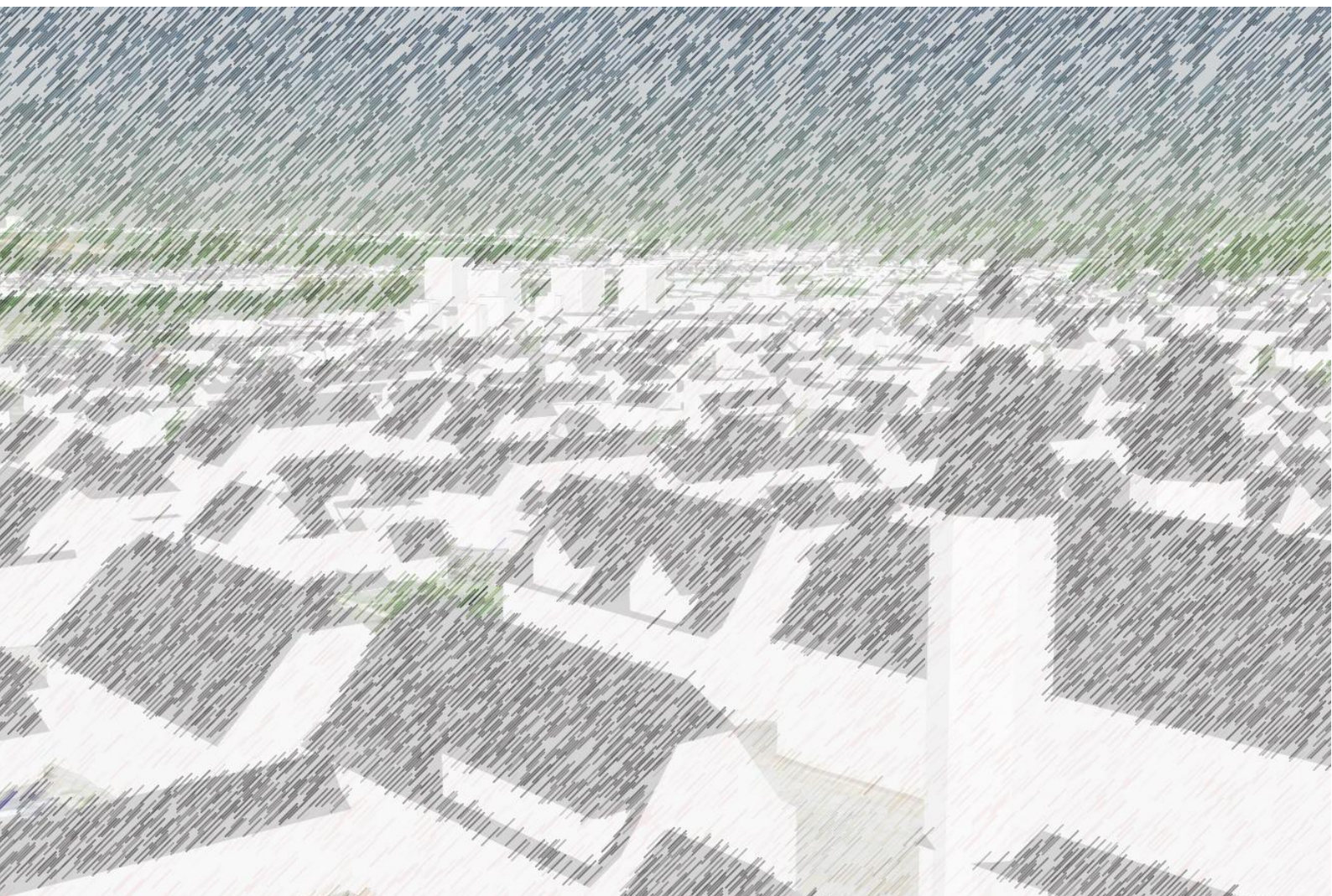




Kommunales Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim



Planungsstand

ENTWURF

Auftrag

51.1.0182

Datum

25. August 2020

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Inhalt

1	Einleitung.....	6
2	Räume mit Hochhauseignung – Zusammenfassung der Resultate	7
2.1	Eignungsraum	7
2.2	Ausschlussräume	7
3	Grundlegendes zu Hochhäusern.....	9
3.1	Ziele der vertikalen Verdichtung durch Hochhäuser	9
3.2	Wirkung von Hochhäusern	9
3.2.1	Verdichtung und Infrastruktur.....	10
3.2.2	Schatten und Wind	11
4	Raumkategorien und Eignungs-/Ausschlusskriterien	11
4.1	Definition der Raumkategorien	11
4.1.1	Möglichkeitsräume	11
4.1.2	Eignungsräume	12
4.1.3	Ausschlussräume	12
4.2	Kriterienkatalog für die Hochhauseignung und den Ausschluss	12
5	Bestehende Planungen – generelle Möglichkeitsräume	13
5.1	Kantonaler Richtplan	13
5.2	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	15
5.3	Bestehende Hochhauskonzepte mit Bezug auf die Gemeinde Arlesheim	16
5.3.1	Hochhauskonzept Basel-Landschaft	16
5.3.2	Hochhausprogramm Münchenstein	17
6	Städtebauliche Analyse	19
6.1	Schützenswerte Räume	19
6.2	Topografie.....	23
6.3	Siedlungs-/Bebauungsstruktur	25
6.3.1	Nutzungsplanung	25
6.3.2	Siedlungsstruktur und bestehende hohe Gebäude.....	26
6.3.3	Siedlungs-/Bebauungsstruktur – Synthese.....	26

6.4	Verteilung der Einwohner und Beschäftigten	28
6.5	Verkehr	29
7	Synthese der städtebaulichen Analyse – Räume mit Hochhauseignung.....	31
7.1	Synthese Eignungsraum.....	31
7.2	Synthese Ausschlussräume	33
7.2.1	Ausschlussraum Flussterrasse	33
7.2.2	Ausschlussraum Talsohle	33
7.2.3	Ausschlussraum Erdgasleitung	33
8	Prozessanforderungen für die Hochhausplanung.....	34
8.1	Eignungsprüfung	34
8.2	Qualitätssicherung Städtebau	34
8.3	Interessensabwägung und Mitwirkung	34
8.4	Formelles Verfahren	35
8.5	Verfahrensschema (Entwurf).....	36
9	Anhang	37
9.1	Visualisierung Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum.....	37

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
2.2	Joël Suhr	25.08.2020	Mitwirkung

1 EINLEITUNG

Das Hochhaus ist ein vorwiegend städtischer Bebauungstyp, der das Siedlungs- und Landschaftsbild stark prägen kann. Hochhäuser werden vom Amt für Raumplanung Basel-Landschaft, da eine Definition im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) bisher fehlt, im Sinne feuerpolizeilicher Überlegungen als Gebäude mit einer Höhe von über 30 m definiert. Aufgrund der hohen räumlichen Relevanz muss deren Architektur in besonderem Masse im Kontext zur städtebaulichen Erscheinung der Umgebung, der Landschaft und der Nutzung stehen.

Wirkung von Hochhäusern. Zusätzlich zu der visuellen Dominanz von Hochhäusern führt dieser Bebauungstyp zu einer enormen punktuellen Verdichtung der Bebauung und so der Einwohner- und/oder Beschäftigtendichte. Hochhäuser beeinflussen somit nicht nur das Siedlungs- und Landschaftsbild und mit ihrer Höhe und Volumen das Mikroklima der Umgebung, sondern wirken sich auch auf das Verkehrsaufkommen, den Erholungsraum und die umliegenden Infrastrukturen aus.

Ziel Hochhauskonzept. Die Planung solcher stark raumwirksamen Gebäude bedarf einem übergeordneten Konzept. Die Planung von Hochhäusern auf alleiniger Grundlage einer Quartierplanung, bei der die Umgebung räumlich lediglich beschränkt miteinbezogen wird, reicht nicht aus. Um die Planung von Hochhäusern in ein räumliches Gesamtkonzept einzubetten, liess das Amt für Raumplanung Basel-Landschaft 2014 ein kantonales Hochhauskonzept erarbeiten, auf dem aufbauend kommunale Konzepte entstehen und das kantonale anhand der spezifischen Gemeindecharakteristika präzisieren sollten.

Das kommunale Hochhauskonzept Arlesheim ergänzt und konkretisiert die kantonale Vorlage in diesem Sinne und stimmt die Planung innerhalb der Gemeinde sowie mit kommunalen Hochhauskonzepten und anderen Planungen der umliegenden Gemeinden ab. Das Hochhauskonzept Arlesheim zeigt Gebiete auf, die sich nach städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kriterien für den Bau von Hochhäusern eignen und solche, in denen diese nicht in Frage kommen. In ersteren, den sog. Eignungsräumen, werden Rahmenbedingungen hinsichtlich städtebaulicher Form und qualitativer Merkmale von hohen Gebäuden gegeben.

So werden mit vorliegendem Hochhauskonzept

- ... durch Miteinbezug kantonalen und regionaler Planungen und Strategien Entwicklungsgebiete definiert, in denen Verdichtung gefördert werden soll.
- ... durch Formulierung von Anforderungen an die Eignungsräume und den Planungsprozess die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Qualität gesichert.
- ... Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Bauverwaltung und den Gemeinderat bei konkreten Hochhausprojekten gegeben.
- ... Richtlinien für die Bauherrschaft, Investoren und Architekten betreffend mögliche Standorte und deren Gebietsrichtlinien und Qualitätsanforderungen gegeben.

Einordnung der Planung. Das Hochhauskonzept ist ein behördenverbindliches, politisches Instrument mithilfe dessen die Siedlungsverdichtung durch Hochhäuser in ein städtebauliches Konzept eingebettet und so die Siedlungsqualität aus raumplanerischer Perspektive gesichert werden soll. Die Verfahrenswege bei konkreten Bauprojekten werden nicht ersetzt und bleiben bestehen. Hochhausprojekte unterliegen weiterhin einer Quartierplanpflicht, die Mitwirkungs- und Einspracherechte der Bevölkerung bleiben bestehen. Weiter macht das Hochhauskonzept keine Aussagen über die architektonische Gestaltung der Hochhäuser oder die spezifischen Standortfaktoren im Gebiet. Die architektonische Qualitätssicherung und Einbettung in die umgebenden Strukturen erfolgt über ein mit der Gemeinde zu bestimmendes Varianzverfahren sowie über den Bauausschluss der Gemeinde Arlesheim.

2 RÄUME MIT HOCHHAUSEIGNUNG – ZUSAMMENFASSUNG DER RESULTATE

Die im Zusammenhang mit vorliegendem Hochhauskonzept durchgeführten Studien ergeben in der Gemeinde Arlesheim einen Eignungsraum, der sich für den Bau von Hochhäusern anbietet. Daneben sind drei Ausschlussräume ermittelt worden, die sich aus unterschiedlichen Gründen nicht als Hochhausstandorte eignen. Folgend sind die beiden Raumkategorien zusammen mit den wichtigsten Gebietsregeln aufgeführt.

2.1 Eignungsraum

Der Eignungsraum Schoren-Untere Weiden liegt im Gewerbegebiet in der Talsohle an der nördlichen Grenze der Gemeinde Arlesheim in der Nähe der Tramstation Brown Boveri in gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenem Gebiet. Über den Anschluss Reinach Nord ist das Gebiet zusätzlich direkt an die H 18 und somit an das überregionale Strassennetz angebunden.

Gebietsregeln Eignungsraum

- Die maximal erlaubte Gebäudehöhe für Hochhäuser beträgt 60 m.
- Bei einer allfälligen Überbauung muss die Schutzwürdigkeit der Industriebebauung gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (vgl. Ziffer 6.1) berücksichtigt werden.
- Ein Hochhauscluster soll vermieden werden. Eine räumliche Akzentuierung durch vereinzelte Hochhäuser mit qualitativ hervorragender Architektur ist erwünscht.
- Durch die Nähe zu den Ortskernen der Gemeinden Münchenstein und Reinach sind die Gemeinden in die Planung miteinzubeziehen.
- Trotz der Lage im Hochhaus-Eignungsraum sind eine umfängliche Planung, die städtebauliche Einpassung und die qualitätssichernden Verfahren zwingend gefordert.

2.2 Ausschlussräume

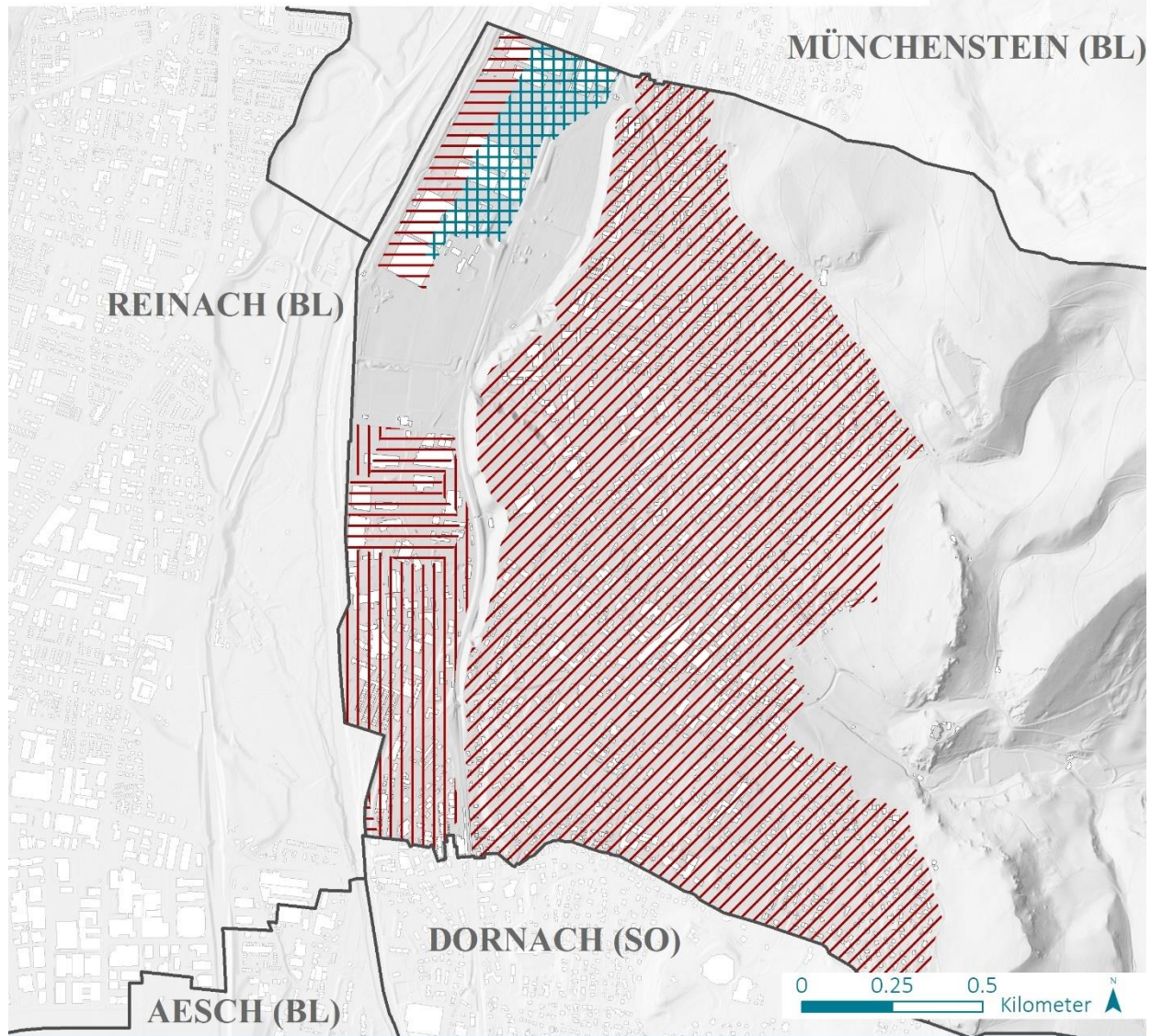
Ausschlussräume sind Gebiete, die sich aufgrund ihrer historischen oder naturräumlichen Qualität, deren räumlichen Bezug zu solchen Orten oder deren topografischen Lage nicht für Hochhäuser eignen. In der Gemeinde Arlesheim sind drei Ausschlussräume definiert.

