
Quartierplanung Schneckenbündten / Zonenplan Siedlung
Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 2 RBV BL zum Mitwirkungsverfahren

Stand Dokument: 02.09.2021



Impressum

Auftraggeber

Basler Leben AG
Aeschengraben 21
4002 Basel

Auftragnehmer



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

6034_Ber03_Mitwirkungsbericht_20210902.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Mitwirkende	1
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	3
4	Bekanntmachung	8

1 Einleitung

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

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

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf der Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" zur rechtskräftigen Quartierplanung Schneckenbündten (RRB Nr. 3182 vom 02.11.1976) resp. zum rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017). Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Mutationsplan "Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954", Massstab 1:1'000
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Arlesheim für die Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 22: Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 23: Homepage der Gemeinde Arlesheim Gemeindeverwaltung Arlesheim	03. Juni 2021 10. Juni 2021 10. Juni 2021 10. Juni 2021
Mitwirkungsfrist	11. Juni – 11. Juli 2021	
Mitwirkungseingaben	3 Eingaben	

2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 3 Stellungnahmen ein, wovon eine Eingabe als Sammeleingabe einging. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" eingereicht:

Eingabe	Name	Schreiben vom:
IG	Interessengemeinschaft pro-4144, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none">– Ignaz Furger, General Guisan-Strasse 41, 4144 Arlesheim– Bernhard Scherrer, General Guisan-Strasse 45, 4144 Arlesheim– Marie Regez, Nelkenweg 8, 4144 Arlesheim– Christian Schüpbach, Mattweg 127, 4144 Arlesheim– Bruno Delz, General Guisan-Strasse 4, 4144 Arlesheim	08.07.2021

Eingabe	Name	Schreiben vom:
KB	Klaus Beerli, Im Schlehdorn 10, 4144 Arlesheim	10.07.2021
SG	Stephan Gass, Waldstrasse 46, 4144 Arlesheim	06.07.2021

