

Quartierplanung Neu Arlesheim NORD

Mitwirkungsbericht

Beschlussfassung 25.05.2021

INHALT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Ablauf der Mitwirkung | 2 |
| 1.1 | Verlauf des Mitwirkungsverfahrens..... | 2 |
| 1.2 | Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens | 3 |
| 2 | Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail | 4 |
| 2.1 | SP Arlesheim, Co-Präsidium, Lea Mani, Noëmi Sibold | 4 |
| 2.2 | Irene Rüegg..... | 7 |
| 2.3 | Frischlufte, Co-Präsident Thomas Arnet | 11 |
| 2.4 | Bitterli Architekten AG, Remigius Bitterli, Architekt FH SIA SWB | 14 |
| 2.5 | Rudolf + Daniela Meury, Sabrina Meury + Michel Beuret, Claude + Catherine Meury..... | 16 |
| 2.6 | Baukommission Arlesheim | 17 |
| 2.7 | Heinz Burgener, Dipl. Architekt..... | 18 |
| 2.8 | Kommission für Standortfragen, Präsident Gemeinderat Markus Eigenmann, Leiter Gemeindeverwaltung Thomas Rudin | 19 |
| 3 | Beschlussfassung Mitwirkungsbericht | 20 |

1 ABLAUF DER MITWIRKUNG

1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens

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

Folgende Unterlagen wurden vom Dienstag 15. September 2020 bis Freitag, 23. Oktober 2020 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan: Quartierplan Neu Arlesheim NORD: Situationsplan | Schnittplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Richtprojekte: Richtprojekte Neu Arlesheim NORD

Die Bevölkerung wurde durch die Publikation im Wochenblatt Nr. 37 vom 10. September 2020 und im Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020, sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Am Mittwoch dem 16. September 2020 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die Bevölkerung statt. An dieser Veranstaltung informierten die Planer, Architekten und die Vertreter der Gemeinde über die Projekte und die Quartierplanung. Die Planer, Architekten, Vertreter der Gemeinde, sowie die Grundeigentümer standen der Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung.

Die Bevölkerung hatte bis Freitag dem 23. Oktober 2020 die Möglichkeit beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

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

1.2 Änderungen auf Grund des Mitwirkungsverfahrens

Es sind insgesamt acht Mitwirkungseingaben eingegangen. Sieben sind fristgerecht eingetroffen, eine Stellungnahme verspätet. Im Folgenden wird auf alle acht im Detail eingegangen. Für die Umsetzung (Ums.) werden die Stellungnahmen zu den Eingaben den folgenden Kategorien zugeordnet:

- (✓✓) Das Anliegen ist im QP bzw. im QPR bereits ganz oder teilweise berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen ist ganz oder teilweise berechtigt, wird geprüft und bei der weiteren Planung nach Möglichkeit berücksichtigt.
- 0 Das Anliegen wurde geprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.
- V Das Anliegen bezieht sich nicht nur bzw. nicht direkt auf diese Planung. Es wird auf ein anderes Verfahren verwiesen.

2 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

2.1 SP Arlesheim, Co-Präsidium, Lea Mani, Noëmi Sibold

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|--------------|------------------|--|---|
| 1 | K | Allgemein | - | <p>Die SP Arlesheim begrüsst die beiden Vorlangen und deren progressive Zielesetzungen.</p> <p>Wir begrüssen insbesondere die bauliche Verdichtung in diesem hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebundenen Teil von Arlesheim, die vielversprechende Aussenraumgestaltung (Fassadenbegrünung, kollektive Grünzonen), die nachhaltige Bauweise, die soziale Durchmischung dank Wohnungsmix sowie die geplante Reduktion des Verkehrsaufkommens dank einer massvollen Reduktion der Parkplätze. Aus Sicht der SP würde sich das Gebiet sogar für Projekte für autofreies Wohnen generell eignen, wie es pionierhaft auf dem Ziegelhof-Areal in Liestal realisiert wird.</p> <p>Die Wertvorstellungen der Grundeigentümer*innen, die sich an der Informationsveranstaltung vom 16.9.2020 zu den Vorlagen äusseren, stimmen zuversichtlich, dass die auf dem Papier schön klingenden Pläne auch wirklich umgesetzt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Thema «autofrei»: Die Grundeigentümerschaft hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, um die Möglichkeiten einer Reduktion von Parkplätzen auszuschöpfen. Dies im Rahmen der heute bekannten Nutzungen und Kenngrössen. Das Gutachten liegt heute vor und stützt die unter QR § 8 formulierte Zielgrösse von 0.7 PP pro Wohnung. Eine Detailierung kann erst im Rahmen der Einreichung des Baugesuchs gemacht werden.</p> <p>Die geplante Durchwegung garantiert eine attraktive Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer.</p> |
| 2 | 0 | Allgemein | - | <p>Die geplante «urbane Achse» an der Birseckstrasse funktioniert nur, wenn alle Grundeigentümer*innen mitmachen; gemäss aktuellem Planungsstand ist man davon noch recht weit entfernt. Sollten sich die verbleibenden Grundeigentümer nicht an der Testplanung orientieren, so erscheint das Geviert nach der Umsetzung der beiden Quartierpläne als ein Flickwerk.</p> | <p>Auch die verbleibenden Grundstücke an der Birseckstrasse unterliegen gemäss Zonenordnung der Quartierplanpflicht. Der auf der Basis der Testplanung erarbeitete Masterplan ist über das gesamte Gebiet behördenverbindlich und verhindert damit den Flickentepich.</p> |
| 3 | (✓) | Gebäudehöhen | QP und QR § 5.3. | <p>Gefragt haben wir uns ausserdem, ob man aus Gründen der Transparenz die Höhe der Gebäude nicht auch im QP-Reglement nennen möchte? Wir sind der Ansicht, dass die Fassadenhöhen im Reglement festgehalten werden sollten.</p> | <p>Die Gebäudehöhen werden, gemäss Quartierplan anhand einer maximalen Höhenkote (M.ü.M.) und einer maximalen Geschosshöhe definiert.</p> <p>Das Terrain weist im inneren des Testplanungsareals eine künstliche Beckensituation auf, welche städtebaulich schwierig ist. Aufgrund dessen ist es für einen präzisen Umgang mit der städtebaulichen Situation notwendig die Höhen in Koten anzugeben. Sie können nicht in Meter angegeben werden.</p> |