- Die Flussterrasse, der gesamte Raum im östlichen Siedlungsgebiet, ist aufgrund der feingliedrigen Siedlungsstruktur, der erhöhten topografischen Lage und diversen geschützten Objekten und Ortsteilen als Ausschlussraum definiert.
- Der Konsultationsbereich der Erdgasleitung, die entlang der Birs teilweise auf Gemeindegebiet in der Talsohle geführt wird, ist aufgrund des auf Bundesebene festgeschriebenen Verbots von personenintensiver Bebauung innerhalb des Perimeters als Ausschlussraum definiert.
- Die Talsohle im südlichen Gemeindegebiet, die neben einer ungeeigneten, teilweise feingliedrigen Siedlungsstruktur auch geschützte Bauteile aufweist, ist ebenfalls nicht als Standort für Hochhäuser geeignet. Zusätzlich liegt der Ausschlussraum in unmittelbarer Nähe zur Kernzone der Gemeinde Dornach (SO) und in der Blickachse Reinacherheide – Arlesheimer Dom – Ermitage/Gempenplateau.

Der Neubau von Gebäuden mit Höhen von weniger als 30 m ist auch in den Ausschlussräumen durch eine Quartierplanung und den geforderten qualitätssichernden Verfahren möglich.

RÄUME NACH HOCHHAUSEIGNUNG


Hochhauskonzept Arlesheim



GEBIETE MIT HOCHHAUSEIGNUNG

 Eignungsraum

GEBIETE OHNE HOCHHAUSEIGNUNG

 Ausschlussraum Flussterasse

 Ausschlussraum Talsohle

 Ausschlussraum Erdgasleitung

Abb. 1: Synthesekarte: Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Arlesheim (Quelle: Jermann AG 2020)

3 GRUNDLEGENDES ZU HOCHHÄUSERN

Nach vereinzelt Hochhausprojekten in der Schweiz in den 1930er Jahren, erlebte das Hochhaus als Bauform in der Schweiz in den 1950er Jahren seinen ersten grossen Aufschwung. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs der Nachkriegszeit entstanden meist Wohnhochhäuser in damals gerade verfügbarer, oft peripherer Lage ohne Einbettung in den städtebaulichen Kontext. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahren folgte eine weitere, bis Heute anhaltende Bauphase für Hochhäuser. Diese werden vermehrt an prominenter Lage an zentral gelegenen Siedlungsschwerpunkten mit repräsentativem Charakter und Höhe errichtet.

Das Hochhaus war und ist ein kontrovers diskutiertes Thema, was eine Einbettung in den städtebaulichen Kontext dringend nötig macht. Gerade Wohnhochhäuser besitzen ein schlechtes Image, da dieser Nutzungstyp in der Bauphase der 1950er Jahren vorherrschend war und die entstehenden Hochhausiedlungen oft schlecht erschlossen und ungenügend an die Siedlungsstrukturen angebunden sind. Zusätzlich dienten diese Hochhäuser meist ökonomisch weniger gut gestellten Arbeiterschichten, wodurch eine sozioökonomische Durchmischung kaum stattfand und ein Bild einer anfangenden Gettoisierung entstand. Wo sich dieses Bild des Wohnhochhauses erst in den letzten Jahren wieder verbesserte – durch bessere Planung, Durchmischung und Nutzungsüberschneidung von Gewerbe und Wohnen, sowie der Einbettung der Hochhäuser in den öffentlichen Raum – werden Bürohochhäuser als repräsentatives Statussymbol grosser Konzerne allgemein weniger kritisch gesehen.

In vorliegendem Konzept werden Gebäude als Hochhäuser definiert, die eine Höhe von 30 m überschreiten. Diese Definition wird von den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen vom 1. Januar 2015 abgeleitet. Diese Definition wiederum wird aufbauend auf der Verwendung im Kantonalen Hochhauskonzept verwendet, wobei die Brandschutzverordnung vor 2015 eine Minimalhöhe von 25 m vorschrieb.

3.1 Ziele der vertikalen Verdichtung durch Hochhäuser

Durch das Übereinanderlegen einer grösseren Anzahl Wohnungen oder Büros, kann eine Erhöhung der Dichte der EinwohnerInnen und Beschäftigten erreicht werden. Diese Verdichtung in die Höhe statt in die Fläche dient der haushälterischen Nutzung des Baulandes bei anhaltendem Bevölkerungswachstum. Die Naturräume und die Landschaft sowie auch siedlungsinterne Freiräume können so vor Überbauung geschützt werden. Im Siedlungskontext betrachtet, führen die qualitätssichernden Verfahren, die für ein Hochhaus zwingend nötig sind, zu hochwertiger Architektur und städtebauliche Aufwertung. Neben der Siedlungsqualität, die dadurch verbessert wird, führen die attraktiven Wohn- und Büroflächen zu einer Aufwertung der Standortqualität der Gemeinde.

Im heutigen Verständnis der Raumplanung und der Architektur sind Hochhäuser keine Inseln der Dichte, die sich gegenüber dem regelbebauten Umfeld abheben und abgrenzen. Die städtebauliche Integration der Bauten wie auch die Integration dieser in den öffentlichen Raum sind wichtige Schlagworte. Gerade das Sockelgeschoss eines Hochhauses eignet sich hervorragend für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen, wodurch einen Mehrwert für die breite Bevölkerung erzielt werden kann und neue Zentren urbanen Lebens entstehen können.

3.2 Wirkung von Hochhäusern

Hochhäuser, die einzeln oder auch in einheitlich geplanten Ensembles oder unabhängig geplanten jedoch in Gruppen gebauten Clustern vorkommen können, beeinflussen durch ihre hohe Raumwirksamkeit und der erhöhten Dichte das Siedlungs- und Landschaftsbild mehr als die Regelbauweise.

3.2.1 Verdichtung und Infrastruktur

Die höhere Dichte von EinwohnerInnen und Beschäftigten in einer räumlich stark begrenzten Fläche hat Auswirkungen auf die umgebende Infrastruktur und den Verkehr. Tägliche Infrastrukturen wie Lebensmittelläden und ähnliche Dienstleistungen sowie das Angebot im öffentlichen Verkehr müssen auf eine erhöhte Kundenzahl ausgelegt sein. Abhängig von der Nutzung des Hochhauses müssen die Strasseninfrastruktur und die Parkierungsmöglichkeiten für den Individualverkehr ebenfalls auf eine höhere Nachfrage ausgelegt sein. Jedoch ist eine ähnlich hohe Nutzungsdichte auch durch andere Bebauungstypen möglich, wobei jedoch ein grösserer Fussabdruck der Gebäude entsteht. Das Hochhaus bietet somit eine erhöhte Nutzungsdichte mit viel Platz für Freiräume, wobei die Wirkung auf die Einwohner- oder Beschäftigendichte und somit auf den Verkehr gleichbleibt.

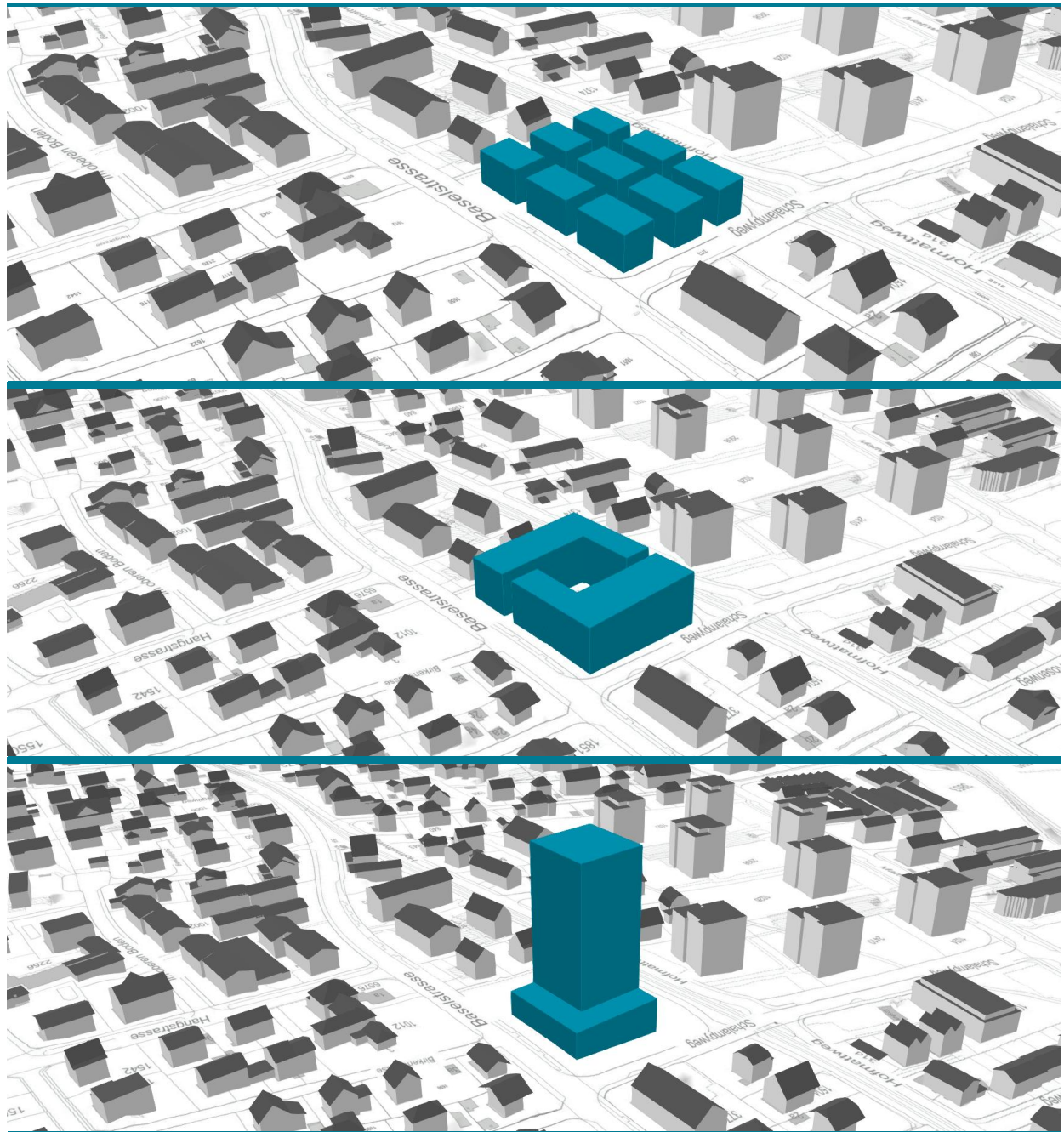


Abb. 2: Darstellung Flächenverbrauch Variante Regelbauweise (oben), Quartierplanung (Mitte) und Hochhaus (unten) (Quelle: Jermann AG 2020)

3.2.2 Schatten und Wind

Neben den strukturellen Einflüssen eines Hochhauses wirkt sich ein einzelnes bzw. eine Gruppe von Hochhäusern auch durch dessen Höhe, Volumen und Erscheinungsbild auf die Umgebung aus. Zum einen entsteht durch ein Hochhaus ein längerer Schattenwurf als bei der Regelbauweise. Um die Wohnqualität in den umliegenden Wohngebäuden zu garantieren, wird in der raumplanerischen Praxis mit einem Zweistundenschatten operiert. Nach dieser Handhabung wird die Qualität der Umgebungsbauten nicht wesentlich beeinflusst, wenn der Schattenwurf des Hochhauses eine Liegenschaft nicht länger als 2 Stunden am Tag tangiert. Dies betrifft lediglich die Wohnbebauung, in Gewerbe- und Industriearealen spielt der Schattenwurf keine Rolle.

Zum anderen spielt ein Hochhaus im Mikroklima eine Rolle. Zusätzlich zum Schattenwurf und der Versiegelung des Bodens – diese beiden Faktoren sind in gleicher Masse bei jeder Bauform erkennbar – verändert ein Hochhaus das lokale Windsystem mehr als die Regelbauweise. Ein hoher, voluminöser Baukörper stoppt eine grössere Luftmasse am Durchströmen, wodurch sich diese an der Fassade staut und mit erhöhter Geschwindigkeit am Gebäude vorbei weiterströmt. Dieser Effekt wird bei Anordnung mehrerer Hochhäuser durch die Trichterwirkung der entstehenden Strassenschluchten verstärkt.

4 RAUMKATEGORIEN UND EIGNUNGS-/AUSSCHLUSSKRITERIEN

Die bereits im 2. Kapitel «Räume mit Hochhauseignung – Zusammenfassung der Resultate» beschriebenen Raumkategorien, nach denen das Siedlungsgebiet von Arlesheim hinsichtlich ihrer Hochhauseignung unterteilt wird, werden hinsichtlich der Hochhauseignung und der Gebietsregeln in der Synthese in Kapitel 7 näher beschrieben.

Die Fokusgebiete der in Kapitel 5 «Bestehende Planungen» umschriebenen Grundlageplanungen dienen in vorliegender Studie als generelle Möglichkeitsräume, in der verdichtete Entwicklung grundsätzlich erwünscht und angestrebt ist. Diese generellen Möglichkeitsräume wurden zusammen mit dem restlichen Prüfraum, der alle Bauzonen des Siedlungsgebiets umfasst, nach den in Ziffer 4.2 definierten Kriterien auf deren tatsächliche Eignung als potenzieller Hochhausstandort hin geprüft. Aus dieser Prüfung entstand die Einteilung in die folgend definierten Raumkategorien «Eignungsraum», «Möglichkeitsraum» und «Ausschlussraum». Die Kategorie Möglichkeitsraum findet in vorliegendem Konzept keine Anwendung, wird folgend jedoch trotzdem theoretisch beschrieben.

4.1 Definition der Raumkategorien

4.1.1 Möglichkeitsräume

Möglichkeitsräume umfassen Gebiete, die in den bestehenden Konzepten und Planungen als Verdichtungsgebiete ausgewiesen werden, sich in städtebaulicher und topografischer Hinsicht für Hochhausstandorte weitgehend eignen und keine schützenswerten Räume beeinträchtigen. Ein Möglichkeitsraum erfüllen jedoch nicht alle durch den Kanton vorgeschriebenen oder städtebaulichen Kriterien für den Eignungsraum. Möglichkeitsräume würden sich somit erst unter bestimmten Voraussetzungen als Hochhausstandort eignen.

Als genereller Möglichkeitsraum wird ein Gebiet bezeichnet, das sich durch die Nennung als Verdichtungsgebiet in einer bestehenden Planung hinsichtlich der Eignung für verdichtetes Bauen von dem restlichen Prüfraum abhebt. Jedoch kann ein solcher genereller Möglichkeitsraum als Ausschlussraum und umgekehrt ein Gebiet des restlichen Prüfraums als Eignungsraum kategorisiert werden.

4.1.2 Eignungsräume

Eignungsräume sind diejenigen Gebiete, in denen Hochhäuser unter Berücksichtigung der definierten Gebietsregeln und unter Einhaltung des vorgegebenen Planungsprozesses (→Kapitel 8) erstellt werden können. Diese Räume werden nicht von einem Ausschlussraum überlagert und erfüllen alle städtebaulichen und geografischen Voraussetzungen.

4.1.3 Ausschlussräume

Als Ausschlussräume sind Gebiete definiert, die nicht als Hochhausstandort in Frage kommen. Diese Raumkategorie weist keine geeignete Siedlungsstruktur auf oder liegt topografisch ungeeignet. Ebenso zählen Gebiete mit geschützten oder schützenswerten Gebäuden und Ortsbildern, deren Struktur und Erscheinungsbild erhalten werden soll, sowie Gebiete, die die Sichtachsen zu solchen geschützten Kultur- aber auch Naturgütern stark beeinträchtigen, zu den Ausschlussräumen.