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

<i>Nr.</i>	<i>Thema</i>	<i>Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)</i> <i>[xx] = Nummerierung aus Eingabe IG pro-4144</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahmen Gemeinderat</i> <i>(Vorschlag S+R)</i>
1. Allgemein				
1.1.		Die geplante Mutation wird und die damit einhergehende unabhängige Betrachtung der beiden Areale Nord (Teil Baloise) und Süd (Teil Wohnüberbauung) werden positiv aufgenommen. Ebenfalls positiv aufgenommen wird, dass viele Bestandteile des vorherigen QP "Schneckenbündten II" wie z. B. Waldrandgestaltung, öffentlicher Spielplatz etc. in die Regelbauweise übernommen werden. Das neue Projekt passt besser ins Quartier.	KB	Kenntnisnahme. Der Gemeinderat ist erfreut, dass der mit der Basler Leben AG gefundene Kompromiss von Seiten der Mitwirkenden positiv aufgenommen wird.
2. Masterplan Schneckenbündten				
2.1.		Es wird beantragt, dass der vom Gemeinderat mit den Coop Versicherungen und der Bâloise Versicherung vereinbarte Masterplan über das ganze Areal "Schneckenbündten" offiziell für obsolet und damit ungültig erklärt wird.	SG	Mit der vorliegenden Mutation erfolgt eine Abwendung von den städtebaulichen Prinzipien des Masterplans (Gebäudehöhe, Körnung etc.), eine Beibehaltung des Masterplans bei gleichzeitiger Zuweisung der Parzelle Nr. 2658 zur Zone WG4 ist aus diesem Grund nicht zweckmässig. Der Masterplan wird deshalb mit dem Zusatz versehen, dass dieser mit Genehmigung der Mutation "Parzelle Nr. 2658 / 2954" aufgelöst wird. Dieser Zusatz wird von allen Vertragsparteien (inkl. CPV/CAP Pensionskasse Coop) unterzeichnet. Mit Genehmigung der vorliegenden Mutation wird der Masterplan "Schneckenbündten" somit hinfällig.
2.2.		[14] Entfällt mit der Mutation der bestehende Masterplan "Areal Schneckenbündten"?	IG	Siehe Punkt 2.1.
2.3.		Es bestehen Bedenken, dass der Masterplan ohne offizielle Ausserkraftsetzung in einigen Jahren wieder aktuell wird. Es wird angefragt, ob der Masterplan nicht juristisch abschliessend mittels Unterschriften ausser Kraft gesetzt werden müsste.	KB	Siehe Punkt 2.1.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) <i>[xx] = Nummerierung aus Eingabe IG pro-4144</i>	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat <i>(Vorschlag S+R)</i>
3. Bebauung				
3.1.	Waldabstand	[1] Wird mit der Mutation die Wald-Abstandslinie wie im bestehenden Quartierplan eingehalten oder werden gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) die 20m (d.h. -9 Meter zum aktuellen QP Schneckenbündten) eingehalten?	IG	Mit der Festlegung der Zone WG4 wird der gesetzliche Waldabstand von 20 m eingehalten werden müssen. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands ist nicht zulässig, da die bestehende Waldbaulinie mit der Mutation entfällt und keine neuen Waldbaulinien festgelegt werden.
3.2.		[3] Braucht es für die Bauten (bspw. wegen Balkonen) eine Ausnahme genehmigung in Bezug auf die Waldabstandslinie?	IG	Aufgrund von § 53 Abs. 2 RBV BL ist es zulässig, dass Balkone den gesetzlichen Waldabstand bis maximal 1.50m überragen. Diese Möglichkeit ist allerdings bereits in der kantonalen Raumplanungsverordnung vorgesehen und erfordert keine Ausnahme genehmigung. Es gelten somit betreffend Waldabstand dieselben Voraussetzungen wie im vorherigen QP "Schneckenbündten II".
3.3.	Parzelle Nr. 2954	[2] Zählt der Weg (Parz. 2954 neu WG4) zu der Parzelle 2658?	IG	Mit der Mutation wird die zulässige Nutzung anhand von § 27 Zonenreglement Siedlung berechnet. Die zulässige Nutzung für die Parzelle Nr. 2658 wird auf Grundlage der Fläche der Parzelle Nr. 2658 berechnet; die Fläche der Parzelle Nr. 2954 wird nicht angerechnet.
3.4.	Fahrradunterstände	[15] Wäre es alternativ und aus sicherheitstechnischen Gründen möglich, die Fahrradunterstände entlang der General Guisan-Strasse zu bauen (Zu-/Wegfahrt nicht auf einen Fussweg)?	IG	Die kleinmassstäblichen Bauten entlang dem Fussweg spielen mit der Allee zusammen und sind wichtig, um zwischen den unterschiedlichen Massstäben zu vermitteln. Die Holzschöpfe sollen deshalb aus gestalterischen Gründen bewusst entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 2954 angeordnet werden. Es ist jedoch angedacht, dass die Holzschöpfe in erster Linie als Stauraum für Gartenunterhaltsgeräte, Spielgeräte o.ä. und nicht als täglich frequentierte Veloabstellplätze ausgestaltet werden. Die Veloabstellplätze zur täglichen Nutzung werden zentral im Hof sowie im Gebäudeinneren angeordnet. Insofern ist davon auszugehen, dass der Fussweg auf Parzelle Nr. 2954 nicht übermässig von Velofahrer*innen genutzt werden wird. Sollte das Befahren des Weges trotzdem zum Problem werden, behält sich die Gemeinde vor, bei Bedarf verkehrlenkende Massnahmen anzubringen (z. B. Umlaufschranke o.ä.).
3.5.		[16] Weshalb wird nicht ein Teil der Fahrradunterstände in den Gebäuden oder in der Tiefgarage konzipiert? Wäre wohl sicherheitstechnisch sinnvoll (teure Elektrovelos, Vandalismus, etc).	IG	Es sind nicht nur entlang des Fusswegs, sondern auch in den Gebäuden / der Tiefgarage sowie im Hof ("Filter") Veloparkplätze vorgesehen. Um dem ressourcenschonenden Bauen mit einer Minimierung der grauen Energie (Zement, Stahl) Rechnung zu tragen, sind unterirdische Veloparkplätze auf ein sinnvolles Mass zu beschränken.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) <i>[xx] = Nummerierung aus Eingabe IG pro-4144</i>	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat <i>(Vorschlag S+R)</i>
4. Nachhaltigkeit / Energie				
4.1.	Tiefgarage	[5] Ist die Gemeinde im Sinne des Umweltschutzes bestrebt, der Bauherrschaft nahezulegen, dass das Fundament der Tiefgarage soweit wie möglich verwendet wird?	IG	Das bestehende UG verläuft 1-geschossig als schmales Rechteck von Nord nach Süd. Das UG für die neue Überbauung wird hingegen 2-geschossig erstellt und kommt zentral zwischen den geplanten Bauten zu liegen. Die umliegenden Aussenräume erhalten somit eine natürliche, nicht unterkellerte Substratschicht. Aufgrund der Lage und Geschossigkeit existiert zwischen dem alten und dem neuen UG wenig Kompatibilität. Zudem liegt es auch nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, Vorgaben zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zu machen. Der Aspekt der grauen Energie, welche mit dem Ersatz des bestehenden durch ein neues UG angesprochen wird, ist jedoch Bestandteil der Kriterien des SNBS und wird in der Bewertung der Überbauung berücksichtigt. Der Gemeinderat begrüsst alle Bestrebungen seitens Baloïse, die bestehende Gebäudesubstanz soweit als möglich zu rezyklieren.
4.2.	Energie	[11] Ist seitens der Gemeinde vorgesehen, dass die Überbauung an ein Fernheizungssystem angeschlossen wird oder ggf. eine Quartierheizung initiiert wird?	IG	Mit der Mutation gilt für die Parzelle Nr. 2658 § 48 Zonenreglement Siedlung (Energiesachplan). Das Areal Schneckenbündten liegt innerhalb des im Energiesachplan ausgewiesenen Perimeters für Wärmeverbände, demgemäss ist ein Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen. Seitens Basler Leben AG ist vorgesehen, die neue Überbauung wenn möglich an den im Rahmen der Arealentwicklung "Uptown Basel" geplanten Wärmeverbund der Primeo AG anzuschliessen.
5. Verkehr				
5.1.	Anzahl PP	[6] Setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass sich die Anzahl Autoeinstellhallenplätze an der Maximalzahl orientiert, damit das Quartier entlastet wird?	IG	Mit der vorliegenden Mutation wird die Anzahl Parkplätze bei einer Neubebauung der Parzelle Nr. 2658 gemäss den gesetzlichen Vorgaben ermittelt. Diese sehen keine Maximalbegrenzung für Parkplätze vor. Es ist allerdings im Interesse der Basler Leben AG, die Anzahl Parkplätze möglichst zu minimieren. Das UG ist entsprechend auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum ausgelegt (78-85 PP bei 60-65 Wohnungen).
5.2.	Suchverkehr	[9] Wie begegnet die Gemeinde einer zu erwartenden Zunahme des Suchverkehrs aufgrund des öffentlichen Spielplatzes mit Waldspielparcours (Parkplätze)?	IG	Der Spielplatz ist öffentlich zugänglich, damit er auch durch die Bewohnerschaft des benachbarten Wohnquartiers benutzt werden kann. Die Dimensionierung entspricht nach wie vor einem Spielplatz für eine Wohnüberbauung. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, mit dem Spielplatz ein weiterreichendes

