veranstaltungssaals mit Mantelnutzung und dessen Bezug zum Freiraum und dem unmittelbar angrenzenden Pfeffingerhof. Zudem wird darauf geachtet, dass die Zufahrt zur Tiefgarage, ausgehend vom „Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain“, vom Stollenrain geführt und die Anlieferung für den Veranstaltungssaal und die Küche im Zwischenbereich der Bahnlinie der BLT und dem Baukörper angesiedelt ist. Damit kann eine Entflechtung des motorisierten Individualverkehrs, der Lasttransporte und dem Langsamverkehr gewährleistet werden. Der Fußgänger soll möglichst vom Klinikparkhaus, vom Dorfkern, wie auch von der Tramhaltestelle der BLT den Saalbau gut erreichen.

Dabei gibt es Überlegungen, die Parkieranlagen der Klinik, welche als Synergienutzung möglich wären, mittels eines unterirdischen Verbindungstunnels an den Innenhof des Pfeffingerhof anzubinden. Dies führt dazu, dass der Lärm von zu- und weggehenden Gästen nicht das umliegende Quartier beeinträchtigt.

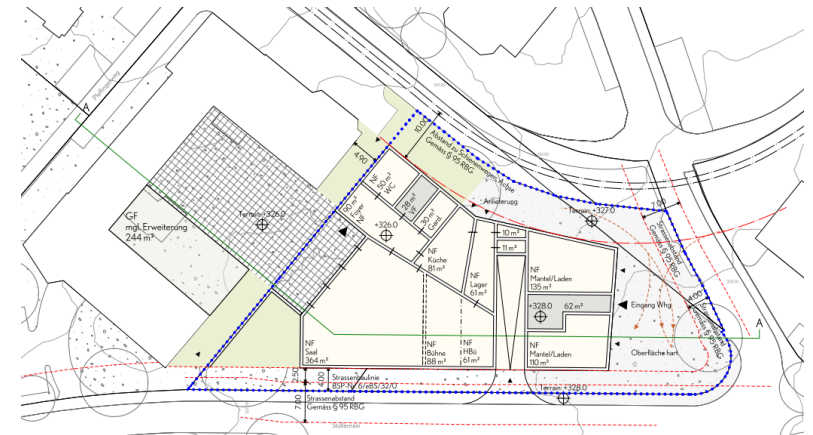
4.12 Variantenstudie

Nachfolgend sind die vier städtebaulichen Konzepte der ersten Phase ersichtlich:

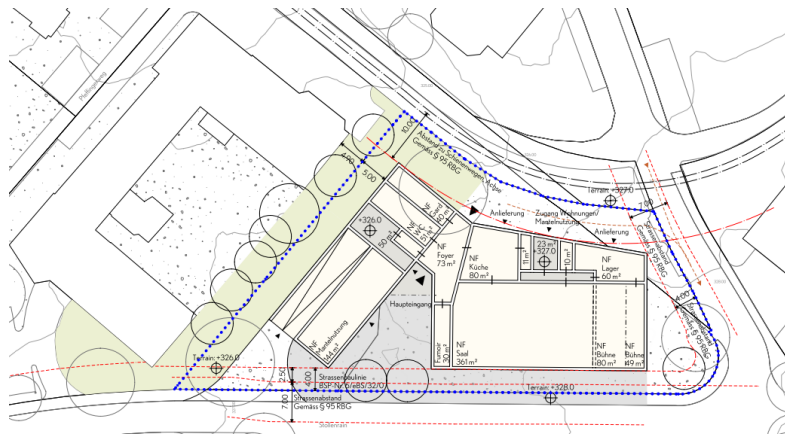
4.12.1 Variante A1



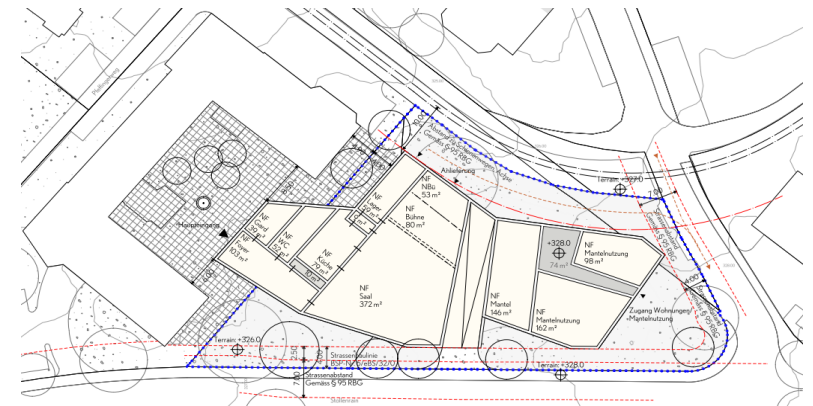
4.12.2 Variante A2



4.12.3 Variante A3



4.12.4 Variante A4

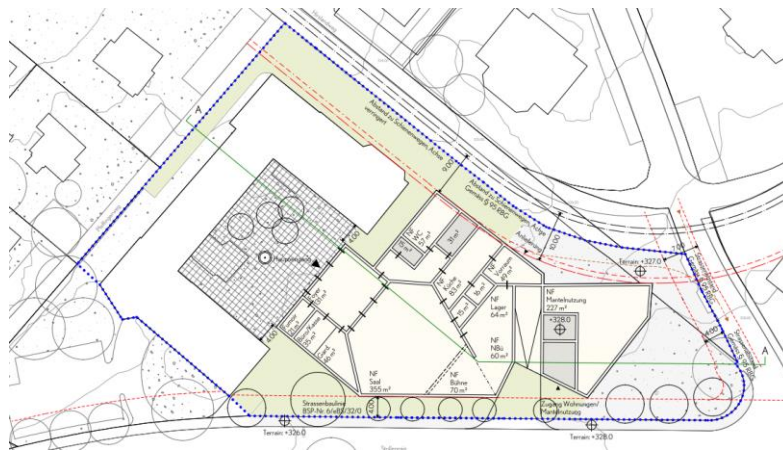


Die Baukommission empfahl eine Weiterbearbeitung der Varianten A2 und A4.

4.13 Variantenstudie Überarbeitung

Für die Überarbeitung wurden die Vorteile von den Varianten A2 und A4 kombiniert und der Quartierplanperimeter auf die Parzelle Nr. 1530 ausgeweitet. Zudem wurde der Abstand zur Tramlinie der BLT um einen Meter reduziert.

4.13.1 Überarbeitung B1



Die Überarbeitung B1 vermag die Gebäudesequenz über die Präzisierung der Rücksprünge entlang des Stollenrains zu schärfen. Beginnend an der Kreuzung Stollenrain – Brachmatt bildet ein Platz, auf den Dorfkern gerichtet, den Auftakt, gefolgt von einem Gebäuderücksprung und einem Grünraum für die Eingänge der Mantelnutzungen und Parkierungseinfahrt. Die Überschneidung der Baukörper bildet den Abschluss der Raumsequenz und führt den Gemeindesaalbesucher über den Innenhof zum Haupteingang. Die Einschnitte in das Volumen brechen die Massstäblichkeit und erlauben innerhalb des Quartiers Orte zu schaffen, die der Bebauung vorgelagert sind und den grünen Charakter der Nachbarschaft betonen.

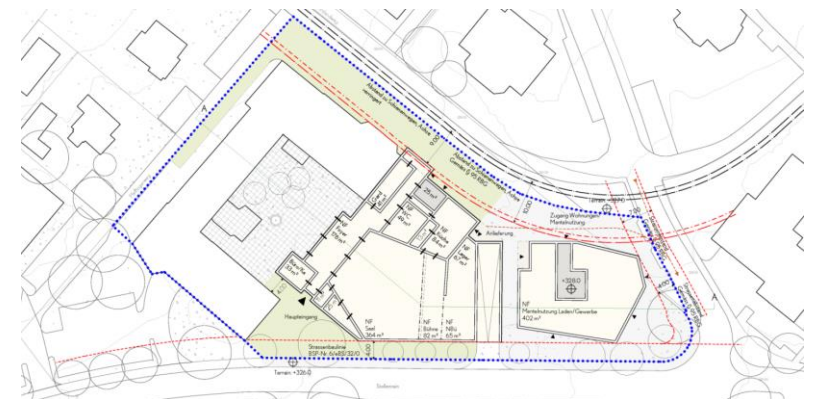
Gegenüber dem Hirslandweg erzeugt die bauliche Nähe zum Pfeffingerhof einen raumdefinierten Rücken zur Bahnlinie der BLT. Die Diskussion legt dar, dass ein Gebäudeabschluss des Saalbaus auf der heutigen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 615 mit einer Gebäudehöhe von 10 m gegenüber dem Nordflügel des Pfeffingerhofs verträglich erscheint. Damit werden der Pfeffingerhof und der Saalbau stärker als Ensemble lesbar.