Weitere Ausschlussräume können durch gesetzliche Einschränkungen aufgrund von Gefährdungslagen entstehen. In der Gemeinde Arlesheim ist dies in der Tallage aufgrund des «Konsultationsbereichs» um die Erdgasleitung der Fall, wo nach Art. 11a der nationalen Störfallverordnung (StFV) keine Neubauten erlaubt sind, die das Risiko erhöhen.

4.2 Kriterienkatalog für die Hochhauseignung und den Ausschluss

Als genereller Möglichkeitsraum und als Prüfraum wird nur das Siedlungsgebiet, also im Zonenplan Siedlung ausgewiesene Bauzonen, beachtet. Der Landschaft- und Naturraum ist von der Betrachtung ausgeschlossen und wird auch nicht als Ausschlussraum deklariert. Das Siedlungsgebiet wird auf folgende Kriterien hin untersucht und nach ihrer Hochhauseignung aufgeteilt.

Kriterium schützenswerte Kultur- und Naturgüter

- **Kernzonen.** Kernzonen und historische Dorfkerne sollen in ihrer Bebauungsstruktur erhalten und geschützt werden.
- **Schutzinventare Kulturgüter.** In nationalen und kantonalen Inventaren geführte Schutzobjekte sowie in der kommunalen Nutzungsplanung ausgewiesene schutzwürdige Gebäude fallen als mögliche Hochhausstandorte weg. Grössere Ensembles schützenswerter Bauten fallen in den Ausschlussraum, einzelne Gebäude müssen bei der Projektierung eines allfälligen Bauprojekts beachtet werden.
- **Umgebung von Schutzzonen.** Hochhausstandorte sind in unmittelbarer Nähe einer Kern- oder Schutzzone sowie in der Nähe von schützenswerten Ensembles zu vermeiden, um eine starke Beeinträchtigung derer Charakter zu verhindern.
- **Natur- und Landschaft.** Auf national und kantonal geschützte Natur- und Landschaftsräume ist Rücksicht zu nehmen. Hochhäuser sind v.a. dort erwünscht, wo diese nicht in Konkurrenz zu einem solchen Gebiet treten.

Geografische Kriterien

- **Topografie.** Das Hochhaus als stark raumwirksamer Bautyp muss im Kontext zu seiner Umgebung betrachtet werden. Hochhäuser auf erhöhter topografischer Lage wirken meist sehr dominant und besitzen eine starke, regionale Signalwirkung. In der Gemeinde Arlesheim sollen Hochhäuser nicht in Konkurrenz zu der Vielzahl an Kultur- und Naturgütern treten, weshalb ausgeprägte Höhenlagen und Topografieanten als mögliche Standorte nicht in Frage kommen.
- **Mögliche Gefahren.** Insbesondere bei personenintensiven Neubauten sollte auf mögliche Natur- und anthropogen verursachte Gefahren geachtet werden. In der Gemeinde Arlesheim finden sich nach der kantonalen Naturgefahrenkarte keine nennenswerten erheblichen potenziellen

Naturgefahren. Die, der Birs entlangverlaufende, Erdgasleitung muss hingegen beachtet werden. Nach Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) sind in einem Radius von 100 m keine Neubauten mit personenintensiver Nutzung erlaubt.

Städtebauliche Kriterien

- **Bebauungsstruktur.** Hochhäuser sind raumwirksamer als die bestehende Regelbauweise. Bei der Planung solcher Gebäude ist die umgebende Bebauungsstruktur zu beachten. Gebiete mit homogener, feingliedriger und niedriger Bebauung eignen sich nicht als Hochhausstandort. Gebiete mit grosser Gebäudekubatur und hohem Gebäudevolumen eignen sich besonders für Hochhäuser.
- **Dichte Räume.** Bereits dicht bebaute Räume sollen weiter verdichtet werden. Insbesondere eignen sich Gebiete mit bereits hoher Einwohner- und Beschäftigtendichte, auf die die unterstützende Infrastruktur angepasst ist.
- **Sozioökonomische Struktur.** In Gebieten mit, gemessen am Gemeindedurchschnitt, günstigem Wohnraum sollen keine zusätzlichen Anreize zur gewinnsteigernden Überbauung der bestehenden Strukturen geschaffen werden. Solche Gebiete werden nicht als Möglichkeits- oder Eignungsräume ausgewiesen.
- **Verkehrsanbindung.** Hochhäuser führen zu einer höheren Dichte an EinwohnerInnen und Beschäftigten. Um der erhöhten Mobilität gerecht zu werden, muss ein möglicher Hochhausstandort eine gute Anbindung an das regionale Strassennetz und den öffentlichen Verkehr aufweisen.

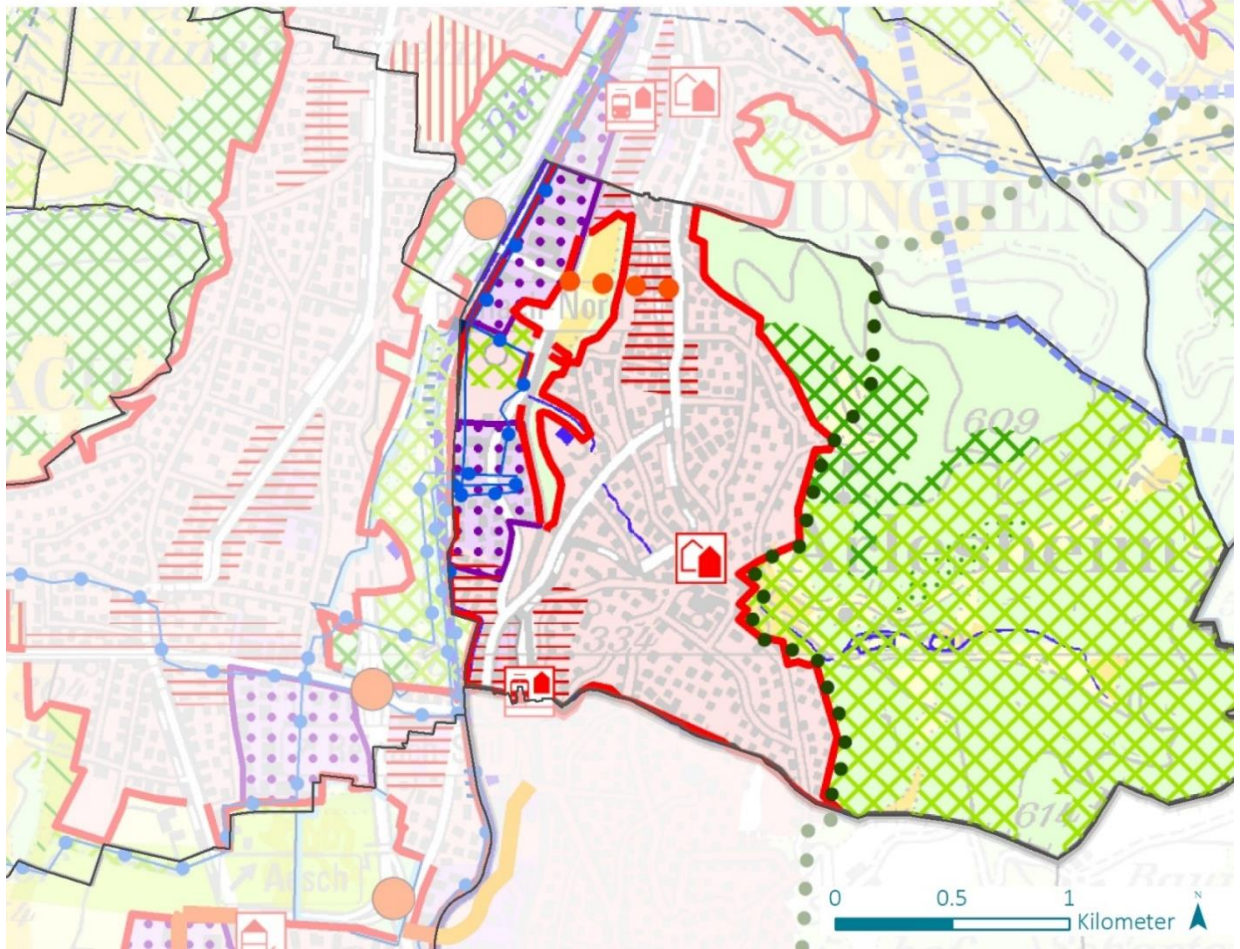
5 BESTEHENDE PLANUNGEN – GENERELLE MÖGLICHKEITSRÄUME

Aus den bestehenden Planungen des Kantonalen Richtplans (KRIP, Stand Februar 2020) und des regionalen Raumkonzepts Birsstadt 2035 von 2016, werden die generellen Möglichkeitsräume für verdichtetes Bauen abgeleitet. Zusätzlich wird das kantonale Hochhauskonzept Basel-Landschaft (2014) mit Fokus auf die Gemeinde Arlesheim und die umliegenden Gemeinden sowie das kommunale Hochhausprogramm Münchenstein (2018) miteinbezogen.

5.1 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan (KRIP, Abb. 3) sind einige für die Definition der generellen Möglichkeitsräume relevante Inhalte vermerkt. Das in der Tallage befindliche Siedlungsgebiet der Gemeinde Arlesheim ist als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung nach Objektblatt S 4.1 ausgewiesen. Zusätzlich sind am südlichen, wie auch am nördlichen Siedlungsrand Gebiete als Entwicklungsgebiete nach Objektblatt S 2.2 ausgewiesen. Ein Entwicklungsschwerpunkt nach Objektblatt S 2.3 wird durch den KRIP im Gebiet des Bahnhofs Dornach-Arlesheim gesetzt. Diesen Entwicklungs- und Verdichtungsgebieten entgegengesetzt ist der Dorfkern Arlesheim, der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gelistet ist.

KANTONALER RICHTPLAN, RICHTPLANKARTE Hochhauskonzept Arlesheim



Ausgangslage	Richtplanaussage	S	SIEDLUNG
			Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; übrigen Nutzungen (kantonal / ausserkantonal)
			Arbeitsgebiet (kantonal / ausserkantonal)
		S 1.1	Siedlungsgebiet
			Siedlungsgebiet
			Erweiterung Baugebiet
		S 1.3	Siedlungstrenngürtel
		S 2.2	Entwicklungsgebiete
		S 2.3	Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)
		S 3.2	ISOS
		S 4.1	Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung
		S 4.2	Vorranggebiet für Betriebe mit Störfallrisiken
		S 5.2	Standort für verkehrsintensive Einrichtungen
			Gemeindegrenze
			Kantonsgrenze

Ausgangslage	Richtplanaussage	L	LANDSCHAFT
		L 1.1	Aufwertung Fließgewässer
		L 1.2	Raumbedarf Fließgewässer
		L 2.1	Landwirtschaftsgebiet
		L 2.2	Fruchtfolgeflächen
		L 2.3	Schutzwald
		L 3.1	Vorranggebiet Natur
		L 3.2	Vorranggebiet Landschaft
		L 3.3	BLN-Objekte
			Wildtierkorridor
		L 4.1	Ausflugziel im Jura
		L 4.2	Freizeitanlage
			Waldfläche
			Gewässernetz

Abb. 3: Kantonaler Richtplan. Richtplankarte (Quelle: KRIP BL, Stand Februar 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)

5.2 Raumkonzept Birsstadt 2035

Das Raumkonzept Birsstadt 2035 regelt die übergeordnete Raumstrategie der Gemeinden Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Münchenstein, Pfeffingen und Reinach. In diesem gemeindeübergreifenden Leitbild wird neben der überkommunalen Zusammenarbeit und dem Erhalt und der Förderung der Landschaft und des Freiraums folgende Leitsätze definiert.

- **Vielfältige Birsstadt.** Weiterentwicklung der vielfältigen Siedlungs- und Naturräume für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstrandort.
- **Wachstum bis 2035.** Bereitstellung von Wohnraum für rund 10'000-12'000 EiwohnerInnen und Arbeitsplätze für 8'000-10'000 Beschäftigte.
- **Siedlung.** Förderung der Entwicklung nach innen, insbesondere die ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkte sollen funktional und städtebaulich aufgewertet werden (Gewerbe und Wohnen). Als Entwicklungsgebiete sind im Raum Arlesheim die verdichteten Gewerbe- und Industriegebiete in der Tallage als «Verdichtung Gewerbe / Industrie» vorgesehen. Entwicklungsschwerpunkte für Wohnen sind entlang der Tramlinie auf der Flussterrasse und im Bahnhofsgelände Dornach-Arlesheim angedacht.
- **Verkehr.** Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. In verdichteten Räumen sollen die Verkehrssysteme optimiert werden, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden.

Wie in Abb. 4 dargestellt, sind die Gewerbegebiete Untere Widen und Schoren in Arlesheim zusammen mit dem Gewerbegebiet Gstad und der angrenzenden Industriezone in Münchenstein als gemeinsames Koordinationsgebiet ausgewiesen.

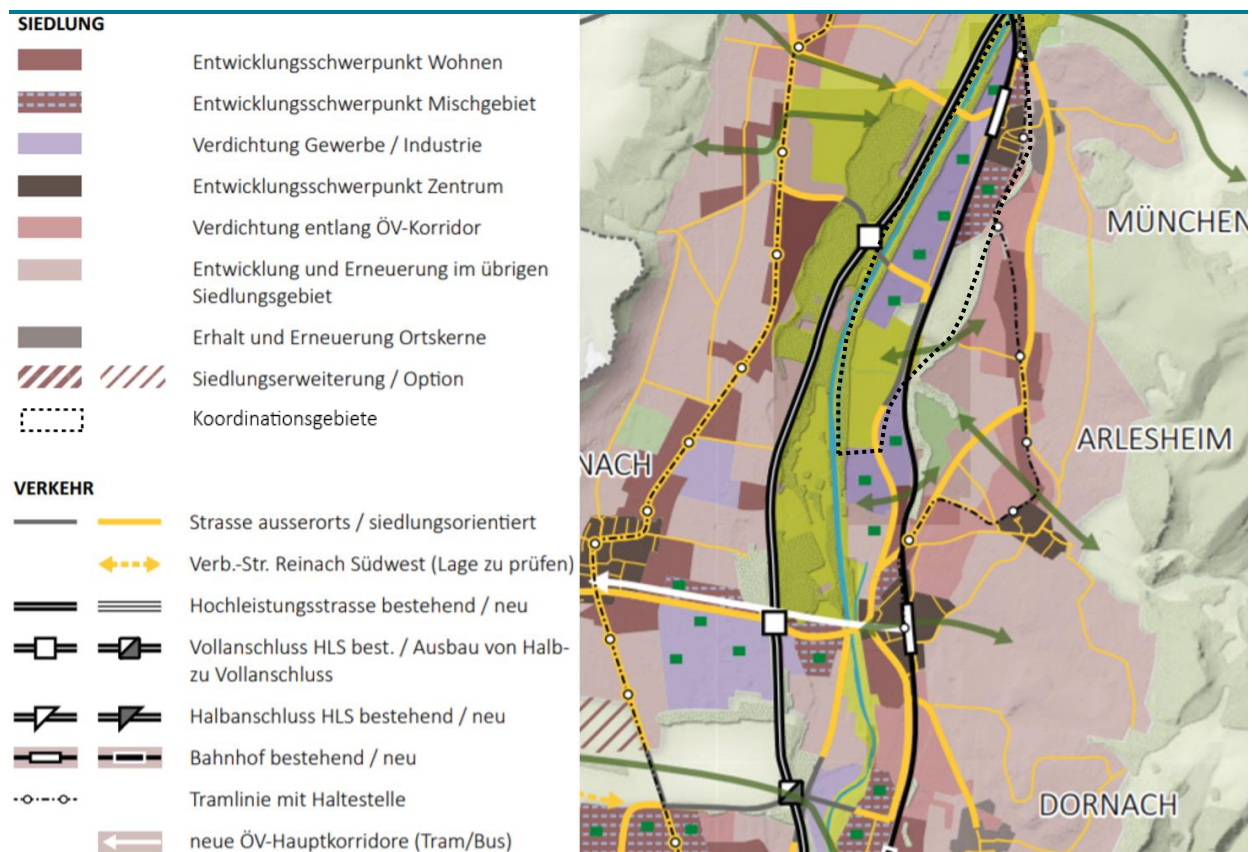


Abb. 4: Raumkonzept Birsstadt 2035, Ausschnitt (Quelle: Metron 2016)

5.3 Bestehende Hochhauskonzepte mit Bezug auf die Gemeinde Arlesheim

Der Kanton Basel-Landschaft liess 2014 ein Hochhauskonzept erstellen, auf dessen Grundlage die Planung solcher besser in einen gesamtplanerischen Kontext eingebettet werden kann. Aufbauend auf diesem kantonalen Konzept entstehen kommunale Konzepte, die das Kantonale ergänzen und präzisieren.

