

Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht
Quartierplanung Kirschweg



Abb 1: Gipsmodell, Ansicht West

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00163

Datum
10.04.2025

Impressum

Auftraggeber Verein für Krebsforschung
Institut Hiscia
Kirschweg 9
4144 Arlesheim

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektbearbeitung Sara Hassler, Cedric Glanzmann

Inhalt

1 Vorprüfungsverfahren4

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren..... 4

2 Kantonale Stellungnahme.....5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	Hss / glc	31.01.2025	Stellungnahme Entwurf
1.1	Hss / glc	10.04.2025	Anpassung gemäss Besprechungen

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zum Quartierplan Kirschweg bestehend aus:

- Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte)
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept

wurden am 02.09.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 29.01.2025.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt.

Stellungnahme vom **29.01.2025**

Allgemeines

- Empfehlung** Mit der zur Vorprüfung vorliegenden Quartierplanung «Kirschweg» (QP «Kirschweg») erhält der letzte (und kleinste) Teil innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» erstmalig eigene Quartierplanvorschriften – nach den Quartierplanungen «Klinik Arlesheim», «Stollenrain Ost» und «Stollenrain West». Infolge der direkten Nachbarschaft zum QP «Klinik Arlesheim» und den gegenseitigen engen Abhängigkeiten zwischen den beiden QPs (Zielsetzung «Schaffung eines städtebaulichen Ensembles über die Parzellengrenze hinweg», Erschliessung des neuen Laborgebäudes der Klinik Arlesheim, Zufahrt zu Besucherparkplätzen, gemeinsame Parklandschaft, Verlauf Mistelweg, Forschung / Produktion / klinische Anwendung etc.) stellt sich für uns die Frage, ob es nicht zielführender und effizienter wäre, **den QP «Klinik Arlesheim» zu mutieren und um den Perimeter des QP «Kirschweg» zu erweitern** und die **Reglements-Bestimmungen entsprechend anzupassen**. Wir bitten um Prüfung dieser Option mit entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht.
- Stellungnahme** Die Option, den bestehenden Quartierplan zu erweitern, wurde erst durch den Kanton im Rahmen der Vorprüfung vorgeschlagen. Sie war im ganzen davor stattfindenden Planungsverfahren kein Thema (verschiedene Grundeigentümer und unabhängige Planungen). Der Planungsbericht wird um eine Erläuterung dazu ergänzt.

Quartierplan

2.1 Verbindlicher Inhalt

- Zwingende Vorgabe** Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ist entlang des Kirschwegs auf einer Länge von ca. 30 m die Festlegung einer Strassenbaulinie vorgesehen (Abstand von der Wegparzelle: 2.00 bis 3.20 m). Diese Planungsmassnahme wird im Planungsbericht nicht begründet. Dem Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 Bundesverfassung, SR 101) folgend ist **für den ganzen Kirschweg (beidseitig) ein Bau- und Strassenlinienplan zu erlassen**. Im dazugehörigen Planungsbericht sind einheitliche Grundsätze, nach denen die Bau- und Strassenlinien festgelegt werden, zusammen mit einer kurzen Begründung darzulegen. Bei der Begründung der Planungsmassnahmen ist entsprechend darauf einzugehen und aufzuzeigen, welche (öffentlichen) Interessen daran bestehen, vom Minimalabstand abzuweichen. Insbesondere ist auszuführen, wie diese Grundsätze die Vorgaben aus dem Strassennetzplan und dem Strassenreglement umsetzen und inwiefern sie mit den bestehenden

Festlegungen der angrenzenden Strassenzüge und Quartiere vereinbar sind bzw. davon abweichen.

- Stellungnahme** Wenn der Minimalabstand eingehalten werden müsste, würde das ganze Projekt nicht mehr funktionieren. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass in Arlesheim der Minimalabstand ab Strassenkante gemessen wird, welche beim Wendebereich des Kirschweges im östlichen Bereich weit hinter der Parzellengrenze liegt und damit den Minimalabstand deutlich erhöht. Im Plan wird die Linie angepasst. Der Vorsprung beim 2 m Abstand wird rausgenommen, sodass eine gerade Linie entsteht. Die Linie folgt danach dem Baufeld, bis der ordentliche Abstand eingehalten wird. Der Planungsbericht wird mit der Begründung zur Baulinie ergänzt.
- Empfehlung** Bei der verbindlichen planerischen Festlegung «Öffentlicher Fussweg / Zufahrtsweg Anlieferung Labor und Besucherparkplatz Klinik Arlesheim» empfehlen wir in der Legende den Begriff **«Besucherparkplatz» durch «oberirdische Parkierung» zu ersetzen** analog Festlegung im Plan Nr. 2 der Quartierplanung «Klinik Arlesheim»: «Öffentlicher Fussweg / Zufahrtsweg Anlieferung Labor und Besucherparkplatz oberirdische Parkierung Klinik Arlesheim».
- Stellungnahme** Der Plan und das Reglement werden angepasst.