Der vorgeschlagene Grünstreifen zu den Gleisen vermag des Weiteren zwischen der Verkehrsinfrastruktur und den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen der Mehrfamilienhäuser und dem Saalbau sowie dem Pfeffingerhof zu vermitteln. Er wird abgeleitet aus der Diskussion zum Grünraum entlang dem Hirslandweg.

Die herausgearbeitete Verengung bei der Schnittstelle zwischen Pfeffingerhof und dem Saalbau intensiviert die städtebauliche Konfiguration des Innenhofs. Die Projektstudie reduziert den Gebäudeabstand zum Pfeffingerhof auf 4 m bei einer Gebäudehöhe des Saalbaus von 4 m. Damit ordnet sich der Vorbau des Saalbaus in der städtebaulichen Hierarchie dem Pfeffingerhof unter und gestattet die Nähe zum Bestandesbau. Durch die direkte Verbindung des Foyers mit dem Hof, bildet das Foyer das Bindeglied zwischen dem Hofraum und der dem Stollenrain zugewandten Saalnutzung. Somit können die geforderten Bezüge vom Hof, dem Saal und dem Strassenraum gewährleistet werden. Das Foyer kann als Erweiterung des Saals bis in den Hof gelesen oder der Hof zur Freilichtbühne genutzt werden ohne die Umgebung zu stören.

Der zurückweichende Kopfbau in der Überarbeitung B1 öffnet den Platz an der Kreuzung Stollenrain – Brachmatt im Vergleich zur grundlegenden Variante A4 weiter. Der Platz mit dem Kopfbau bietet der Mantelnutzung zwar eine grosszügige Adresssituation, der dadurch entstehende Platz wirkt jedoch in seinem Zusammenspiel mit der angrenzenden Bebauung quartierfremd.

4.13.2 Überarbeitung B2



Die Überarbeitung B2 schlägt zwei Bauten vor. Der Gemeindesaal wird dabei mit dem Pfeffingerhof zusammengebaut. Dieser Zusammenbau wird jedoch kritisch betrachtet. Für die Festlegung der Mantellinie im Quartierplan wird die Variante B2 nicht weiterverfolgt, in erster Linie, weil der Zusammenbau des Gemeindesaals mit dem Pfeffingerhof nicht gewünscht ist.

4.14 Mantellinie

Ziel der Gemeinde ist es, das grösstmögliche Potential für einen qualitätsvollen Bau des Gemeindesaals zu schaffen. Damit können Freiheiten für die zukünftige Planung geschaffen werden. Dafür dient die Mantellinie. Sie gewährleistet die städtebauliche Einordnung der Baumasse in quartierverträglicher Weise. Aus den vorangegangenen Studien „Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim“ und dem „Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim“ konnten folgende zwingende Voraussetzungen festgestellt werden:

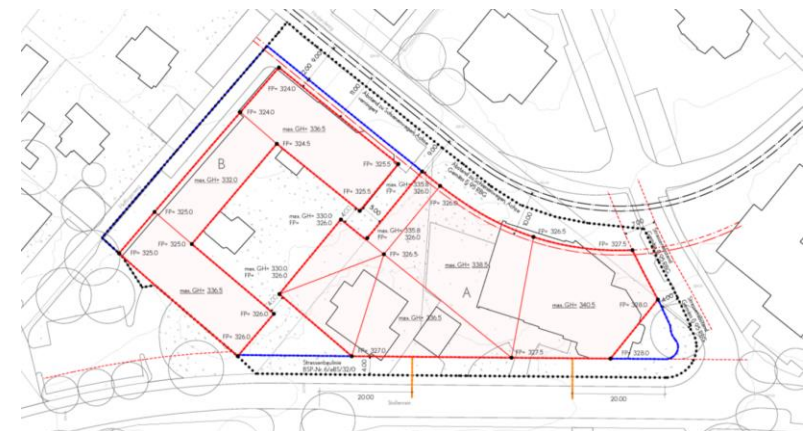
- Ablesbarkeit der Topographie
- Baugebiet mit wiederkehrenden Grünraumbtaschen
- Grüner Charakter des Quartiers mit Parkbäumen erhalten und stärken
- Quartierrelevante Grünverbindungen, Raumabfolgen und bestehendes Wegenetz erhalten

Mit der Fachkommission der Gemeinde wurden weitere Bedingungen getroffen, damit der Neubau die Qualität der Freiraumstruktur stärkt und dass eine maximale Gebäudehöhe die Einbindung in die Quartierstruktur gewährleistet. Auch wurde in Absprache der Quartierplanperimeter auf Teilbereiche der Parzelle Nr. 1530 (Pfeffingerhof) ausgeweitet, um die städtebauliche Lesbarkeit als Ensemble zu garantieren.

Die Mantellinie ist als maximal erscheinende äussere Begrenzung einer Bebauung aus der Projektstudie entwickelt. Des Weiteren sollte die mögliche Bebauung über eine maximale Geschossfläche und einen Fussabdruck begrenzt werden. Die Mantellinie berücksichtigt geltende baurechtliche Einschränkungen, insbesondere die Strassenbau- linie BSP-Nr. 6/eBS/32/0 und den gemäss § 95 RBG geltenden Ab- stand zum Schienenweg der Baselland Transport AG (BLT), welcher in Absprache mit der BLT von 10 m auf 9 m reduziert werden kann.

Der Bereich für die Tiefgaragenzufahrt wird festgelegt um den Emp- fehlungen zur Erschliessung des Gebiets aus dem „Grün- und Frei- raumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim“ und dem „Verkehrsgutachten“ zu folgen und mögliche, durch die Gemein- deaalnutzung entstehende, Lärm- und Verkehrsemissionen zu kanali- sieren.

Das Respektieren und Integrieren der Erkenntnisse aus der Planungs- geschichte sichert die Grundlage für die weiteren Entwicklungsschrit- te. Die Mantellinie ermöglicht einerseits der Gemeinde mit der Bevöl- kerung das Volumen in seiner maximalen Ausdehnung quartierver- träglich und verbindlich festzulegen, andererseits den zukünftigen Planern die Möglichkeit zu geben, den Ort eigenständig zu interpre- tieren und die Architektur innerhalb der massgebenden, städtebauli- chen Merkmale zu entwickeln.



Mantellinie

4.15 Nutzungsart

Der Gemeindesaal steht als Hauptnutzung im Vordergrund. Zudem sind im Quartierplan Bauten und Einrichtungen für folgende Nutzungen zulässig: Veranstaltungsräume mit den zugehörigen Nebenräumen, Gesundheit und Bildung, Wohnen, wenig störende Betriebe (Büro- und Verkaufsnutzung) und Gastronomie. Aufgrund der neuen Nutzung wird innerhalb des Quartierplanperimeters die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

4.16 Nutzungsmass

Die im Quartierplan vorgesehenen Bauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren, welche sich von den Mantellinien aus der städtebaulichen Studie ableiten. Für jeden Baubereich gilt eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) sowie maximal zulässige Gebäudehöhen. Die BGFH beträgt insgesamt 7'200 m², wonach eine maximale Ausnützung von 129 % erreicht werden kann. Des Weiteren sind eine maximal zulässige BGFH für Untergeschossflächen beim Baubereich A sowie eine maximal bebaubare Fläche für beide Baubereiche festgelegt. Die bebaubare Fläche beträgt insgesamt 2'900 m², wonach eine maximale Bebauung von 52 % erreicht werden kann.