5.3.1 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

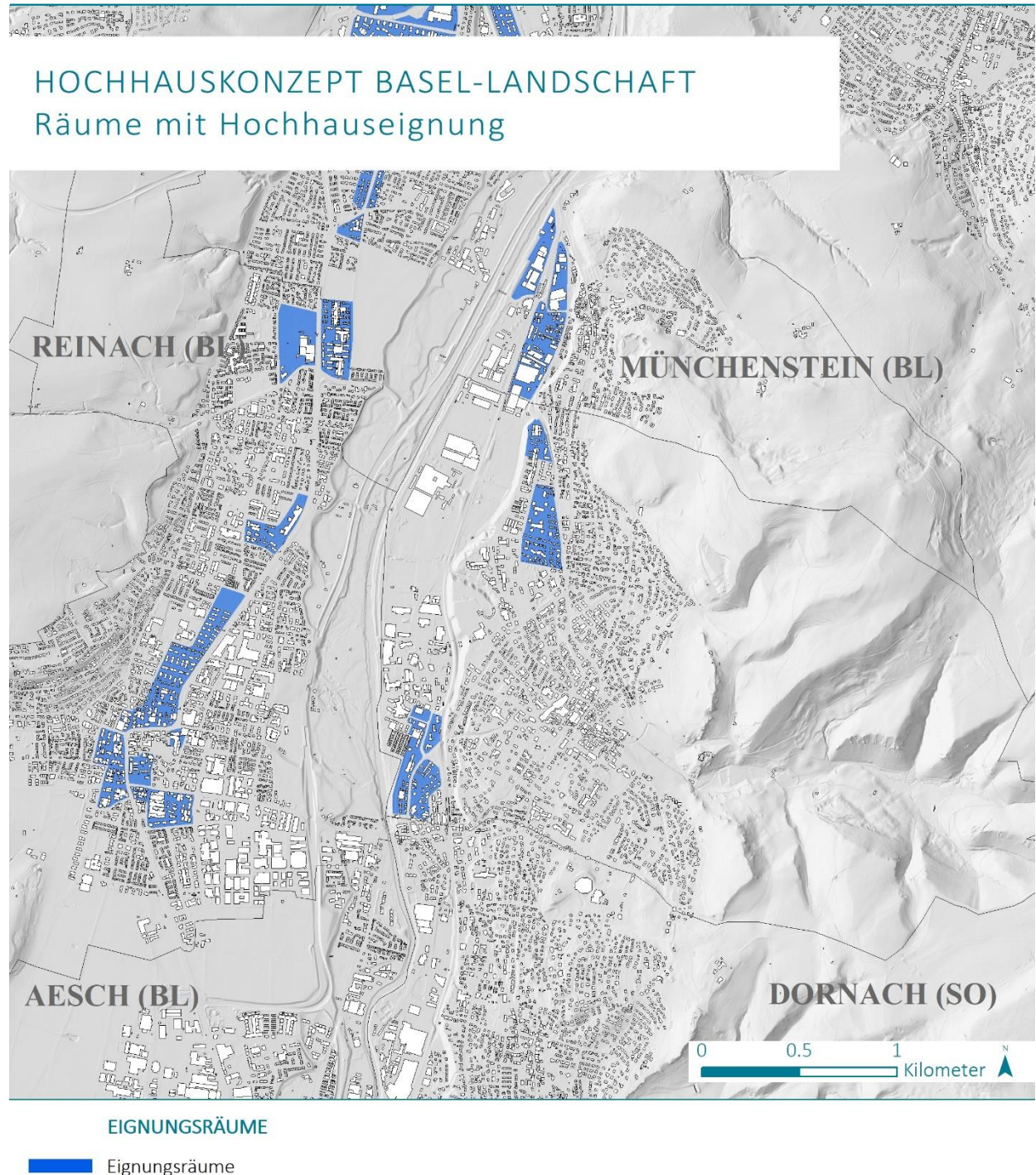


Abb. 5: Hochhauskonzept Basel-Landschaft, Eignungsräume Arlesheim (Quelle: Metron 2014, Kartengrundlage: GeoView BL 2020, Darstellung: Jermann AG 2020)

Das kantonale Hochhauskonzept von 2014 sieht eine Vielzahl von Eignungsräumen für Hochhäuser in der Gemeinde Arlesheim und den Nachbargemeinden Münchenstein und Reinach vor.

Die Eignungsräume wurden nach folgenden Kriterien ausgearbeitet.

- Auf Grundlage bestehender Planungen und definierten Zielen, die eine verdichtete Entwicklung vorsehen, wurden generelle Möglichkeitsräume bzw. Prüfräume definiert.
- Diese Prüfräume müssen folgende Kriterien erfüllen, um als Eignungsraum ausgewiesen zu werden:
 - Lage der Gemeinde in den «inneren Korridoren» nach den Raumtypen des Raumkonzepts Basel-Landschaft (2017).
 - Aufweisen einer geeigneten Topografie. Diese ist als Lage im Talboden und/oder auf Flussterrassen definiert.
 - Lage innerhalb einer guten ÖV-Erschliessungsgüte nach dem Agglomerationsprogramm Basel (ÖV-Güteklasse A oder B).
 - Lage ausserhalb von historischen Ortskernen.

Die Eignungsräume des kantonalen Konzepts finden sich in der Gemeinde Arlesheim wie auch den umliegenden Gemeinden v.a. entlang der Tramlinien 10 und 11. Die in den zwei vorangehend vorgestellten Planungen zur Verdichtung ebenfalls vorgesehene Tallage wird – aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte – grösstenteils ausser Acht gelassen. Ebenso findet in diesem stark generalisierten und übergeordneten Konzept keine Abstimmung zwischen den basellandschaftlichen und der Solothurner Gemeinde Dornach statt.

5.3.2 Hochhausprogramm Münchenstein

Die Gemeinde Münchenstein verabschiedete 2018 ein kommunales Hochhausprogramm, das ebenfalls an das kantonale Konzept anknüpft. Im Grenzbereich zu der Gemeinde Arlesheim kam es zu einer Ergänzung des Eignungsraums, dessen Ausdehnung im Eignungsraum der Gemeinde Arlesheim aufgenommen wird. Aufgrund der Nähe des Eignungsraums E4 zu der geschützten Kernzone der Gemeinde Münchenstein, wurde im Hochhausprogramm Münchenstein die maximale Gebäudehöhe im Norden des Eignungsraums auf 20 m, im Süden auf 40 m beschränkt.

Mit Ausnahme des Eignungsraums E2, in dem ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 40 m festgelegt ist, liegt die mögliche Maximalhöhe in den restlichen Eignungsräumen deutlich höher. Im Raum E3 sind Gebäudehöhen von bis zu 60 m vorgesehen, im Raum E 1 gar bis zu 100 m im südlichen, an Basel angrenzenden Bereich.

HOCHHAUSPROGRAMM MÜNCHENSTEIN

Räume mit Hochhauseignung



EIGNUNGSRÄUME

 Eignungsräume

GEBIETSREGELN

E1: 40 m - 100 m | E2: 40 m | E3: 60 m | E4: 20 m - 40 m

Abb. 6: Hochhausprogramm Münchenstein, Eignungsräume (Quelle: Gemeinde Münchenstein 2018; Darstellung: Jer-
mann AG 2020)

6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

In der städtebaulichen Analyse wird das Gemeindegebiet Arlesheim aufgrund verschiedener räumlicher und struktureller Faktoren auf dessen Hochhauseignung bzw. auf dessen Ausschlusswürdigkeit geprüft. In der Synthese im 7. Kapitel werden diese Resultate zusammengefasst und aufgrund der Analyse Aussagen zur Hochhauseignung und Bestimmungen für allfällige Hochhausprojekte getroffen.

6.1 Schützenswerte Räume

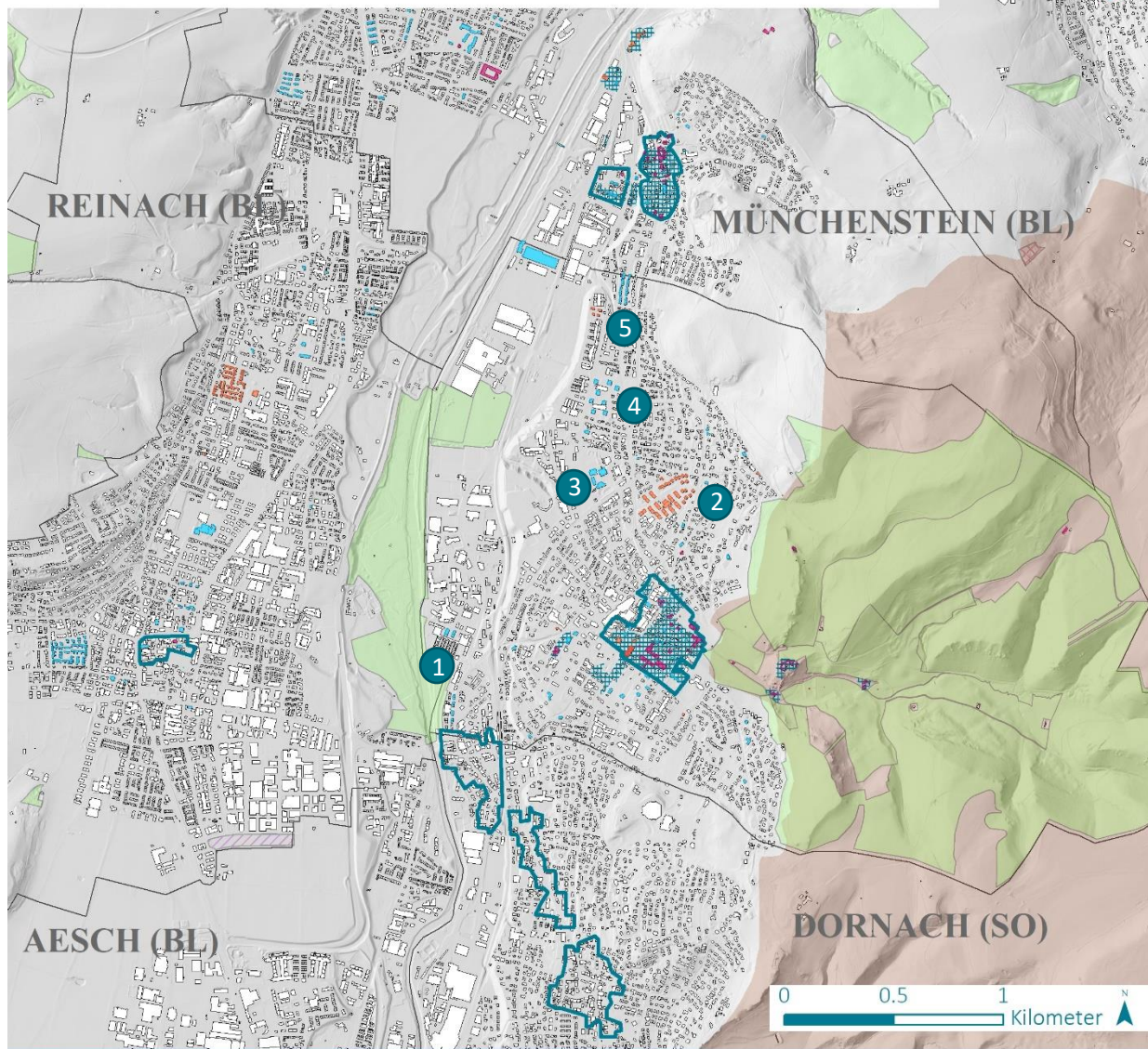
Auf dem Gemeindegebiet von Arlesheim existieren eine Vielzahl an schützenswerten und geschützten Objekten. Neben dem Dorfkern mit dem Dom aus dem Jahre 1681, dessen Status als ISOS-Objekt bereits im KRIP hervorgehoben ist, finden sich auch ausserhalb der Kernzone viele Ensembles und Einzelobjekte, die im Bauinventar Basel-Landschaft kommunal oder kantonal geschützt sind. Bei den im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) gelisteten Ensembles handelt es sich um die Siedlung Schappe (Abb. 7, 1), Im Lee (2), Gerenmatte (3), Neumättli (4) und den Siedlungen Hofmatt und Kreuzmatt (5).

Neben den Bau- und Kulturdenkmälern ist das Gempenplateau im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und die Reinacherheide, die sich in Arlesheim über Teile der Unteren Weiden erstreckt, sowie die Ermitage an den Hängen des Gempens im Inventar der geschützten Naturobjekten des Kantons Basel-Landschaft gelistet. In den Nachbargemeinden ist neben der Reinacherheide, die sich in der Gemeinde Reinach westlich der Birs an der Gemeindegrenze entlang erstreckt, die ISOS-geschützte Kernzone der Gemeinde Münchenstein zu erwähnen. Diese Kernzone in Münchenstein liegt weniger als 350 m von der Gemeindegrenze zu Arlesheim entfernt. Ebenfalls muss die Kernzone der Solothurner Gemeinde Dornach beachtet werden, die direkt an der südliche Gemeindegrenze Arlesheims liegt. Die Gemeinden Reinach und Aesch, deren Siedlungsraum ebenfalls an denjenigen der Gemeinde Arlesheim angrenzt, besitzen keine geschützten Ortsbilder oder Einzelobjekte im unmittelbaren Wirkungsfeld möglicher hoher Gebäude in Arlesheim.

Aufgrund der starken räumlichen Wirkung von Hochhäusern, müssen Kernzonen nicht nur von Hochhäusern freigehalten werden, sondern deren Standorte in Bezug auf Höhe und Distanz zur Kernzone abgestimmt werden. Abb. 8 zeigt die Wirkung eines 30 m hohen und eines 60 m hohen Hochhauses an verschiedenen Standorten (Situationsplan, rot) mit Blick vom Gemeindehaus Dornach (SO) (Situationsplan, grün) auf die Tallage in der Gemeinde Arlesheim. In Abb. 9 wird die potenzielle visuelle Wirkung von Hochhäusern auf wichtige Ortsbilder am Beispiel des Domplatzes und des Dorfkerns gezeigt. Mit zunehmender Entfernung nimmt die visuelle Einflussnahme eines hohen Hauses, bzw. auch eines Hochhauses mit einer Höhe von 60 m, stark ab. Dasselbe gilt für die Tallage, die durch die tiefere topografische Lage zum einen und durch die Eingliederung in die Landschaft mit den steilen, rund 20 m hohen Hängen zum anderen, die wahrnehmbare Höhenwirkung des Hochhauses stark verringert.