2.2 Orientierender Inhalt

- Empfehlung** Im QP «Kirschweg» werden mehrere Festlegungen aus dem QP «Klinik Arlesheim» orientierend dargestellt (z. B. «Erschliessungsbereich ausserhalb Quartierplanperimeter», «Zufahrtsweg Anlieferung Labor und Besucher-Parkplatz Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter» etc.). Beim Vergleich der Darstellung dieser Legendenpunkte mit den Festlegungen im QP «Klinik Arlesheim» (Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung) ist uns aufgefallen, dass die orientierenden Darstellungen im QP «Kirschweg» nicht gänzlich mit den Festlegungen im QP «Klinik Arlesheim» übereinstimmen. Bei Beibehaltung der Einträge «Erschliessungsbereich ausserhalb Quartierplanperimeter», «Zufahrtsweg Anlieferung Labor und Besucher-Parkplatz Klinik Arlesheim ausserhalb Quartierplanperimeter» etc. im QP «Kirschweg» empfehlen wir die **Überprüfung der festgelegten Planinhalte inkl. Flächenausdehnung und die korrekte Darstellung derselben als orientierender Planinhalt**.
- Stellungnahme** Der Quartierplan Klinik Arlesheim ist aktuell in der Ausführung (Neubau Klinikgebäude) bzw. wurde bereits ausgeführt (Neubau Laborgebäude). Im Rahmen der Baugesuche wurde die Umgebung abweichend vom Quartierplan festgelegt, bewilligt und ausgeführt. Anstelle der vier möglichen Parkplätze direkt vor dem Laborgebäude wurden zwei Parkplätze auf der anderen Seite der Zufahrt erstellt. Die Gestaltung des Übergangsbereiches inkl. der Lage der Parkplätze wurde zwischen den betroffenen Parteien gemeinsam festgelegt. Im Plan zum Quartierplan Kirschweg ist die Situation gemäss bewilligtem Bauprojekt dargestellt. Im Quartierplanreglement ist der Zugang zu zwei Parkplätzen festgelegt. Es wird jedoch die Situation bei der mittlerweile erstellten und eingemessenen Fläche angepasst.

3. Quartierplanreglement

3.1 Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen

Zwingende Vorgabe Das **Baubewilligungswesen** ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400) und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, SGS 400.11) abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung, noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern **kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen**. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. **Entsprechende Bestimmungen im Quartierplanreglement (QR) sind anzupassen, z. B. sind der zweite Satz unter § 3 Abs. 2 QR und der ganze § 3 Abs. 4 QR zu streichen.**

Stellungnahme Die Vorschriften werden nicht angepasst.
Begründung:
Um die Qualität gemäss den Quartierplanvorgaben prüfen und durchsetzen zu können, sind die verlangten Unterlagen zwingend notwendig. Gemäss den rechtsgültigen Vorgaben bestehen aktuell zwei mögliche Varianten damit umzugehen:

1. Keine Vorgaben im Quartierplan zur verpflichtenden Eingabe machen und die Unterlagen dann, wenn nicht bereits eingereicht, im Baugesuchsverfahren nachverlangen. Das heisst, die Unterlagen müssen auf jeden Fall eingereicht werden, nur ist es in einem Fall bereits über die Vorschriften im Quartierplan geregelt und im anderen Falle wird es mit der Prüfung des Baugesuches nachverlangt (und führt dann zu Verzögerungen im Bewilligungsverfahren).
2. Es werden keine Vorgaben gemacht, welche ohne zusätzliche Unterlagen nicht geprüft werden können. Damit kann auf unzulässige Vorschriften im Rahmen des Quartierplanes bzw. das Eingaben von nachträglich verlangten Unterlagen im Rahmen des Baugesuches verzichtet werden. Dies vereinfacht die Verfahren, führt jedoch dazu, dass die Qualität nicht festgelegt und überprüft werden kann. Das widerspricht der Grundidee des Quartierplanes einer höheren Qualität.

Die gesetzlichen Vorgaben zu den einzureichenden Unterlagen im Rahmen des Baugesuches werden aktuell überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass sie bis zur Genehmigung des Quartierplanes bereits in Kraft sind. Falls dies nicht der Fall ist, werden die Vorschriften im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Kanton nicht genehmigt (und sind damit in den Vorschriften bereits ersichtlich, wenn auch mit einem Genehmigungsvermerk). Die Vorschriften werden daher nicht angepasst.

3.2 Richtungsweisendes Konzept

Empfehlung An verschiedenen Stellen im Quartierplanreglement wird bei Themen wie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, Gestaltung der Bauten,

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes sowie Erschliessung und Parkierung auf das richtungsweisende Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept verwiesen. **Wir empfehlen daher, das Quartierplanreglement mit dem Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept (als Anhang) zu ergänzen.**

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.3 Erlass

Empfehlung Zur Regelung des Erlasses der Quartierplanvorschriften ist der erste Text-Abschnitt auf Seite 4 «Die Einwohnergemeinde Arlesheim ... im Massstab 1:500.» **(am Satzende ist ein Punkt zu ergänzen) in Absatz 1 QR ausreichend. Der Titel «Erlass» kann dabei weggelassen werden.** Die Verbindlichkeit von Nutzungsplänen ist in Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) geregelt. **Absatz 2 des Erlass-Paragraphen kann daher ersatzlos gestrichen werden.**