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) [xx] = Nummerierung aus Eingabe IG pro-4144	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat (Vorschlag S+R)
				Angebot zu schaffen; insofern rechnet die Gemeinde mit wenig bis keinem Suchverkehr. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde Arlesheim an verschiedenen Orten Spielmöglichkeiten, sodass eine Konzentration am Standort Schneckenbündten als wenig wahrscheinlich erachtet wird.
5.3.	Baustellenverkehr	[13] Wie wird durch die Gemeinde die Sicherheit der Fuss-/ (Schulweg) und Zufahrtswege während der Bauphase gewährleistet?	IG	Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird für die Abwicklung des Baustellenverkehrs zwischen Gemeinde und Bauherrschaft ein Konzept mit allfälligen erforderlichen Sicherheitsmassnahmen für Fussverkehr, Veloverkehr und Schulwegsicherung festgelegt. Die genauen Massnahmen können zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht festgelegt werden; werden jedoch mit der öffentlichen Auflage des Baugesuchs einsehbar sein. Damit ist gewährleistet, dass die Verkehrssicherheit während der Bauphase ausreichend gewährleistet ist.
6. Planungsverfahren				
6.1.	Vertrag	[4] Wir beantragen, dass der Gemeindeversammlung die Inhalte des Vertrags resp. privat- rechtlichen Regelung oder Verhandlungsgegenstände vor der Abstimmung zur Kenntnis gebracht wird.	IG	Der Vertrag zwischen der Basler Leben AG und der Einwohnergemeinde Arlesheim wird im Vorfeld der GV zur Orientierung einsehbar sein. Der Gemeinderat weist allerdings darauf hin, dass es sich um einen privat-rechtlichen Vertrag handelt und dieser somit explizit vom GV-Beschluss ausgenommen ist.
6.2.	Unterlagen GV	[7] In der Vorlage der Unterlagen für die Gemeindeversammlung ist das Wort Partikularinteressen zu streichen, da die Gemeindeversammlung den Antrag zurückwies und letztlich den ablehnenden Beschluss gefasst hat.	IG	Wird angepasst.
6.3.	Kostenregelung	[8] Es ist der Gemeindeversammlung offenzulegen, wer für den Unterhalt des öffentlichen Spielplatzes verantwortlich ist und damit auch die Kosten trägt.	IG	Der Unterhalt für den öffentlichen Spielplatz wird voraussichtlich durch die Gemeinde übernommen.
6.4.	Stellungnahme Kanton	[10] Es wird beantragt, dass die Zustimmung des Kantons zu der Mutation vor dem Termin der Gemeindeversammlung schriftlich vorliegt und allgemein zugänglich publiziert (Homepage der Gemeinde, o.ä.) wird.	IG	Mit dem Amt für Raumplanung (ARP) BL wurde die geplante Mutation vorbesprochen, um allfällige Rahmenbedingungen seitens Kanton einzuholen. Seitens der Fachstelle wurde dabei v.a. eine Auseinandersetzung mit dem Thema Planbeständigkeit gewünscht. Die Erläuterungen zum Thema Planbeständigkeit wurden durch die Fachstelle vorgeprüft und bestätigt. Zusätzlich wurde die