GESCHÜTZTE KULTUR- UND NATUROBJEKTE

Hochhauskonzept Arlesheim



BEDEUTENDE ORTSTEILE	BAUINVENTAR BL	NATUR UND LANDSCHAFT
Dorfkern/Kernzone	kantonal zu schützen	kantonal geschütztes Naturobjekt
ISOS-Objekt	kommunal zu schützen	BLN-Objekt

Abb. 7: Geschützte und schützenswerte Natur- und Kulturobjekte (Quelle: GeoView BL 2020, Darstellung: Jermann AG 2020)

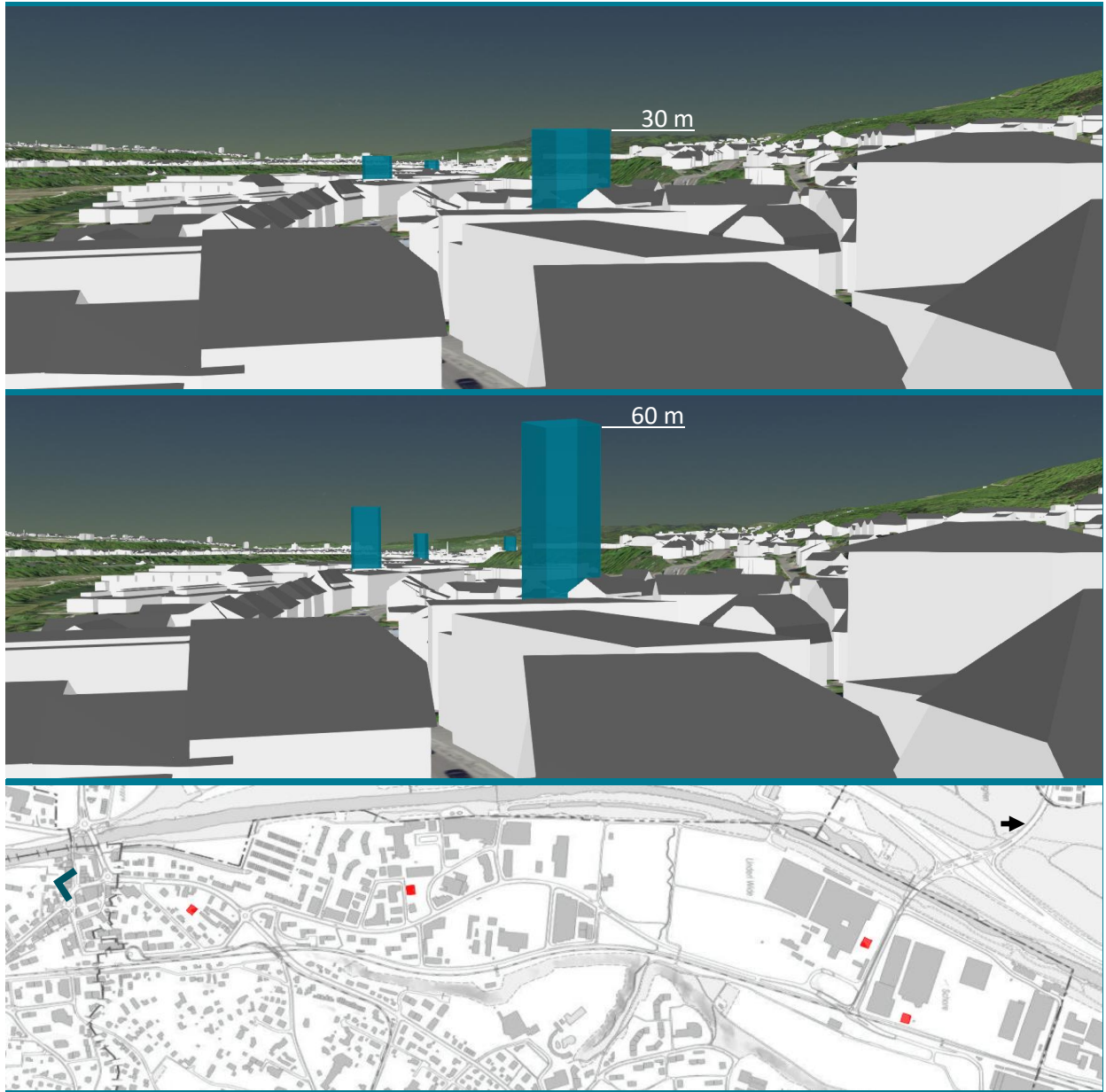


Abb. 8: Wirkung von Hochhäuser. Blick vom Gemeindehaus Dornach (Kernzone) Richtung Norden (Quelle: 3D Geoportal 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)

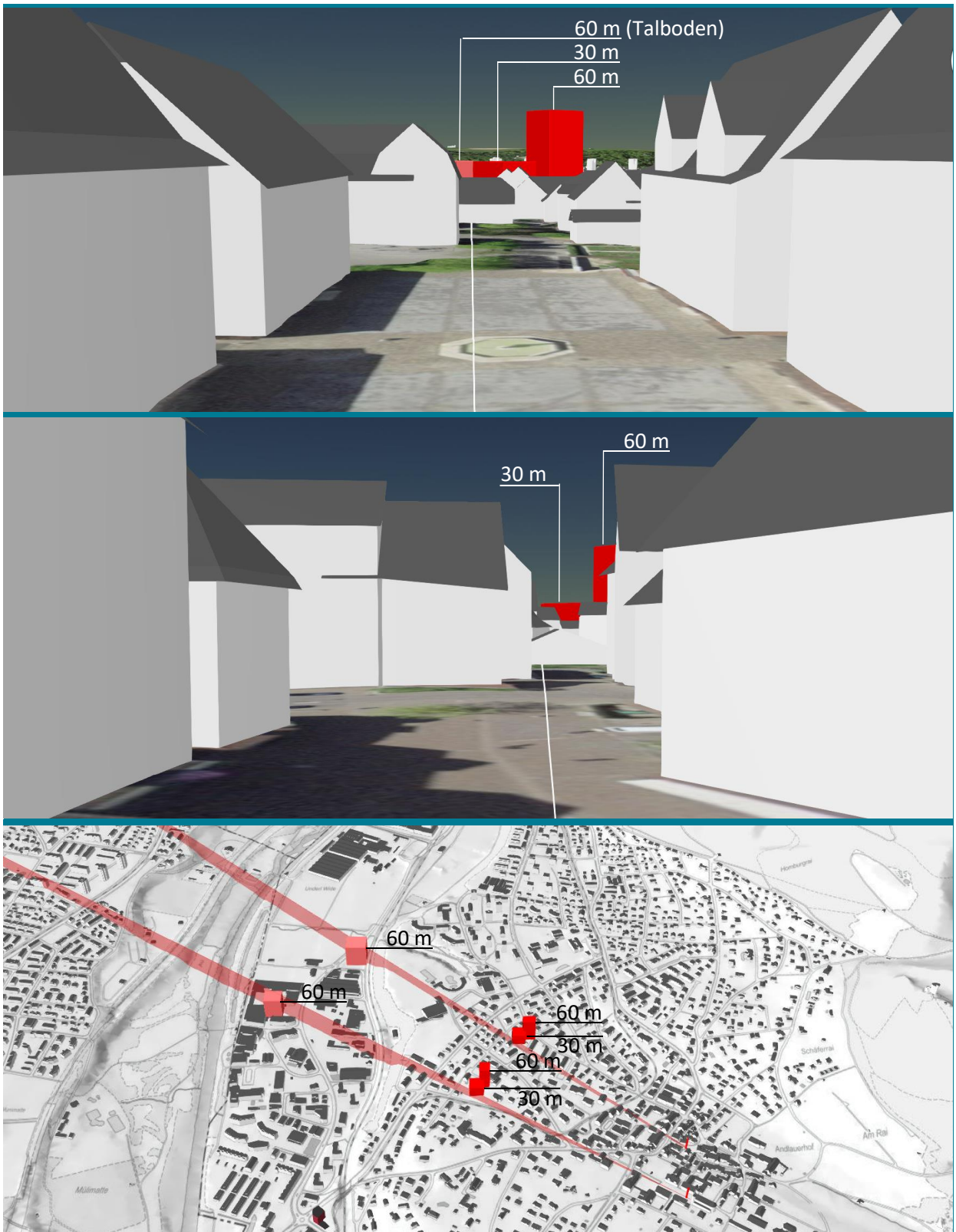


Abb. 9: Blickachse Domplatz Richtung Nordwesten (oben) und Dorfplatz Richtung Nordwest (Mitte) (Quelle: 3D Geoport 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)

6.2 Topografie

Über 2/3 des Siedlungsgebiets von Arlesheim liegen in leicht erhöhter Lage auf der Flussterrasse. Eine klare, rund 25-30 m hohe Geländekante trennt dieses Gebiet, das ca. 300-330 m ü. M. liegt von der Tal-lage, die sich rund 275-280 m ü. M. befindet. Im Osten steigt das Gelände steil an und geht in das Gem-penplateau über.

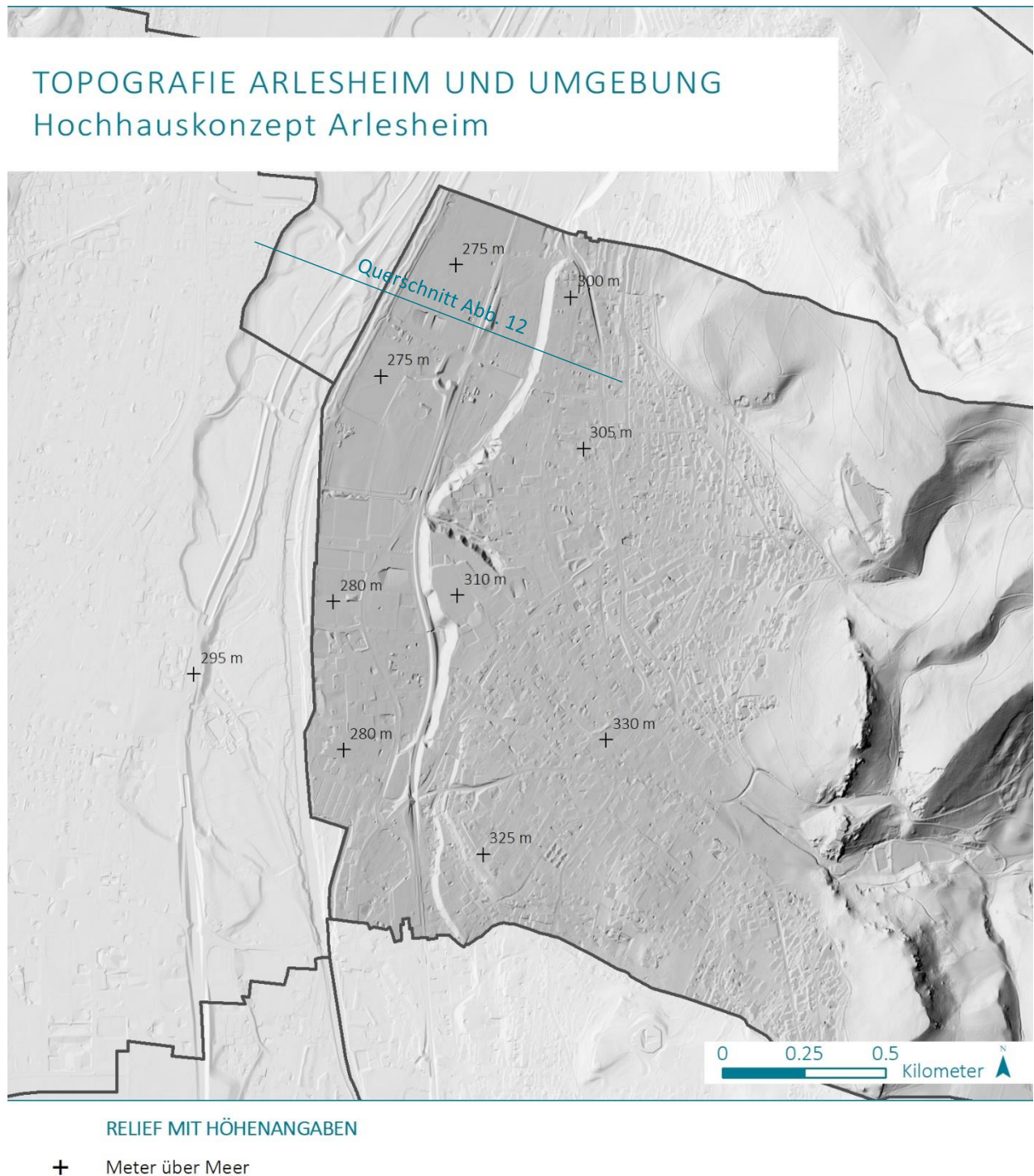


Abb. 10: Geländere relief von Arlesheim (Quelle: Jermann AG 2020, Kartengrundlage: GeoView BL 2020)

In Abb. 11 wird die unterschiedliche Wirkung von Hochhäusern in Tallage und erhöhter Lage an der Terrassenkante gezeigt. Die erhöhte Lage von Hochhäusern hat einen starken, weitreichenden städtebau-

lichen Einfluss auf die Umgebung und hebt sich mit Blick aus der Tallage wie auch von der Terrasse her klar ab. Aufgrund der Vielzahl an schützenswerten und geschützten Ortsteilen und Objekten, die durch ein solches Hochhaus konkurriert würde, fällt das Gebiet östlich der Topografiekante als Möglichkeitsraum weg. Im Talboden hingegen, der rund 25-30 m tiefer als die Flussterrasse liegt, wird die räumliche Wirksamkeit eines hohen Gebäudes stark verringert, weshalb sich das gesamte Gebiet am westlichen Rand der Gemeinde aus topografischer Sicht als Hochhausstandort eignet. Hinzu kommt die in Abb. 12 dargestellte Wirkung des rund 25-30 m hohen Vegetationsstreifens an der Hanglage in Arlesheim wie auch entlang der H18 in Reinach, die die Sichtbeziehung aus den Wohngebieten auf ein hohes Gebäude in der Talsohle weiter kaschiert bzw. meist versperrt.