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.4 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Empfehlung § 1 Abs. 2 QR listet diverse **Ziele** der Quartierplanung auf. Für die nachstehend genannten Ziele empfehlen wir **Anpassungen bzw. Präzisierungen** vorzunehmen:

- Ziel «Schaffung eines städtebaulichen Ensembles über die Parzellengrenzen hinweg»: Die Zielsetzung ist u. E. nicht klar. Bedeutet «über die Parzellengrenzen hinweg» auch ausserhalb des Quartierplanperimeters? Wir empfehlen eine Text-Anpassung mit dem Ziel einer guten Einpassung der Überbauung in die Umgebung.
- Ziel «Schaffung einer zusammenhängenden Parklandschaft mit Abstimmung an den Schnittstellen»: § 11.5 ZRS fordert die Erhaltung der Parklandschaft. Wir empfehlen daher, den Begriff «Schaffung» durch «Erhaltung» zu ersetzen.
- Ziel «Verkehrliche Entlastung des motorisierten Individualverkehrs im Wohnquartier»: Das Ziel ist etwas ungenau formuliert. Wir gehen davon aus, dass die verkehrliche Entlastung des Wohnquartiers beabsichtigt wird und empfehlen daher folgenden Wortlaut für dieses Ziel: «Entlastung des Wohnquartiers vom motorisierten Individualverkehr» oder «Reduktion des motorisierten Individualverkehrs im Wohnquartier».
- Ziel «Förderung des Fuss- und Radverkehrs und der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel durch ein adäquates Mobilitätsmanagement»: Es ist uns nicht klar, wie durch die Quartierplanung die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel gefördert werden soll. Zudem erscheint der Ausdruck «Mobilitätsmanagement» nur einmal im Quartierplanreglement, während in § 8 QR die Begriffe «Mobilitätskonzept» und «Verkehrs- und Mobilitätskonzept» verwendet werden. Wir bitten um Präzisierung oder Streichung des entsprechenden Satzteils «und der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel durch ein adäquates Mobilitätsmanagement» sowie um einheitliche Verwendung von Begriffen in den Quartierplanvorschriften.
- Ziel «Etap pierung mit Ermöglichung einer unterbrochslosen Heilmittelproduktion»: Dieses Ziel betrifft die etappierte Realisierung der Bauten und wird nirgends im Quartierplanreglement konkretisiert. Die Ermöglichung einer kontinuierlichen

Produktion ist u. E. nicht Gegenstand der Quartierplanung, sondern der Organisation während der Bauphase. Wir empfehlen daher die Streichung dieses Ziels.

- Ziel «Anforderungen der Swissmedic an die Herstellung von Arzneimittel erfüllen»: Dieses Ziel bezieht sich auf Produktionsauflagen der Schweizerischen Zulassungs- und Aufsichtsbehörde für Arzneimittel und Medizinprodukte «Swissmedic». Regelungen zur Erfüllung der (Produktions-)Anforderungen von «Swissmedic» sind nicht Inhalt von Quartierplanvorschriften. Da im QR nicht auf dieses Ziel Bezug genommen wird, empfehlen wir die Streichung dieses Ziels.

Stellungnahme Die Ziele werden überprüft und soweit sinnvoll und zweckmässig angepasst.

3.5 § 2 Geltungsbereich und Inhalt

Empfehlung § 2 Abs. 1 QR legt den Geltungsbereich der Quartierplanvorschriften fest. Im übrigen Quartierplanreglement findet der Ausdruck «**im Quartierplanperimeter**» oder «innerhalb des Quartierplanperimeters» mehrmals Erwähnung. Da sich gemäss § 2 Abs. 1 QR die Bestimmungen allgemein auf den Bereich innerhalb des Quartierplanperimeters beziehen, **erübrigt sich die Wiederholung** des Geltungsbereiches in anderen Bestimmungen des Quartierplanreglements. Im Sinne einer Reglements-Verschlinkung sind **Wiederholungen zu vermeiden** und die entsprechenden Bestimmungen im QR zu überarbeiten.

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

Empfehlung In § 2 Abs. 2 QR werden als Inhalt der Quartierplanvorschriften u. a. «die Realisierung der Überbauung» sowie «den Vollzug» aufgelistet. Während die Realisierung in § 12 QR geregelt wird, fehlt für den Vollzug ein entsprechender Bezug im Quartierplanreglement. Wir empfehlen daher, die **Marginalie** in § 14 Abs. 1 QR in «**Überwachung des Vollzugs**» **umzubenennen**.

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.6 § 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Zwingende Vorgabe Gemäss § 11.5 Abs. 2 ZRS zur Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» bildet die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen die Grundlage für künftige Quartierplanungen. Sie ist soweit wie möglich zu schonen und der bestehende Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Zudem legt § 11.5 Abs. 3 ZRS fest, dass Neubauten in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen haben und deren Charakter nicht beeinträchtigen dürfen. Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend ist das Bauminventar von 2015. Aufgrund der vorgenannten Vorgaben des ZRS **ist in § 3 Abs. 1 QR zu präzisieren**, dass sich die **Bebauung bestmöglich in die bestehende Parklandschaft einzupassen hat und sich die Gebäudehöhen von Neubauten den Baumkronen unterzuordnen haben**.