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten, auch wenn die Baubereiche diese unterschreiten.

4.17 Erschliessung

Die Ein- / Ausfahrt der Autoeinstellhalle (AEH) muss entweder gegenüber der Einmündung des Langackerwegs oder mindestens in einem Abstand von 20 m zu den beiden Knoten des Stollenrains mit dem Langackerweg resp. der Brachmattstrasse liegen, um eine „saubere“, sichere Knotenfolge zu gewährleisten. Auf eine Ein- / Ausfahrt in die Brachmattstrasse auf dem kurzen Abschnitt zwischen dem Stollenrain und dem Bahnübergang ist zu verzichten. Die genaue Lage der Einstellhallenzufahrt wird im Quartierplanverfahren jedoch offen gelassen und dem durchzuführenden Wettbewerb bzw. Studienauftrag überlassen.

Der Fussgängerzugang für Besucher des Gemeindesaals erfolgt ab dem Stollenrain sowie dem Hirslandweg über zwei Zwischenräume zwischen den beiden Gebäuden Gemeindesaal und Pfeffingerhof.

Der Innenhof des Pfeffingerhofs soll als gemeinsamer Vorplatz dienen. Zudem ist von dort aus ein direkter, unterirdischer Zugang zu einer allfälligen Autoeinstellhalle der Klinik Arlesheim denkbar.

Die Velo- / Mofa Abstellplätze (VMP) für Saalbesucher sind im Bereich des Zugangs zum Innenhof am Stollenrain (ca. 50 VMP) sowie auf Seite Hirslandweg (ca. 20 VMP, Veloroute) anzuordnen. Aufgrund der Lage im Dorfzentrum ist für die Saalnutzung ca. das Doppelte der empfohlenen 36 VMP zu erstellen.

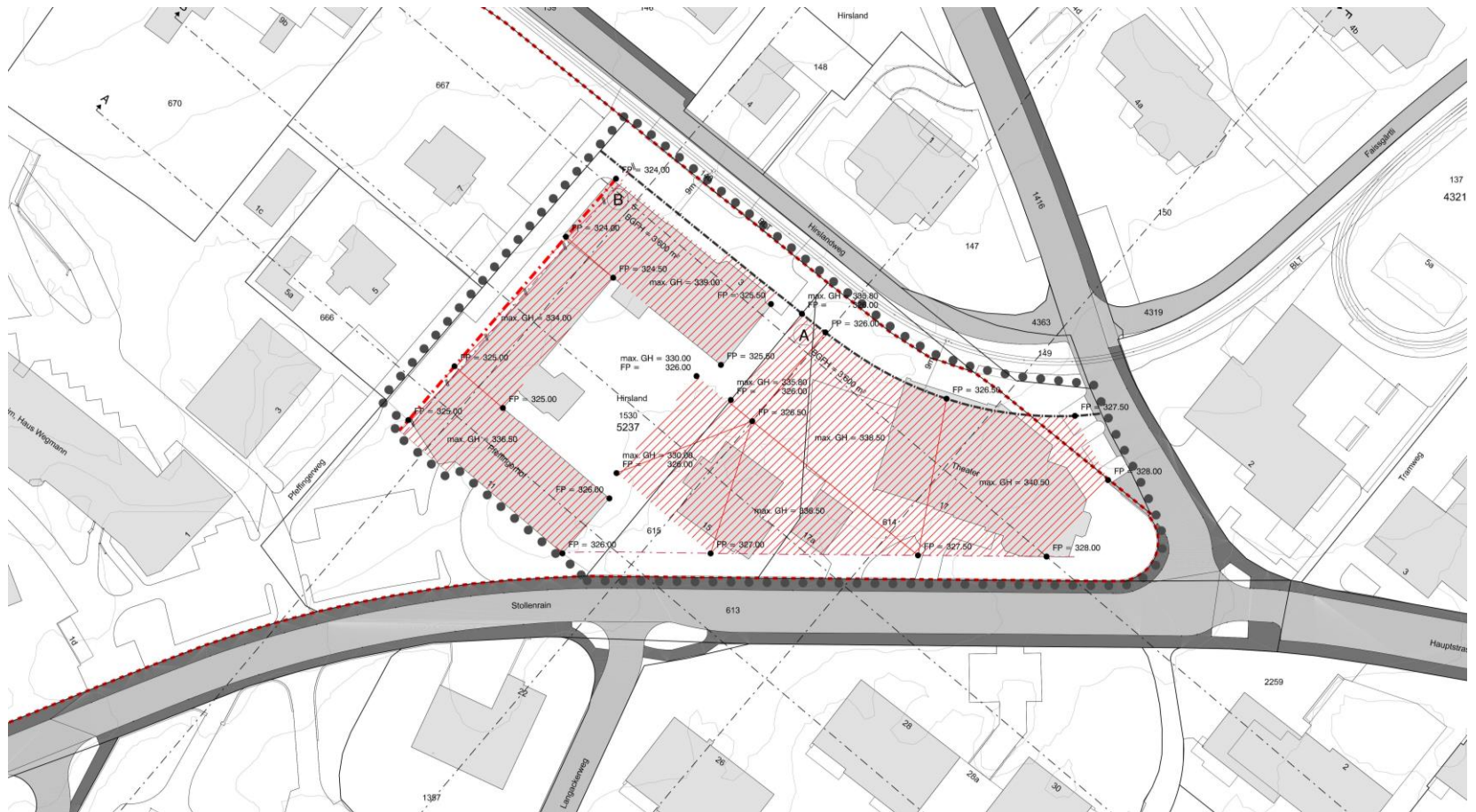
Der Innenhof soll aufgrund der beiden relativ engen Zugänge (4m) von Velos freigehalten werden und steht so vollständig für andere Nutzungen zur Verfügung. Die VMP sind leicht abgerückt von den beiden Zugängen zum Innenhof zu realisieren, um den Zugang für Fussgänger nicht zu behindern. Die VMP für die Mantelnutzungen (ca. 30 VMP) sind in der Einstellhalle oder einem separaten Veloraum im 1. UG zu realisieren.