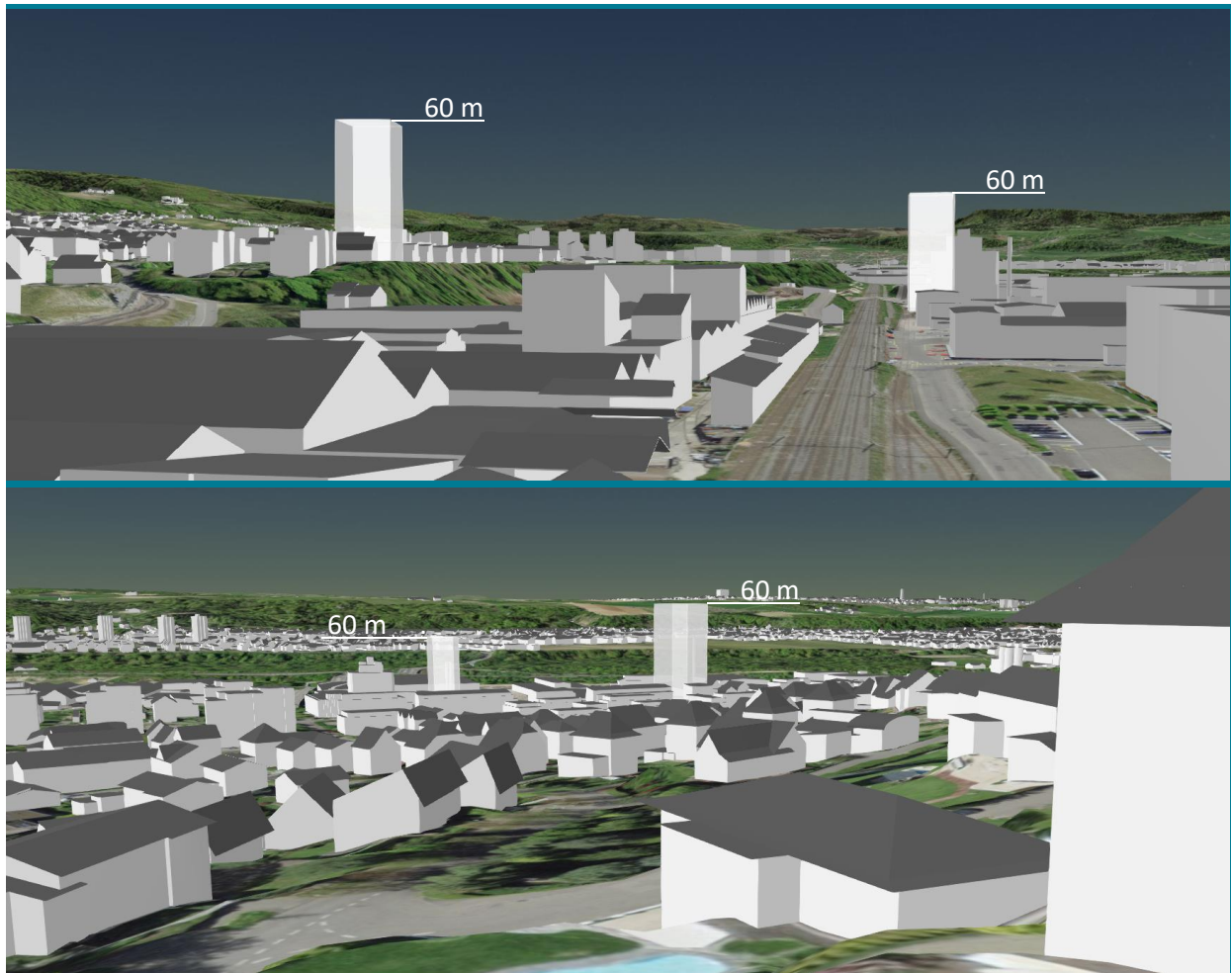


Abb. 11: Wirkung Hochhäuser. Unterschied Tallage und Terrassenkante (Quelle: 3D Geoportal 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)

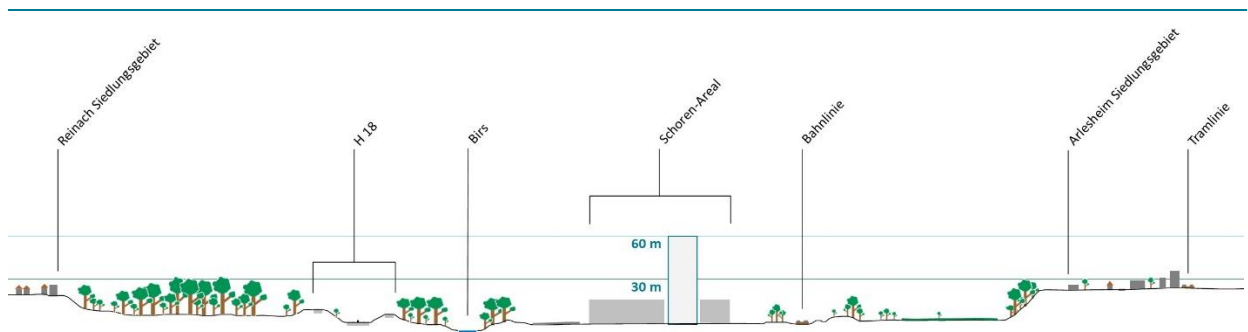


Abb. 12: Querschnitt Höhenmodell Loog (Reinach) – Untere Weiden – Unterer Boden mit Hochhaus 60 m (Querschnitt in Abb. 10) (Quelle: Jermann AG 2020)

6.3 Siedlungs-/Bebauungsstruktur

6.3.1 Nutzungsplanung

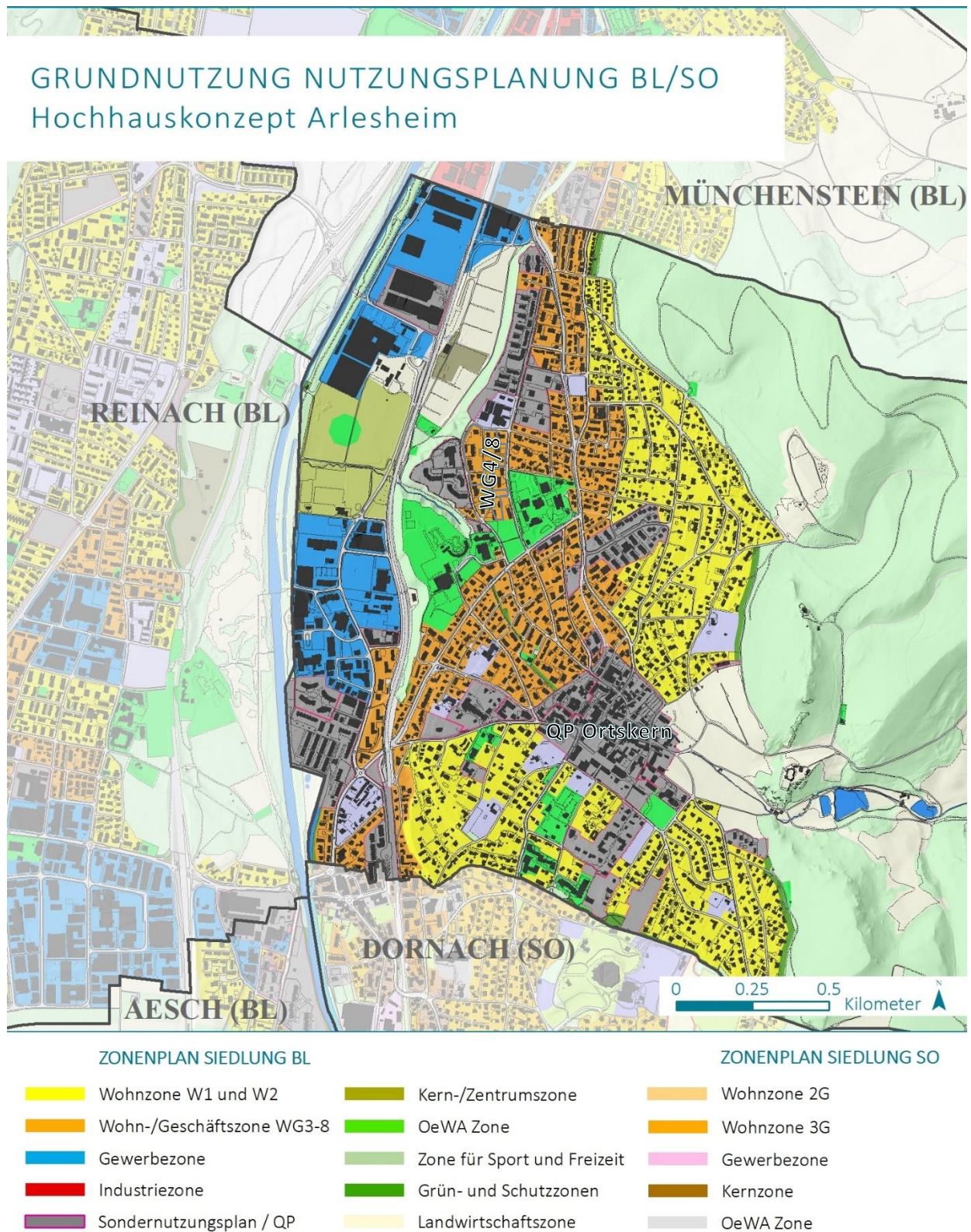


Abb. 13: Nutzungsplanung Arlesheim und angrenzende Gemeinden (Quelle: GeoView BL 2020; Geoportal SO 2020, Darstellung: Jermann AG 2020)

Im Zonenplan Siedlung ist ersichtlich, dass sich im Osten des Siedlungsgebiets, an die Gebirgshänge des Gempens grenzend, sowie im Süden an der Grenze zu Dornach, ein- bis zweistöckige Wohnzonen (W1 und W2) befinden. Die westlich davon angrenzenden Wohn- und Geschäftszonen besteht grösstenteils aus dreigeschossigen Gebäuden (WG3), die eine ähnlich homogene und feingliedrige Bebauungsstruktur aufweisen wie die Wohnzonen. Ausnahmen bilden die WG Zonen in der Tallage entlang der Tramlinie (WG4) und diejenigen nördlich der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) (WG4-8), die vier- bis achtgeschossig bebaut werden können und wesentlich heterogener bebaut sind.

In der Tallage finden sich v.a. grossflächige Gewerbebezonen mit grossvolumiger Bebauung und, wie auch auf der Flussterrasse, einige grossflächige Sondernutzungs-/Quartierplanungen. Innerhalb der meisten Quartierplanungen ist die Bebauung zweckbestimmt oder stark vereinheitlicht und repräsentativ geordnet. Die grösste Quartierplanung regelt die räumliche Ordnung des Ortskerns, wobei diese QP nicht die einzige ist, die einen geschützten oder schützenswerten Raum umschliesst (vgl. Ziffer 6.1).

In Münchenstein findet sich angrenzend an Arlesheim neben bis zu zweigeschossigen Wohnzonen v.a. die Gewerbe und Industriezone der Tallage. In Dornach neben zwei- bis dreigeschossigen Wohnzonen auch die Kernzone.

6.3.2 Siedlungsstruktur und bestehende hohe Gebäude

Wie bereits im vorausgehenden Abschnitt angedeutet, herrscht ausserhalb des Dorfkerns der Gemeinde Arlesheim auf beinahe der gesamten Flussterrasse eine feingliedrige, homogene Siedlungsstruktur vor. Die Ausnahmen bildet die Alters- und Pflegesiedlung im Süden des Siedlungsgebiets, die in die kleingliedrige Bebauungsstruktur in Arlesheim und Dornach eingebettet ist. Auf der Flussterrasse ist die Bebauungsstruktur lediglich im Nordwesten grobkörniger. Diese heterogene und grossvolumigere Struktur überschneidet sich mit dem vermehrten Vorkommen von Häusern mit einer Gebäudehöhe von 20 m bis 30 m, die das vereinzelt Vorkommen hoher Häuser im Süden der Gemeinde, wo zwei Gebäude dieser Kategorie der Dom und die Reformierte Kirche sind, kontrastieren.

In der Tallage der Gemeinde übernimmt die Bebauung im Süden die feingliedrige Struktur der östlich gelegenen Flussterrasse und der südlich gelegenen Kernzone Dornachs. Gegen Norden nehmen die Gebäudevolumen stark zu, was mit dem Auftreten mehrerer grosskubigen Gebäuden mit einer Höhe zwischen 20 m und 30 m einhergeht. Nördlich der Gemeinde finden sich grossflächige Gewerbegebäude, wovon eines mit 40 m bis 60 m das höchste der Gemeinde ist.

In der Gemeinde Münchenstein wird diese Kubatur in der Talsohle weitergezogen. In der Gemeinde Reinach hingegen finden sich hohe Gebäude mit hohem Volumen eher am südlichen Rand der Gemeinde. Diese Gebäude weisen Grossteiles eine Höhe von 20 m bis 30 m auf, wohingegen die sieben Wohnhochhäuser weiter nördlich eine Höhe von 40 m bis 60 m aufweisen. Regional gesehen, findet sich somit im Norden der Gemeinde Arlesheim, nahe der Grenzen zu den Gemeinden Reinach und Münchenstein eine Konzentration von hohen Häusern.

6.3.3 Siedlungs-/Bebauungsstruktur – Synthese

Die W2 und W3, sowie die WG3 Zonen der Gemeinde Arlesheim, die sich auf der Flussterrasse befinden, eignen sich aufgrund ihrer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 14.6 m und der heterogenen, feingliedrigen Bebauungsstruktur nicht für Hochhäuser. Zu stark wäre der Kontrast zu einem mehr als doppelt so hohen Gebäude, das entsprechend auch einen bedeutend grösseren Gebäud Fuss aufweisen würde. Weiter fallen der Dorfkern mit seinen historisch gewachsenen Strukturen, die qualitativ überbaute und auf die historische Struktur des Gebiets der Schappe im Süden der Talsohle abgestimmten Quartierplanung Schappe sowie die WG-Bebauung östlich davon (aus sozioökonomischen Gründen) in den

Ausschlussraum. Die grossflächigen und grossvolumig bebauten Gewerbebezonen der Tallage, insbesondere im Norden der Gemeinde Arlesheim – angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Münchensteins –, eignen sich aus Perspektive der Siedlungsstruktur gut als Hochhausstandort.

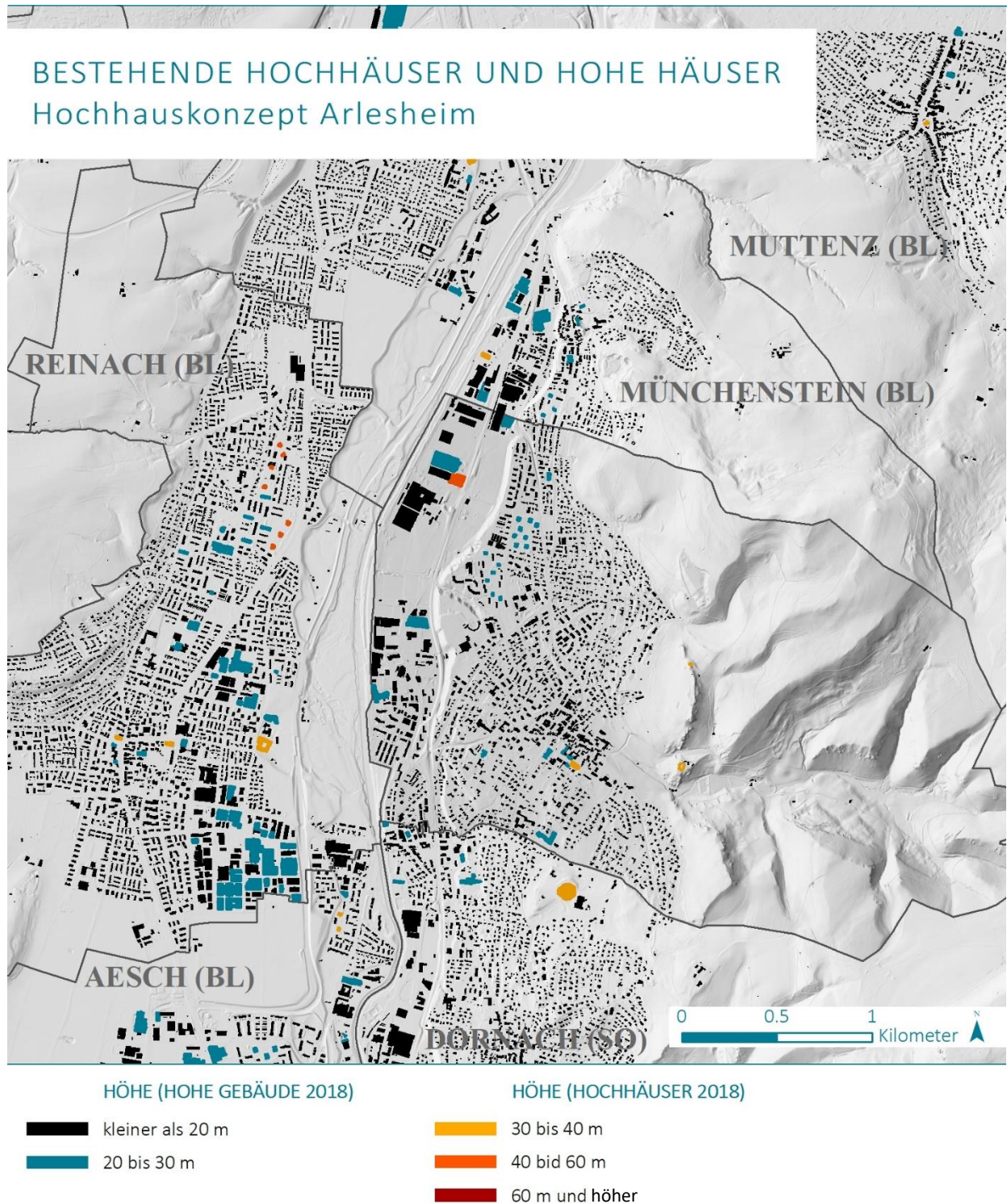


Abb. 14: Siedlungsstruktur mit bestehenden hohen Gebäuden (Stand: 2018). Markierte höhere Gebäude sind überproportional dargestellt (Quelle: Geoshop BL und SO 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)

6.4 Verteilung der Einwohner und Beschäftigten

Die Verteilung der Einwohner und Beschäftigten (EuB) vom Jahr 2017 zeigt eine Konzentration im Dorf-kern in der Klinik sowie in den Gewerbegebieten in der Talsohle, wo deren Anzahl (v.a. Beschäftigte) bis zu 630 pro ha beträgt. Eine weitere Konzentration zeigt sich im angrenzenden Gewerbe- und Industrie-gebiet von Münchenstein.