Stellungnahme § 4 QR wird ergänzt mit der Unterordnung zu den Baumkronen. Auf eine Ergänzung im Bezug zur Einpassung in die bestehende Parklandschaft wird verzichtet. Das

Projekt ist auf die Umgebung abgestimmt und im Reglement sind ausreichend Bestimmungen vorhanden, die eine gute Einpassung in die Umgebung fordern.

Hinweis Im ersten Satz unter § 3 Abs. 2 QR wird auf «Ziffer 3.1» verwiesen. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir den **Verweis** auf «**§ 3 Abs. 1 QR**».

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.7 § 4 Lage und Grösse der Bauten

Empfehlung Die Bestimmung im ersten Satz unter § 4 Abs. 1 QR ist u. E. überflüssig, da bereits die Teilpläne «Bebauung» sowie «Erschliessung und Aussenraum» verbindlich die Lage und Grösse der Baubereiche sowie der Anlagen festlegen. Wir empfehlen daher, den **Satz** «Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.» durch folgenden zu **ersetzen**: «**Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.**»

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

Empfehlung Zudem empfehlen wir, den ersten Satz unter § 4 Abs. 2 QR «**Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor.**» zu § 4 Abs. 1 (Marginalie «Lage und Grösse») zu **verschieben**.

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

Zwingende Vorgabe Weder in § 4 Abs. 4 QR noch im Quartierplan sowie im Planungsbericht wird Bezug genommen auf die Vorgabe in § 11.5 Abs. 3 ZRS der Gemeinde Arlesheim **betreffend Verhältnis der Gebäudehöhen zur Höhe der Baumkronen**. Sowohl in den **Quartierplanvorschriften als auch im Planungsbericht ist auf diese wichtige zonenrechtliche Vorgabe Bezug zu nehmen** (vgl. Ausführungen unter Kap. 3.7 dieses Berichtes).

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.

Empfehlung Die Formulierung «Technisch bedingte Dachaufbauten» in § 4 Abs. 4 QR kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Bauten und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunksendeanlagen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der **Betrieb von Mobilfunksendeanlagen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich** sein, empfehlen wir die Prüfung auf **Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls entsprechende Textanpassungen**.

Stellungnahme Die Formulierung wurde überprüft und wird wie bestehend beibehalten. Die Erläuterungen dazu werden im Planungsbericht ergänzt.

- Empfehlung** Die Erstellung unterirdischer Bauten ist im Bereich von Grünräumen gemäss Quartierplan (QP) möglichst zu vermeiden. Sind unterirdische Bauten in diesen Bereichen unvermeidlich, so empfehlen wir, eine minimale Überdeckung mit Bodensubstrat einzufordern. Im Bereich der Parklandschaft, der Grünfläche sowie der Grünraumverdichtung mit Pflanzungen grosskroniger Bäume, Kleinbäume / Grosssträucher und Misch-/Wildhecke empfehlen wir eine **minimale Überdeckung mit Bodensubstrat über unterirdische Bauten von mindestens 1.50 m**. Vorschlag für neue Bestimmung in § 4 Abs. 6 QR: **«Im Bereich von Gehölzpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.50 m zu gewährleisten.»**
- Stellungnahme** Dies ist aus technischen Gründen nicht möglich. Der Planungsbericht wird dazu ergänzt.

3.8 § 5 Gestaltung der Bauten

- Empfehlung** Die Kombination von **extensiver Dachbegrünung und Solaranlagen ist technisch möglich und ökologisch sinnvoll**. Der fünfte Satz unter § 5 Abs. 5 QR ist wie folgt anzupassen: **«Ausgenommen davon sind Bereiche mit Solaranlagen, ... und Unterhaltswege.»**
- Stellungnahme** Die Anpassungen werden vorgenommen.
- Zwingende Vorgabe** Im letzten Satz unter § 5 Abs. 5 QR wird das Erfordernis einer Zustimmung des Gemeinderates zu detaillierten Angaben zur Materialisierung des Daches verlangt. Aufgrund der bereits in Kapitel 3.1 dieses Berichtes gemachten Erläuterungen betreffend Baubewilligungswesen ist der Satz **«Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.» ersatzlos zu streichen**.
- Stellungnahme** Die Vorschriften werden nicht angepasst.
Zur Begründung siehe Stellungnahme zu Punkt 3.1.