Die Anlieferung für den Gemeindesaal (Bühne etc.) ist auf der „Rückseite“ des Gebäudes auf der nördlichen Seite des Areals entlang der Tramlinie vorgesehen.

Aufgrund der geringen Frequenz an Zufahrten kann die Erschliessung der Anlieferung ab der Brachmattstrasse im Abschnitt zwischen Bahnübergang und Stollenrain erfolgen. Die Anlieferung kann von Lastwagen nur mit Anfahrt aus der Brachmattstrasse, mit überwachtem Manövrieren und Rückwärtsfahren zum Anlieferungsbereich angefahren werden.

Auf diesen Flächen sind keine anderen Nutzungen (Parkplätze etc.) vorzusehen. Dort bewegen sich auch keine Fussgänger. Der Zugang zur Mantelnutzung des Gemeindesaals erfolgt ab dem Stollenrain oder von der Platzanlage.

Der heutige Parkplatzbestand des Pfeffingerhofs setzt sich aus den 4 bestehenden Parkplätzen am Hirslandweg im Perimeter des Quartierplans Stollenrain Ost sowie 12 Parkplätzen im Perimeter des Quartierplans Klinik Arlesheim (gemäss Grundbuch zugesichert) zusammen. Die Erschliessung der 4 bestehenden Parkplätze sowie die Anlieferung des Pfeffingerhofs erfolgt über die beiden bestehenden Bahnübergänge am Hirslandweg. Das dortige Einbahnregime für den MIV wird beibehalten. Die zusätzlichen 12 Parkplätze (gemäss Grundbuch zugesichert) werden in der Parkieranlage des Quartierplans Klinik Arlesheim realisiert.



Ausschnitt Quartierplan Stollenrain Ost, Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung

4.18 Aussenraum

Das Areal soll durch die Begrünung eine klare abgrenzende Struktur zu den befahrenen Strassen und den umliegenden Quartieren schaffen. Mit Bäumen, Hecken sowie Klein- und Ziergehölzen entlang der Wege und Strassen sollen die Ränder des Quartierplanareals gestärkt werden. Bestehende quartierprägende sowie neue Bäume sind im Plan Nr. 2 „Freiraum und Erschliessung“ orientierend dargestellt.