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) <i>[xx] = Nummerierung aus Eingabe IG pro-4144</i>	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat <i>(Vorschlag S+R)</i>
6.5.	Kostenregelung Vertrag	[12] Im Zusammenhang mit dem Vertrag sind allfällig zu erwartende oder erfolgte Geldflüsse offenzulegen, bspw. die Aufwertung durch die Umzonung.	IG	<p>Mutation zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung sind im Planungsbericht erläutert.</p> <p>Eine generelle schriftliche Zustimmung zu einem Planungsvorhaben wird durch den Kanton nicht herausgegeben, da der finale Entscheid erst mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgt. Da im Rahmen der Vorabklärung und Vorprüfung keine grundsätzlichen Unvereinbarkeiten geltend gemacht wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Mutation genehmigungsfähig ist.</p> <p>Die aus der Mutation und der Umsetzung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts erfolgenden materiellen und finanziellen Mehrwerte werden für die Ermittlung des Infrastrukturbeitrags bilanziert. Dieser wird im Vorfeld der Gemeindeversammlung einsehbar sein (vgl. Ziffer 6.1).</p>

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Mutation "Parzellen Nrn. 2658 / 2954" durch die Gemeindeversammlung Arlesheim zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Arlesheim dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Arlesheim,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

.....

.....

Markus Eigenmann

Thomas Rudin