3.9 § 6 Art und Mass der Nutzung

- Zwingende Vorgabe** Gemäss § 11.5 ZRS sind in der Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» nur wenig störende Betriebe zulässig. Demzufolge ist korrekterweise dem Quartierplanareal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (§ 11 QR Lärmschutz). Hingegen ist die gewählte Nutzungsart in § 6 Abs. 1 QR Art und Mass der Nutzung falsch, welche mässig störende Betrieb gemäss § 21 Abs. 3. RBG vorsieht. **Die korrekte Zuordnung ist nach § 21 Abs. 2 RBG die Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben.**
- Stellungnahme** Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.10 § 7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Empfehlung	Die Begriffe « sickerfähig » und « wasserdurchlässig » sind Synonyme . Im dritten Satz unter § 7 Abs. 1 QR empfehlen wir daher folgende Streichung : «Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll sickerfähig und wasserdurchlässig zu gestalten.»
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen.
Empfehlung	Bei der Bestimmung «Die Umgebungsgestaltung muss Massnahmen zur Reduktion der Hitzeentwicklung und -speicherung berücksichtigen .» in § 7 Abs. 1 QR ist nicht klar, um welche Massnahmen es sich dabei handelt. Die Bestimmung ist zu präzisieren oder sie ist zu streichen . Dasselbe gilt für die darauffolgende Bestimmung betreffend Anwendung der Prinzipien der Schwammstadt. Allgemein empfehlen wir, sich im Quartierplanreglement auf konkrete Vorgaben betreffend Gestaltung, Nutzung und Pflege/Unterhalt zu beschränken, welche auch beim Vollzug überprüft werden können.
Stellungnahme	Die Bestimmungen werden gestrichen. Die Massnahmen sind in den weiteren einzelnen Bestimmungen integriert.
Zwingende Vorgabe	Von bestimmten Abgrenzungen rechtsverbindlicher Planinhalte kann in beschränktem Mass abgewichen werden, soweit die Symbolik im Quartierplan eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet. Die Lage und Ausdehnung der Erschliessungsfläche, der Spiel- und Aufenthaltsflächen, der Parklandschaft sowie der Grünfläche sind im Quartierplan jedoch klar abgegrenzt. Es wird daher festgehalten, dass die Lage und Ausdehnung dieser Elemente keinen richtungsweisenden Charakter haben, sondern verbindlich abgegrenzt sind. § 7 Abs. 4 QR ist aus vorgenannten Gründen zu streichen.
Stellungnahme	Von den festgelegten Flächen kann im Rahmen des Baugesuches geringfügig abgewichen werden. Dafür müssen keine Vorgaben im Quartierplan festgelegt werden. Der Abschnitt wird daher gestrichen.
Empfehlung	In § 7 Abs. 9 QR wird das Ziel der Grünraumverdichtung definiert. Wie die Grünraumverdichtung konkret ausgestaltet werden soll, geht aus den Bestimmungen nicht hervor. Wir empfehlen, konkrete Angaben betreffend Gestaltung, Nutzung und Pflege/Unterhalt der zur Grünraumverdichtung vorgesehenen Flächen zu ergänzen. Auch für die weiteren Grünelemente wie Parklandschaft und Grünfläche empfehlen wir die Formulierung verbindlicher Festlegungen im Quartierplanreglement.
Stellungnahme	Die Vorgabe zur Grünraumverdichtung wird geringfügig ergänzt. Mit dem Quartierplan werden bereits umfassende Vorgaben zu einer naturnahen Umgebungsgestaltung gemacht. Die Bestimmung orientiert sich ausserdem am genehmigten Quartierplanung «Klinik Arlesheim».

Empfehlung	Im ersten Satz unter § 7 Abs. 10 QR wäre der Hinweis auf die im QP bezeichneten geschützten Bäume wichtig. Wir empfehlen, die beiden ersten Sätze von § 7 Abs. 10 QR zusammenzufassen: «Die im Quartierplan als geschützt bezeichneten, besonders charakteristischen und die Parklandschaft prägenden Bäume sind geschützt. Geschützte Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.»
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen.
Zwingende Vorgabe	Wie bereits vorstehend ausgeführt ist allgemein festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Der letzte Satz unter § 7 Abs. 10 QR betreffend Einholung einer Fällbewilligung ist wie folgt anzupassen: «Vor dem Fällen ist beim Gemeinderat eine Bewilligung mittels Ausnahmeantrag Zustimmung einzuholen.»
Stellungnahme	Der vorgeschlagene Satz ist unklar. Der Satz wird auf „Vor dem Fällen ist beim Gemeinderat die Zustimmung einzuholen.“ angepasst.
Empfehlung	Im Quartierplan werden Bäume und Grosssträucher in Anzahl und Lage festgelegt. Da es sich dabei um Gehölzpflanzen handelt, empfehlen wir folgende Änderung in § 7 Abs. 11 QR: «Die Lage der Pflanzen Gehölze innerhalb des Quartierplanperimeters ist verschiebbar, ...». Im zweiten Satz unter § 7 Abs. 11 QR wird für die Bepflanzung gefordert, dass möglichst einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim zu verwenden sind, «welche eine ökologische Wertigkeit aufweisen.» Da davon auszugehen ist, dass alle Arten der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim eine gewisse ökologische Wertigkeit aufweisen, ergibt der unterstrichene Satzteil u. E. keinen Sinn. Dieser ist entweder zu streichen oder z. B. mit dem Begriff «hohe» zu ergänzen: «..., welche eine <u>hohe</u> ökologische Wertigkeit aufweisen.»
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen (mit Ergänzung „hohe“).
Empfehlung	Der Begriff «Biodiversität» in der Marginalie zu § 7 Abs. 13 QR passt u. E. nicht zum Inhalt der Bestimmung. Wir empfehlen, ihn durch den Begriff «Schotterflächen» zu ersetzen.
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen.
Zwingende Vorgabe	Neben dem Anpflanzungs-Verbot von invasiven Neophyten ist auch deren fachgerechte Bekämpfung wichtig , um deren Ausbreitung einzudämmen bzw. zu verhindern. In § 7 QR sind diesbezüglich verbindliche Bestimmungen aufzunehmen. Wir empfehlen, im Quartierplanvertrag zu regeln, dass die neu angelegten Umgebungsflächen insbesondere in den ersten 5 Jahren jährlich mehrmals kontrolliert werden (insbesondere Neophytenbekämpfung, Thema Berufkraut). Danach (nach