Ausschnitt Quartierplan Stollenrain Ost, Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung

5 Quartierplanvertrag

5.1 Rechte

Die Festlegung von Dienstbarkeiten und Grenz- & Näherbaurechte werden privatrechtlich gelöst.

Text folgt

6 Interessensermittlung

6.1 Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75, Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und kompakte Siedlungen geschaffen werden. Weitere Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Raumkonzept Schweiz

6.2 Grundlagen auf kantonaler Ebene

Auch im Kanton Basel-Landschaft besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss dem Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft (KORE) soll die Siedlungsentwicklung weitgehend in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Das KORE dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan (KRIP), in welchem die Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert und in den Planungsgrundsätzen festgehalten wird. Weitere Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Verdichtungsstudie Basel-Landschaft

6.3 Weitere Rahmenbedingungen

Weitere Grundlagen, welche teilweise bereits angesprochen wurden, sind:

- Zonenvorschriften Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Strategie für die räumliche Entwicklung
- Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt
- Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain
- Städtebauliche Studie inkl. entsprechender Überarbeitung
- Verkehrsgutachten

6.4 Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen

Das betreffende Gebiet eignet sich aus raumplanerischer Sicht für eine verdichtete Bauweise. Es liegt zentral in der Gemeinde Arlesheim und ist für den motorisierten Individualverkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die verdichtete Bauweise liegt zudem im Interesse des überarbeiteten kantonalen Richtplans, in welchem Arlesheim explizit als Gemeinde im inneren Korridor festgelegt ist. Im inneren Korridor ist verstärkt eine Verdichtung nach innen anzustreben.

Die hohe bauliche Dichte dient dem häuslichen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen. Mit einer erhöhten Nutzung an zentraler Lage können allfällige Neueinzonungen verhindert oder zumindest auf ein Minimum beschränkt werden, was auch zum Erhalt der Siedlungsqualität beiträgt. Die erhöhte Nutzung führt zudem zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur.

6.5 Interessen der Gemeinde

Die Gemeinde ist aus folgenden Gründen an der Umsetzung des Quartierplans interessiert:

- Durch das Quartierplanverfahren und den damit verbundenen Beschlüssen erhält der Gemeindegemeinschaft mit Wohnnutzung eine hohe demokratische Legitimation.
- Das Realisieren des Gemeindegemeinschafts innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets an bester Lage, welche bereits bestens erschlossen ist, steht im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen, vor allem im Hinblick auf die neue Raumplanungsgesetzgebung und dem überarbeiteten Richtplan.

- Generell liegt das verdichtete Bauen an zentraler Lage im Interesse der raumplanerischen Grundsätze und somit im Interesse der Gemeinde.
- Durch die Quartierplanung erhält die Gemeinde eine Rechtssicherheit zur Realisierung der Überbauung. Zudem werden durch die Quartierplanung die Rahmenbedingungen für einen zu erfolgenden Architekturwettbewerb festgelegt und somit wird eine städtebaulich und architektonisch qualitativ hochstehende Überbauung gewährleistet.
- Die Quartierplanung trägt dazu bei, die Gestaltung des Aussenraums zu stärken und in die bereits bestehende Quartierstruktur zu integrieren.
- Die Realisierung des Gemeindesaals dient der Bevölkerung und liegt somit im Interesse der Gemeinde.

Da die Gemeinde als Planungsbehörde gleichzeitig auch die Bauherrschaft ist, bestehen keine Interessenskonflikte zwischen öffentlicher Hand und Bauherrschaft.

6.6 Interessenabwägung

Die Gemeinde ist an einer raschen Umsetzung des Vorhabens interessiert. Die Interessen stehen dabei nicht im Konflikt mit übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Interessen der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans werden mit der vorliegenden Planung unterstützt. Grössere Interessenskonflikte sind keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessenabwägung hinfällig ist.

7 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein.