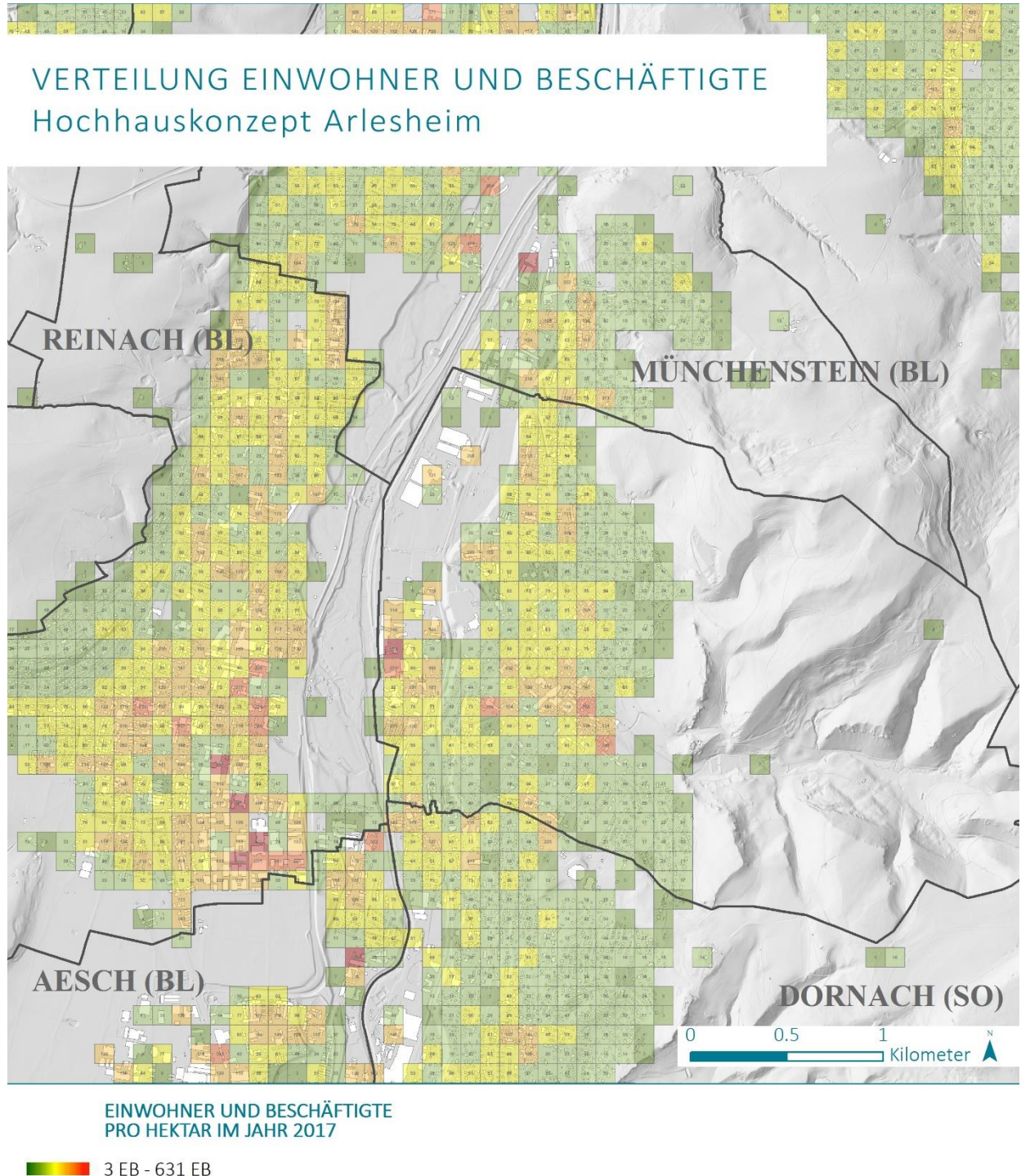


Abb. 15: Einwohner und Beschäftigte 2017 pro Hektar in Arlesheim (Quelle: GeoView BL 2020, Darstellung: Jermann AG 2020)

Wichtig in dieser Betrachtung ist, dass sich das Gebiet Schoren/Untere Weisen in einer starken Entwicklung befindet und in den nächsten Jahren ein starkes Arbeitsplatzwachstum zu erwarten ist. Generell sind Hochhäuser, die die EuB-Dichte tendenziell erhöhen, v.a. in bereits dichten Gebieten denkbar, da die Infrastrukturen für die wachsende Anzahl Personen bereits gut ausgelegt sind.

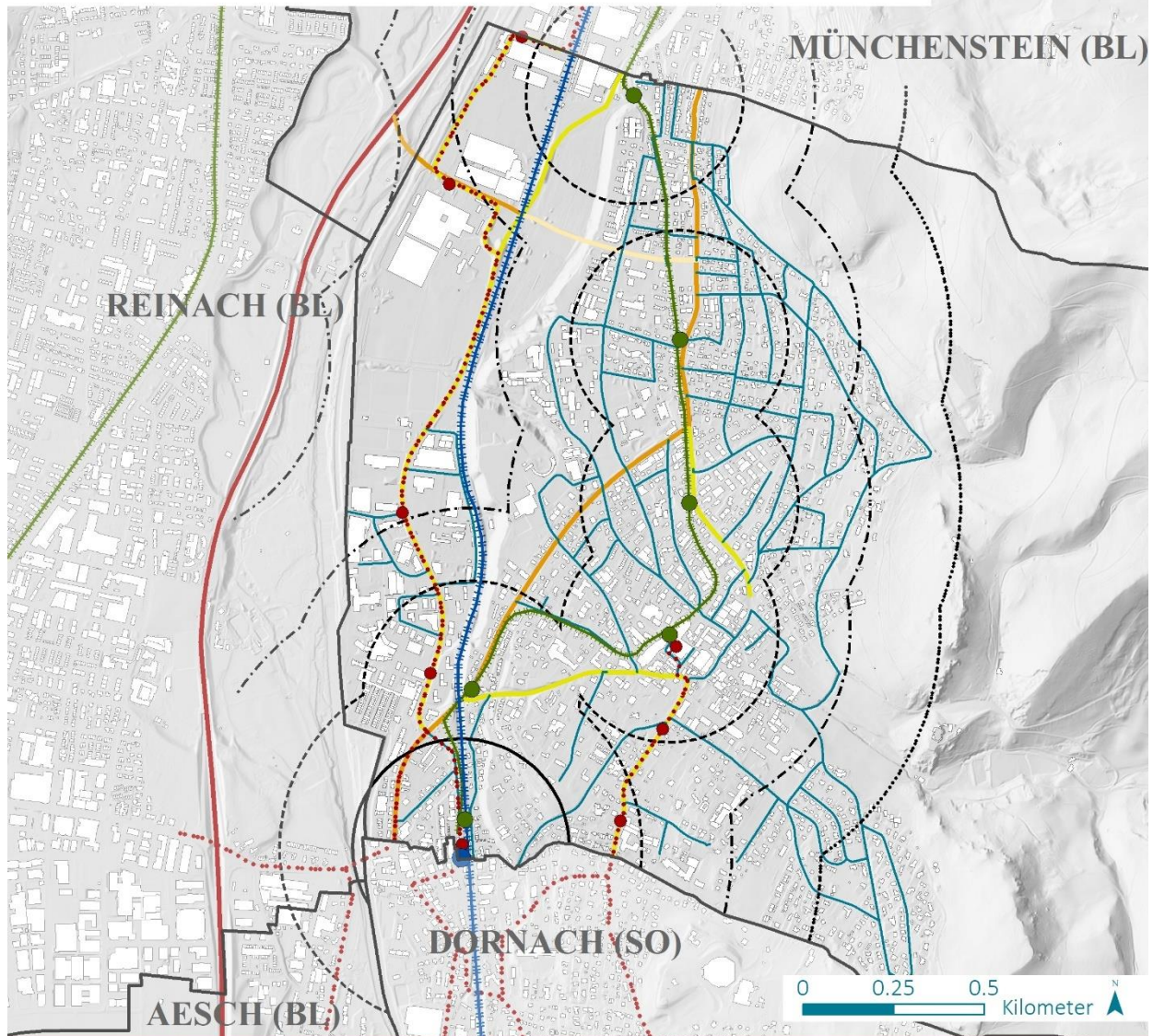
6.5 Verkehr

Das Gemeindegebiet von Arlesheim ist durch die Tramlinie 10, die auf der Flussterrasse verläuft, und der Bahnlinie nach Porrentruy und Laufen mit dem Bahnhof Dornach/Arlesheim durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Weiter bedient die Buslinie 63 und 64, sowie mehrere weitere BLT Busse ab dem Bahnhof das Gemeindegebiet. Die Flussterrasse ist zusätzlich durch eine Kantonsstrasse und mehrere Sammelstrassen für den motorisierten Verkehr erschlossen. Das Tal ist durch die Talstrasse, eine Sammelstrasse, erschlossen und weist eine Zufahrt zur H18 auf – ist somit bestens an den strassengebundenen Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Mit der im KRIP vorgesehenen Sundgauerstrasse, wird die Verbindung zwischen Flussterrasse und Talsohle und so auch der Anschluss der Flussterrasse an den überregionalen Verkehr zukünftig verbessert.

Wird die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr nach Agglomerationsprogramm Basel bzw. nach dem Raumkonzept Basellandschaft betrachtet, wird lediglich das Bahnhofsgebiet innerhalb eines 300 m Radius als sehr gut erschlossen (Güteklasse A) eingestuft. Entlang der Tramlinie ist die Erschliessungsgüte (Güteklasse B) ebenfalls gut. Ausserhalb der 300 m Radien um die Tramstationen wird die Erschliessung jedoch als ungenügend (Güteklassen C oder schlechter) eingestuft. In der Tallage liegt das bahnhofsnahe Gewerbegebiet und das in der Nähe der Tramhaltestelle Brown Boveri liegende Gewerbegebiet im Norden in einer als gut eingestuften Erschliessungsgüte.

Der Eignungsraum Schoren – Obere Weiden liegt, erschlossen durch die Tramhaltestelle Brown Boveri, teilweise in der ÖV-Güteklasse B. Das restliche Areal weist zusätzlich ein dichtes ÖV-Angebot auf, was das Potential des Gebiets zusammen mit der hervorragenden Anbindung an den strassengebundenen Fernverkehr als möglicher Hochhausstandort aus verkehrstechnischer Sicht hervorhebt.

STRASSENNETZ UND ERSCHLIESSUNGSQUALITÄT Hochhauskonzept Arlesheim



STRASSENNETZ	ÖV-GÜTEKLASSE	ÖFFENTLICHER VERKEHR
Kantonsstrasse	Güteklasse A	Bahn, Bahnhof/Strecke
Sammelstrasse	Güteklasse B	Tram, Station/Linie
Sundgauerstrasse (Projektiert)	Güteklasse C	Bus, Station/Linie
Erschliessungsstrasse	Güteklasse D	
Kt. Hochleistungsstrasse H18		

Abb. 16: Öffentlicher Verkehr und Strassennetz (Quelle: Geoportal 2020, GeoView BL 2020, Darstellung: Jermann AG 2020)

7 SYNTHESE DER STÄDTEBAULICHEN ANALYSE – RÄUME MIT HOCHHAUSEIGNUNG

Aus der vorangegangenen städtebaulichen Analyse und dem Studium bereits bestehender übergeordneter Planungen konnten folgend beschriebene Ausschluss- und Eignungsräume definiert und Gebietsregeln aufgestellt werden. Das Gemeindegebiet ist in drei Ausschluss- und einen Eignungsraum unterteilt. Aus der vorangehenden städtebaulichen Analyse ist hervorgegangen, dass sich die Flussterrasse, also die erhöhte Lage, auf der sich rund 2/3 des Siedlungsgebiets von Arlesheim befindet sowie der südliche Teil der Talsohle, nicht für Hochhausprojekte eignet. Aus Sicherheitsgründen fällt ebenfalls der Konsultierungsperimeter der Erdgasleitung in der Tallage als potenzieller Standort weg. Als Eignungsraum kristallisierte sich das Gewerbegebiet im Norden der Talsohle, angrenzend an die Gemeinde Münchenstein, heraus.

7.1 Synthese Eignungsraum

In den bestehenden übergeordneten Planungen (KRIP, Raumkonzept Birsstadt 2035) wird das Gebiet Schoren-Untere Weiden als Entwicklungsgebiet, das weiter verdichtet werden soll, ausgewiesen. Im KRIP ist das Gebiet als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung nach Objektblatt S 4.1 bzw. das Gebiet Kreuzmatt als Entwicklungsgebiet nach Objektblatt S 2.2 beschrieben. Im Raumkonzept Birsstadt entsprechend als zu verdichtendes Gewerbegebiet bzw. als Entwicklungsschwerpunkt Mischgebiet. Im Hochhauskonzept Basel-Landschaft hingegen ist im Gebiet Schoren-Untere Weiden kein Eignungsraum angedacht – im Sinne einer überregionalen Planung, wie sie auch im gemeinsamen Leitbild Birsstadt beschlossen wurde, schliesst der kommunal ausgewiesene Eignungsraum jedoch an den bestehenden Eignungsraum E4 der Gemeinde Münchenstein an, wodurch ein zusammenhängendes Verdichtungsgebiet entsteht.

Auch städtebaulich bietet sich das Gebiet Schoren-Untere Weiden als möglicher Hochhausstandort an. Neben dem Dorfkern und dem Gewerbegebiet Obere Weiden ist das Gebiet Schoren-Untere Weiden mit rund 100-200 Beschäftigten pro ha eines der dichtgenutzten Gebiete der Gemeinde. Die aktuell starke Entwicklung spricht ebenfalls für eine weitere Verdichtung. So können eher dörfliche Strukturen von einer weitgehenden Verdichtung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen entlastet und die Infrastrukturen an bereit stark genutzten Orten ausgebaut, anstatt an neuen Orten aufgebaut werden.

Zentral innerhalb der Infrastrukturen, ist die Erreichbarkeit des Standortes. Die gute Erschliessung durch die Tramlinie 10, die weitergehende Buserschliessung und somit das dichte Haltestellenangebot sowie die gute, auch überregionale, Anbindung an den strassengebundenen Verkehr macht eine Verdichtung an dem Standort aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll.

→ Das Gebiet mit bereits dichter Nutzung und guter Verkehrsinfrastruktur soll weiter verdichtet werden, um andere Standorte zu entlasten.

Auch die bestehende Bebauungsstruktur im Gebiet Schoren-Untere Weiden spricht mit den hohen Gebäudevolumen und den grossen Fussabdrücken für die Eignung als Hochhausstandort. Die teilweise schon heute hohen Gebäude (20-30 m) gliedern sich in eine Achse mit den 20-30 m hohen Bestandesgebäuden im nördlichen Teil der Arlesheimer Flussterrasse und den 40-60 m hohen Bestandesgebäuden im Norden der Gemeinde Reinach ein.

Das Gebiet Schoren-Untere Weiden liegt zusätzlich in der Talsohle. Durch den Höhenunterschied von rund 20-30 m zur stark wohngenutzten Flussterrasse in Arlesheim bzw. derjenigen von Reinach tritt ein hohes Gebäude wenig in Erscheinung. Die Raumwirksamkeit eines Hochhauses wird stark

hinuntergesetzt. Dieser Effekt wird durch die starken Vegetationsgürtel entlang der Hangkanten beider Gemeinden verstärkt (→ Visualisierungen im Anhang).