den ersten 5 Jahren) kann die periodische Überprüfung an die Entwicklung der Bestände angepasst werden.

Stellungnahme Die Anpassungen im Reglement werden vorgenommen. Die Kontrollintensität wird ebenfalls im Reglement geregelt. Auf einen Eintrag im QP-Vertrag wird deshalb verzichtet.

Empfehlung Wir empfehlen, in § 7 Abs. 16 QR eine **Mindestzahl an Nisthilfen** verbindlich festzulegen.

Stellungnahme Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Nisthilfen sollen abgestimmt auf die Bauten erstellt werden können (Lage der Fassadenöffnungen, Nutzungen im inneren (Reinhaltung wegen Medikamentenherstellung)), deshalb wird auf eine Mindestvorgabe verzichtet. Mit der vorliegenden Planung wird ausserdem eine reichhaltige und abwechslungsreiche Bepflanzung bereitgestellt, welche zum Nisten genutzt werden kann.

Empfehlung Wir empfehlen, für § 7 Abs. 17 QR betreffend **Beleuchtung** den gleichen Bestimmungstext zu verwenden wie im Quartierplanreglement der Quartierplanung «Klinik Arlesheim»: «Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».»

Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen. Es wird jedoch zusätzlich die bestehende Bestimmung zur einheitlichen Gestaltung beibehalten.

Hinweis Wir möchten bezüglich § 7 Abs. 21 darauf hinweisen, dass es sich beim Umgebungsplan um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darstellt. Er kann also nur das enthalten, was in den Quartierplanvorschriften verbindlich geregelt ist und somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch nachgewiesen werden muss. **Nötigenfalls sind im Quartierplanreglement Präzisierungen im Sinne konkreter Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Grünräume vorzunehmen.**

Stellungnahme Mit dem Quartierplan werden bereits umfassende Vorgaben zu einer naturnahen Umgebungsgestaltung gemacht. Um die Abstimmung mit dem Aussenraum der Umgebung sicherzustellen, orientiert sich die Bestimmungen zu den Grünräumen an der genehmigten Quartierplanung «Klinik Arlesheim».

3.11 § 8 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe Die mittlerweile **veraltete «Kantonale Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos / Mofas»** wird nicht mehr zur Verfügung gestellt und deshalb ist nicht auf diese zu verweisen. Zudem ist festzuhalten, dass

sich gemäss § 70 Abs. 1 RBV die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellbedarf) nach Anhang 1 / Seite 11 RBV zu bemessen hat. Das Wort «grundsätzlich» im ersten Satz unter § 8 Abs. 3 QR steht hierzu im Widerspruch. Der **erste Satz unter § 8 Abs. 3 QR ist daher wie folgt zu ändern**: «Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich ~~grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.~~»

- Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.
- Zwingende Vorgabe Die **verkehrsreduzierenden Massnahmen** sind im Quartierplanreglement verbindlich zu regeln. **Verbindliche Festlegungen sind im Quartierplanreglement zu ergänzen.** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der **Nachweis** der festgelegten Massnahmen zu erbringen. § 8 Abs. 4 QR ist wie folgt zu ändern: «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ~~die Anwendung der~~ **Nachweis** der im Mobilitätskonzept QP Kirschweg beschriebenen verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen.»
- Stellungnahme Die Anpassungen werden vorgenommen.
- Zwingende Vorgabe Die gewählte Lösung unter § 8 Abs. 5 QR mit ausgelagerten Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 4851 GB Arlesheim widerspricht § 106 Abs. 2 RBG, wonach Abstellplätze auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen können. Die erforderlichen Abstellplätze sind möglichst innerhalb des QP-Perimeters zu erstellen. **Die Option von unterirdischen Abstellplätzen unter den geplanten Neubauten ist zu prüfen.**
- Stellungnahme Gemäss Rücksprache mit dem Kreisplaner sind die Abstellplätze ausserhalb des Grundstückes möglich, jedoch nicht für Wohnnutzungen. Die Wohnnutzungen sind nur optional im südwestlichen Baubereich vorgesehen. Die mögliche Wohnnutzung wird im Quartierplan (Plan und Reglement) ortsgebunden festgelegt und der Zufahrtsbereich angegeben. Das Verkehrsgutachten wird mit dem Nachweis zur möglichen Parkierung im Wohngebäude (Untergeschoss mittels Autolift) ergänzt. Im Weiteren wird der Planungsbericht mit der Begründung, wieso keine Einstellhalle für das Gewerbe möglich ist, ergänzt (bestehende Gebäude, hohe Untergeschosshöhen, Baumschutz).
- Zwingende Vorgabe Da die Quartierplanung «Kirschweg» gemäss § 6 Abs. 1 QR auch Wohnnutzung vorsieht, ist das Verkehrs- und Mobilitätskonzept auch auf diese vorgesehene Nutzung des Areals auszurichten. Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zu § 6 Abs. 4 QR **ist in den Quartierplanvorschriften die Verträglichkeit des Vorhabens (mit Wohnnutzung) mit dem umgebenden und übergeordneten Verkehrsnetz bereits jetzt nachzuweisen und aufzuzeigen** inkl. allfällige verkehrsreduzierende Massnahmen. **§ 8 Abs. 6 QR ist ganz zu streichen. Alternativ ist das Zulassen von Wohnnutzung in § 6 Abs. 1 QR zu streichen.**
- Stellungnahme Die Wohnnutzungen werden auf den Solitär im Westen beschränkt. Es wird im Reglement festgelegt, dass die Parkierung für Wohnnutzungen innerhalb des