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung des Areals mit erhöhter Nutzung wird durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt. Die Quartierplanung fördert die Entwicklung des zentralen, dem Dorfkern naheliegenden Gebiets und garantiert eine integrierte sowie angemessene Mantelnutzung in Form von stillem Gewerbe oder Wohnungen. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossen.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zu besserer Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Das Areal, auf welchem der Gemeindesaal erstellt werden soll, ist einer rechtskräftigen Bauzone zugewiesen und heute bereits überbaut. Durch die erhöhte Nutzung wird dem Grundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche Rechnung getragen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst verschont werden.

Das Areal liegt zwischen dem Stollenrain und dem Hirslandweg sowie an der BLT-Tramlinie 10. Die durch die Strassen und die Tramlinie verursachten Emissionen sind für das Gebiet jedoch unbedenklich. Eine durchgeführte Lärmberechnung ergab, dass durch die höhere Nutzung die Lärmimmissionen nur marginal erhöht werden und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsgrenze liegen.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Über den Hirsländweg verläuft ein kantonaler Radweg. Das Gebiet ist somit für den Langsamverkehr bestens erschlossen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie in der Nähe des Zentrums von Arlesheim. Der Dorfkern liegt ca. 400 m entfernt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Quartierplanung gewährleistet bei der Tramlinie (ab der Anlieferung) und entlang des Stollenrains eine Grünraumverdichtung. Entlang Letzterem sollen zudem neue Bäume gepflanzt werden. Zwei bestehende quartierprägende Bäume sollen erhalten werden.

8 kantonale Arealbaukommission

Die Unterlagen zur Quartierplanung Stollenrain Ost wurden am Donnerstag, 12. Mai 2016 bei der kantonalen Arealbaukommission präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 30. Mai 2016. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Stellungnahme der Gemeinde.

- Die Vorgehensweise mit Testplanung und vorgesehenem Wettbewerbsverfahren sowie die aus der Testplanung erarbeiteten städtebaulichen Strukturen werden sehr begrüsst.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis wohlwollend zur Kenntnis.

- Das aus den Mantellinien mögliche Volumen bietet einerseits viel Luft für das anschliessende Wettbewerbsverfahren, andererseits ergibt sich daraus eine geringe Regelungsdichte im Quartierplan. Der Souverän und die Anwohnerschaft können sich nur bedingt ein Bild der vorgesehenen Überbauung machen.

Im Rahmen der Vorprüfung weist der Kanton darauf hin, dass die Regelungsdichte im Quartierplan als genügend erachtet wird.

- Denkbar wäre die Festlegung eines Pflichtenheftes für den Wettbewerb im Quartierplanreglement mit u.a. Vorgaben zu maximalen Gebäudelängen, -abständen und -höhen.

Die Gemeinde erachtet die Festlegung, dass ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen ist, als genügend.

- Der Zugang zum Innenhof erscheint mit Mantellinien von vier Metern sehr schmal und sollte überprüft werden.

Die Zugänge zum Innenhof von vier Meter Breite bilden ein Ergebnis aus dem Variantenstudium der städtebaulichen Studie. Es geht dabei insbesondere darum, die Intimität und Abgeschlossenheit des Innenhofs zu stärken ohne dabei die Zugänglichkeit zu diesem zu erschweren. Aufgrund der Gebäudehöhen des Saals in diesem Bereich, ordnet sich dieser dem Pfeffingerhof jedoch unter.

9 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes 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.

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen 18 Stellungnahmen ein. Die Eingaben und die Stellungnahmen dazu sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

10 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Quartierplanung Stollenrain Ost wurden mit Brief vom 12. August 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons hat die Gemeinde mit Brief vom 29. September 2016 erhalten. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

11 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

12 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

13 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Arlesheim, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

14 Anhang

14.1 Quellen

Studien

- Planteam S. AG (2012): Testplanung Stollenrain Hirsland Brachmatt, Arlesheim. Bericht des Beurteilungsgremiums. Arlesheim.
- SwissSpaGroup AG, w+s Landschaftsarchitekten AG, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (2014): Grün- und Freiraumkonzept und Verkehrskonzept Stollenrain, Arlesheim. Grundlage für die arealbezogenen Quartierpläne. Zürich.
- UC'NA Architekten ETH SIA BSA (2016): Städtebauliche Studie Saalbau Arlesheim. Grundlage für die arealbezogene Quartierplanung.