→ Die topografische Lage in der Talsohle und die bestehende Bebauungsstruktur bilden optimale Voraussetzungen für hohe Gebäude von mehr als 30 m.

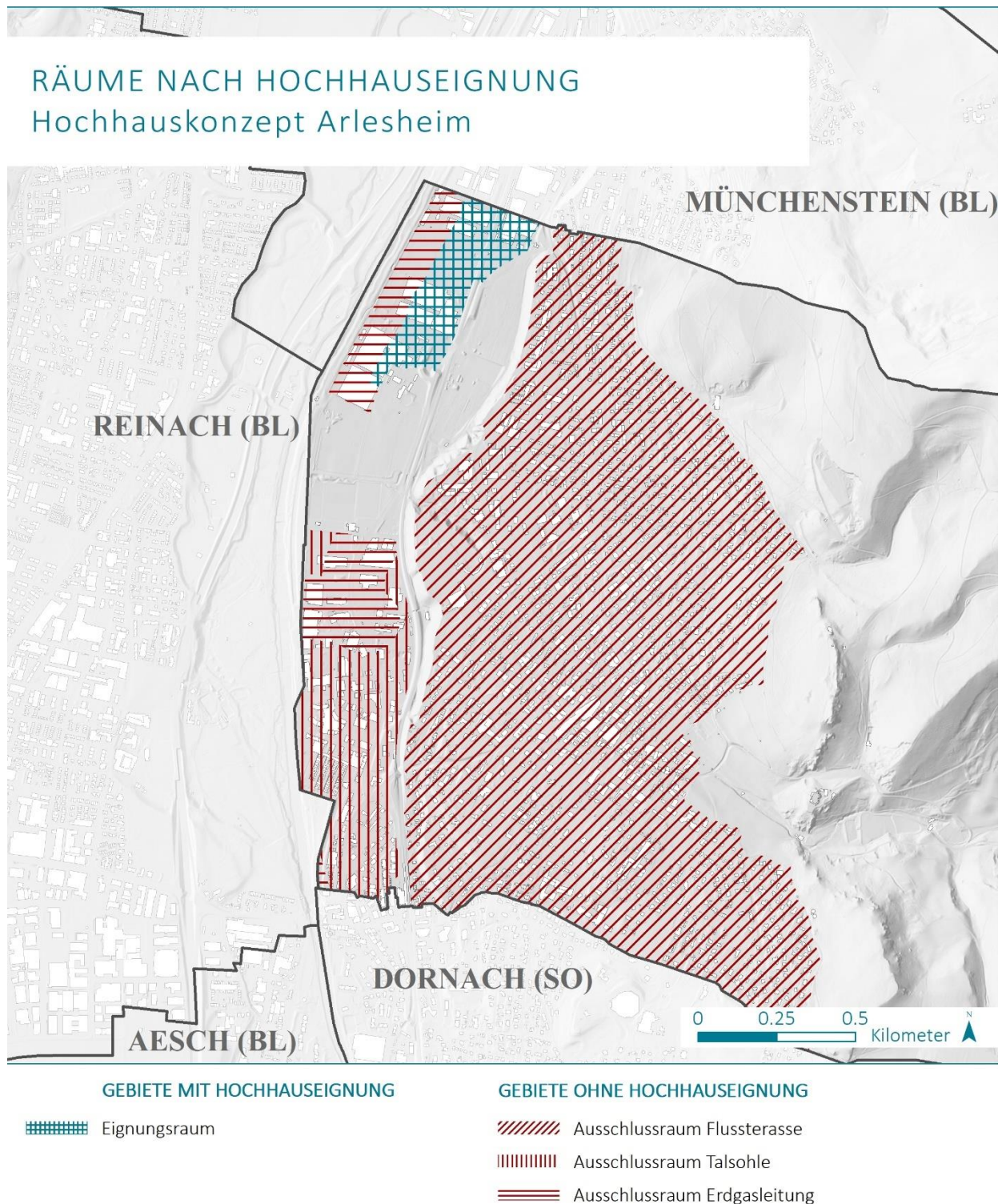


Abb. 17: Synthesekarte: Eignungs- und Ausschlussräume für Hochhäuser in Arlesheim (Quelle: Jermann AG 2020)

Einschränkend wirken im Eignungsraum die schutzwürdige Bebauung der Gemeinde Arlesheim, die Naturobjekte von kantonaler und nationaler Bedeutung sowie der Ortskern von Münchenstein. Im Gebiet Schoren-Untere Weiden selbst ist die Schutzwürdigkeit der nördlichen Industriebebauung gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (vgl. Ziffer 6.1) bei einem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ausserhalb des Eignungsraum ist der Ortskern der Gemeinde Münchenstein zu beachten, der weniger als 350 m vom Eignungsraum entfernt liegt. Rücksichtnehmend auf die Gebietseinschränkungen des Eignungsraums E4 des Hochhausprogramms Münchenstein, der eine maximale Gebäudehöhe von 40 m erlaubt, soll im Gebiet Schoren-Untere Weiden trotz der zunehmenden Distanz zur Kernzone nicht höher als 60 m gebaut werden können.

Hinzu kommt, dass die Sichtbeziehungen zu den Naturräumen Gempfenplateau und Reinacherheide möglichst wenig eingeschränkt werden sollen. Zu der 60 m Höhenbeschränkung, ab der ein Hochhaus trotz der Tallage verstärkt raumwirksam wahrnehmbar wird, soll eine Clusterbildung – also die Anordnung einer Vielzahl von Hochhäusern – explizit verhindert werden.

- Die maximal erlaubte Gebäudehöhe für Hochhäuser ist auf 60 m beschränkt.
- Ein Hochhauscluster soll vermieden werden, um die Raumwirksamkeit gering zu halten und die Blickbeziehungen zu den Natur- und Kulturobjekten zu schützen.
- Bei einer allfälligen Überbauung muss die Schutzwürdigkeit der Industriebebauung gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (vgl. Ziffer 6.1) berücksichtigt werden.
- Die Gemeinden Münchenstein und Reinach sind in die Planung eines Hochhauses miteinzubeziehen.

7.2 Synthese Ausschlussräume

7.2.1 Ausschlussraum Flussterrasse

folgt

- Das Gebiet eignet sich nicht für Hochhäuser. Bauvorhaben bis 30 m Höhe können im Rahmen eines Quartierplanverfahrens geplant werden.

7.2.2 Ausschlussraum Talsohle

Folgt

- Das Gebiet eignet sich nicht für Hochhäuser. Bauvorhaben bis 30 m Höhe können im Rahmen eines Quartierplanverfahrens geplant werden.

7.2.3 Ausschlussraum Erdgasleitung

Folgt

- Das Gebiet eignet sich nicht für Hochhäuser. Bauvorhaben bis 30 m Höhe können im Rahmen eines Quartierplanverfahrens geplant werden.

8 PROZESSANFORDERUNGEN FÜR DIE HOCHHAUSPLANUNG

Um eine qualitätsvolle Entwicklung der Siedlung durch stark raumrelevante Gebäude wie Hochhäuser zu garantieren, sollte sich die Planung an den vier folgend beschriebenen Phasen orientieren. Der gesamte Ablauf wird begleitet und geprüft durch die Baukommission der Gemeinde, die durch die Fachkompetenzen Raumplanung, Ortsbild/-Pflege, Städtebau/Architektur und Verkehrsplanung besetzt ist.

8.1 Eignungsprüfung

Wenn ein Planungskonzept vorliegt, soll noch bevor der eigentliche Planungsprozess gestartet wird, mit der Gemeinde den angedachte Planungsraum besprochen werden. Diese Vorkonsultierung dient der Behandlung grundlegender Standortfragen und der angestrebten Gebäudehöhen, wobei sich die Gemeinde auf die im kantonalen Hochhauskonzept und v.a. dem Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim stützen kann. Weiter hat die Baukommission auch die Möglichkeit im Auftrag des Gemeinderats, neben den im Hochhauskonzept festgelegten Räumen, weitere Gebiete auf ihre Eignung zu prüfen und dem Gemeinderat Empfehlungen abzugeben.

Der frühzeitige Miteinbezug einer externen Fachperson vom Kanton ist zu empfehlen, um die Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Kanton sowie von Nachbargemeinden zu gewährleisten.

8.2 Qualitätssicherung Städtebau

Wurde ein geeigneter Hochhausstandort gefunden, muss darauf geachtet werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild bei Hochhäusern um ein Vielfaches ausgeprägter ist als bei der Regelbauweise. Dies zieht erhöhte städtebauliche Anforderungen an die Freiraumgestaltung und die Architektur nach sich, wodurch ein qualitätssicherndes Verfahren dringend nötig wird.

Die Art des Varianzverfahrens (Studienauftrag, Wettbewerbsverfahren, Testplanung, aber auch Workshopverfahren) ist von Fall zu Fall durch die Gemeinde zu bestimmen. Der Entscheid der für das Variantenstudium eingesetzte Fachkommission ist für die Bauherrschaft verbindlich. Der Entscheid wird auch von der kommunalen Baukommission sowie der kantonalen Arealbaukommission in ihrer Interessensabwägung berücksichtigt und i.d.R. ohne weitere Auflagen respektiert.

8.3 Interessensabwägung und Mitwirkung

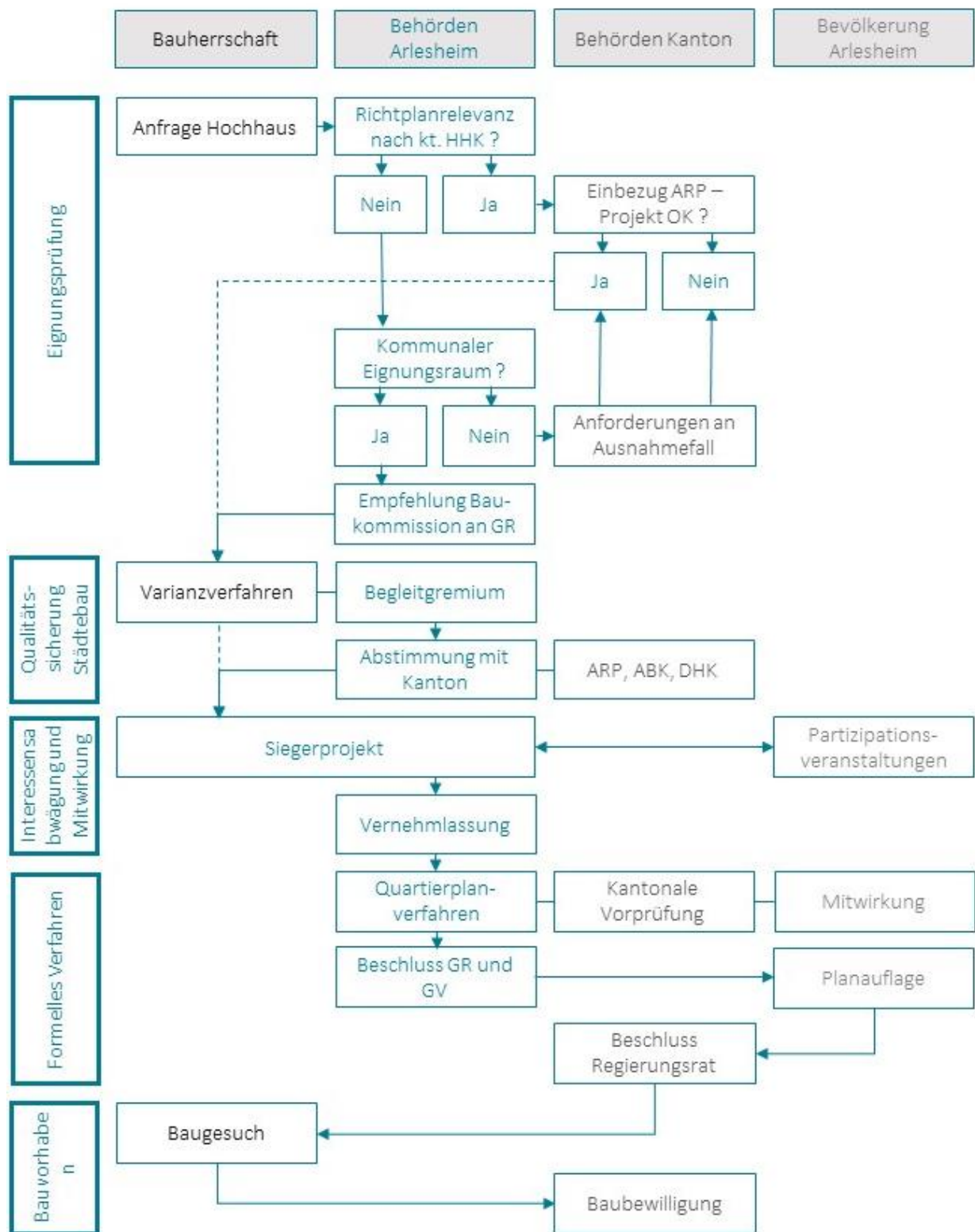
Die Mitwirkung und die damit verbundene Partizipationsmöglichkeit der Bevölkerung an einem Bauprojekt ist über die Quartierplanpflicht und das somit obligate Quartierplanverfahren für Hochhäuser als Sonderbauform garantiert. Der Miteinbezug der Bevölkerung bildet ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung, die gerade bei grossen Bauprojekten einen hohen Stellenwert haben muss. Aufgrund dieser weitreichenden Ausstrahlung von Hochhäusern und der prägenden Wirkung innerhalb eines Quartiers oder der gesamten Gemeinde, ist daher ein früherer Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung empfohlen.

Sinnvoll ist, die Bevölkerung bereits vor dem Quartierplanverfahren in einem Workshopverfahren oder ähnlichen Partizipationsveranstaltungen miteinzubeziehen. Dies geschieht auf Verlangen des Gemeinderats und hat aufgrund der identitätsstiftenden Wirkung von Hochhäusern die Erhöhung der Akzeptanz zum Ziel. Dieser Prozess sollte ab einer geplanten Gebäudehöhe von mindestens 30 m durchgeführt werden. Bei Planungen mit grosser Raumwirksamkeit sollten im Sinne der grenzüberschreitenden Koordination der Planung ebenfalls Vertreter der Nachbargemeinden eingeladen werden.

8.4 Formelles Verfahren

Neben dem qualitätssichernden Sonderverfahren bleiben die Auflagen des Regelverfahrens intakt. Ergänzend zum oben erwähnten Mitwirkungsverfahren und dem Einspracherecht der EinwohnerInnen bei einem Quartierplanverfahren, muss die Planung auch von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden. Zusätzlich ist bei Planungen, die zu Veränderungen des Orts- oder Landschaftsbilds führen, der Miteinbezug der Denkmal- und Heimatschutzkommission zwingend. Auch die Arealbaukommission des Kantons kann, wie bei Quartierplanungen üblich, die Planung begutachten. Bei Varianzverfahren wird darauf i.d.R. jedoch verzichtet, da die Beurteilung durch die Baukommission bereits stattgefunden hat. Weiter ersetzt der oben erwähnte Prozess auch nicht die Baugesuchspflicht – auch Grossprojekte können ohne Baugenehmigung nicht gebaut werden.

8.5 Verfahrensschema (Entwurf)



9 ANHANG

9.1 Visualisierung Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum



Abb. 18: Übersicht Aufnahmen für Visualisierung. Rote Punkte symbolisieren den Standpunkt des Fotografen, das rote Quadrat den Standort des visualisierten Hochhauses (60 m) (Quelle: GeoView 2020)



Abb. 19: Visualisierung 1, Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum (Quelle: Jermann AG 2020)



Abb. 20 Visualisierung 2, Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum (Quelle: Jermann AG 2020)



Abb. 21: Visualisierung 3, Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum (Quelle: Jermann AG 2020)



Abb. 22: Google Earth, Aussicht Burg Birseck mit Visualisierung Hochhaus 60 m im Möglichkeitsraum (Quelle: Google Earth 2020; Darstellung: Jermann AG 2020)