Quartierplanes erfolgen muss. Das Verkehrsgutachten wird mit der Wohnnutzung ergänzt. Die Auslagerung der Parkplätze für die Arbeitnehmer wird im Planungsbericht begründet.

3.12 § 9 Energie und Nachhaltigkeit

Zwingende Vorgabe	§ 1a Abs. 1 des Dekrets zum Energiegesetz (SGS 490.1, neu ab 01.10.2024) schreibt vor, dass bei Neubauten und ab 1. Januar 2026 auch beim Kesslersatz eines Heizwärmeerzeugers in bestehenden Bauten oder beim Brennerersatz eines Heizwärmeerzeugers, welcher älter als 15 Jahre ist, ein auf erneuerbaren Energien basierendes System einzusetzen ist, soweit es technisch möglich und über die Lebensdauer der Anlage wirtschaftlich ist. § 1a Abs. 2 des gleichen Dekrets regelt die Möglichkeit von Ausnahmen. Da der erste Satz unter § 9 Abs. 3 QR «Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser muss mindestens zu 3/4 mit Abwärme und/oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen (z. B. Geothermie, Solarthermie etc.) gedeckt werden.» § 1a des Dekrets zum Energiegesetz widerspricht, ist dieser ersatzlos zu streichen .
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen.

3.13 § 10 Ver- und Entsorgung

Empfehlung	Gemäss § 10 Abs. 2 QR ist die Erstellung einer Unterflursammelstelle zu prüfen. Wir empfehlen, eine Präzisierung betreffend Standort vorzunehmen: «Die Erstellung einer Unterflursammelstelle ist an der im Quartierplan bezeichneten Lage zu prüfen.»
Stellungnahme	Die Anpassungen werden vorgenommen.

4. Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe	Industrie- und Gewerbelärm, Autoeinstellhalle und Parkplätze, Mehrverkehr: Mit einem Nachweis ist gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) aufzuzeigen, dass das Gewerbegebäude (Produktion, HLKK-Anlagen, Umschlag etc.) und die Parkierung (inkl. Standort Parzelle 4851) die Planungswerte einhalten. Ebenfalls ist aufzuzeigen, dass der Mehrverkehr die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt. Die Nachweise sind vor Eingabe der Unterlagen zur Genehmigung, der Lärmschutzfachstelle zur Prüfung vorzulegen.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird mit Aussagen zur Zentrifuge ergänzt. Gestützt auf die bisherigen Erfahrungen mit der Anlage wird eine Lärmschutznachweis für die Zentrifuge als nicht notwendig erachtet (vgl. Planungsbericht). Im Verkehrsgutachten wird die Anzahl Lieferfahrten mit zwei Fahrten pro Monat angegeben. Im Vergleich zum Laborgebäude der Klinik Arlesheim mit 3-4 Fahrten

pro Woche sind die zusätzlichen Fahrten vernachlässigbar. Die wenigen zusätzlichen Fahrzeuge sind in Bezug auf den Lärm als nicht relevant zu beurteilen.

Hinweis Im Planungsbericht sollten die wichtigsten **Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr** dargelegt werden.

Stellungnahme Der Planungsbericht wird ergänzt.

4.1 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

Empfehlung Kapitel 4.4 Zonenvorschriften: Der Satz «Der Quartierplan Kirschweg ist Resultat der «Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I» (vgl. Kapitel 1.2)» im 2. Textabschnitt auf Seite 14 ist nicht verständlich. **Wir bitten um Präzisierung der Aussage bzw. Umformulierung.**

Stellungnahme Die Formulierung wird angepasst.

Empfehlung Kapitel 4.6 **Erschliessung: Die Aussage im letzten Satz des Textabschnitts auf Seite 16 ist zu überprüfen.** Es wird darin ausgeführt, dass mit der im Osten gelegenen Hauptverkehrsstrasse mit Versorgungsrouten das Gebiet auch für den MIV sehr gut angeschlossen ist. Die Birseckstrasse als Hauptverkehrsstrasse liegt westlich des Quartierplanareals und die Versorgungsrouten führen (von Süden her betrachtet) zunächst auf der Birseckstrasse und nach dem Kreisel über die Talstrasse Richtung Norden nach Reinach.

Stellungnahme Die Formulierung wird angepasst.

Empfehlung Kapitel 4.8 Waldgrenzen: Auf Seite 17 wird ausgeführt, dass das Planungsgebiet sich nicht in der Nähe eines Waldes / von Waldgrenzen befindet. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 90 m vom nächsten Waldareal entfernt. Wir empfehlen daher die Formulierung «Das **Planungsgebiet grenzt nicht an Waldareal an.**»

Stellungnahme Die Formulierung wird angepasst.

Zwingende Vorgabe Kapitel 4.9 Naturgefahren: Im Planungsbericht wird nicht auf den Prozess **Oberflächenabfluss** (Gefährdung Oberflächenabfluss) eingegangen. Da entlang von Verkehrswegen ideale präferentielle Fließwege liegen, kann diese Gefährdung (z. B. bei kritischen Gebäudeöffnungen im / zum UG) zur Gefährdung werden. **Im Begleitbericht sollte diese Gefährdung in einem Satz abgehandelt werden** – einerseits, um die Naturgefahren vollumfänglich abzuhandeln und andererseits, damit bewusst wird, dass dieser Prozess im Baugesuchverfahren auch geprüft werden soll.

Stellungnahme Der Bericht wird ergänzt.

- Empfehlung** Kapitel 4.12.1 Bestandesplan quartierprägende Elemente und Bäume: Auf Seite 20 ist von «Betrachtungssperimeter» (Abbildung) und «Planungsgebiet» (Text) die Rede. Das «**Planungsgebiet**» ist in Abb. 6 auf Seite 13 dargestellt. Wir empfehlen daher die **einheitliche Verwendung von «Betrachtungssperimeter»**, um Missverständnisse zu vermeiden.
- Stellungnahme** Der Planungsbericht wird nicht angepasst. Das Planungsgebiet ist das Areal, welches mit dem Quartierplan „Kirschweg“ beplant wird. Der Betrachtungssperimeter gemäss Grün- und Freiraumkonzept umfasst eine wesentlich grössere Fläche (das Planungsgebiet ist Bestandteil des Betrachtungssperimeters).

4.2 Kapitel 5 Inhalte der Planung

- Zwingende Vorgabe** Kapitel 5.3 Nutzungsart: Gemäss § 11.5 ZRS sind in der Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I» nur wenig störende Betriebe zulässig. Demzufolge ist dem Quartierplanareal korrekterweise die **Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II** zugeordnet (vgl. Kapitel 5.3.8 Lärm im Planungsbericht). Hingegen ist die, in Kapitel 5.3 beschriebene, gewählte Nutzungsgart falsch, welche mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs 3. RBG vorsieht. Die korrekte Zuordnung ist nach § 21 Abs. 2 RBG die Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben.
- Stellungnahme** Die Formulierung wird angepasst.
- Hinweis** Kapitel 5.3.2 Abstandsvorschriften: Im dritten Satz des zweiten Abschnitts unter «Strassenabstände / Baulinien» wird der Begriff «**Baufelder**» verwendet. Wir gehen davon aus, dass «Baubereiche» gemeint sind und bitten um Korrektur.
- Stellungnahme** Die Formulierung wird angepasst.

5. Verkehrsgutachten

- Zwingende Vorgabe** Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 RBG eine erschliessungsmässig gute Überbauung. **Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz (nicht nur auf die nächsten Knoten) sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen.** Hierzu sind Aussagen zu ergänzen.
- Stellungnahme** Das Verkehrsgutachten wird ergänzt.
- Zwingende Vorgabe** Für die Prüfung der **verkehrlichen Auswirkungen** ist der in der **zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen.** Sofern der im Bericht dargelegte Fall der ungünstigste sein sollte, ist dies aufzuzeigen und zu begründen.

- Stellungnahme Das Verkehrsgutachten wird ergänzt.
- Zwingende Vorgabe Die auf Seite 10 des **Verkehrsgutachtens** erwähnte kantonale **Wegleitung** «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas» ist veraltet und soll nicht mehr beigezogen werden. **Es ist eine andere Grundlage / ein anderer Leitfaden zu verwenden.**
- Stellungnahme Das Verkehrsgutachten wird angepasst.
- Hinweis Im Verkehrsgutachten sind richtigerweise Überlegungen zum **Controlling der Parkplatzsituation** und -nutzung aufgeführt. Es ist allerdings nicht ersichtlich, in welcher Form diese Massnahmen umgesetzt werden sollen. **Wir empfehlen, eine Verbindlichkeit für die Massnahmen festzulegen.**
- Stellungnahme Gemäss Quartierplanreglement ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis der im Mobilitätskonzept QP Kirschweg beschriebenen verkehrsreduzierenden Massnahmen zu erbringen. Aufgrund der sehr wenigen Fahrten kann auf ein vorgeschriebenes Controlling verzichtet werden, bei Bedarf kann die Gemeinde ein Bericht verlangen.