| | | | | | |
|---|------|-----------------------------|----|---|---|
| 4 | 0 | Perimeter-Teil A | QP | <p>Anregen möchten wir ausserdem, die Positionierung des Hochhauses in der Ecke zum Kreisel zu überdenken; Ist die Abdrehung wirklich ein städtebaulicher Gewinn? Zudem regen wir an, die Baulinie etwas zurückzusetzen. Auf den Plänen sieht es so aus, als ob das Baufeld bis an den Trottoirrand reicht.</p> | <p>Das Anliegen wird angenommen und die maximalen Höhenkoten sowie die maximalen Geschossigkeiten im Quartierplanreglement unter § 5 aufgenommen.</p> <p>Die städtebaulichen Fragestellungen wurden mittels der Testplanung unter drei unabhängigen Teams und dem daraus resultierenden Masterplan geprüft und beantwortet.</p> <p>Die Masterplanung folgt einem aus der Testplanung übersetzten Regelwerk. In diesem heisst es unter Punkt 2: <u>«Die Bahnhofstrasse wird zur Geschäftsstrasse. Zentrale Lage mit hoher Öffentlichkeit; das Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse ist publikumsorientiert zu nutzen (Gewerbe, Verkauf, Soziale Einrichtungen). Die Mischnutzung belebt zusammen mit dem gegenüberliegenden höheren Haus auf der Parzelle 1135 die Bahnhofstrasse bis zum Kreisel. Durch die Abdrehung des neuen Hauses am Kreisel entsteht hier an der Bahnhofstrasse ein einladender Zugang zur grünen Mitte.»</u></p> <p>Die Bahnhofstrasse soll einen urbanen publikumsorientierten Charakter haben. Dafür ist es notwendig das Erdgeschoss direkt an den öffentlichen Raum anzubinden. Dabei werden die kommunalen, wie auch die kantonalen Baulinien respektiert.</p> <p>An das Gebäude am Kreisel (aufgrund der max. Geschossanzahl: kein Hochhaus) werden in Bezug auf die Bahnhofstrasse und den Kreisel erhöhte Ansprüche gestellt.</p> <p>Das Reglement hält unter § 5 fest, dass das Erdgeschoss nicht als Arkade ausgebildet werden kann, sondern das Gebäude gegenüber dem öffentlichen Raum auskragt und dieser bis an die Fassade fliesst.</p> <p>Die Quartierplanung erfüllt die Ziele der Wohnraumstrategie der Gemeinde Arlesheim. Insbesondere wurde sowohl in der Ausbildung der Baukörper wie in den Grundrissen die Basis für eine gute soziale Durchmischung geschaffen. Auch die kollektiven Aussenräume unterstreichen diese Ziele. Dies zeigt die Absicht der Grundeigentümerschaften für bezahlbaren Wohnraum.</p> |
| 5 | (✓✓) | Erschwinglicher Wohnraum | QR | <p>Um eine soziale Durchmischung des Quartiers zu erreichen und damit auch den Zielen der Wohnraumstrategie der Gemeinde Arlesheim zu entsprechen, muss der Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen erschwinglich sein. Wir vermissen diesbezüglich in beiden Quartierplänen eine konkrete Bestimmung. Wir beantragen daher bei beiden Reglementen einen Anteil von mind. 15% gemeinnützigem Wohnungsbau.</p> | <p>Die Quartierplanung erfüllt die Ziele der Wohnraumstrategie der Gemeinde Arlesheim. Insbesondere wurde sowohl in der Ausbildung der Baukörper wie in den Grundrissen die Basis für eine gute soziale Durchmischung geschaffen. Auch die kollektiven Aussenräume unterstreichen diese Ziele. Dies zeigt die Absicht der Grundeigentümerschaften für bezahlbaren Wohnraum.</p> |

| | | | | | |
|---|-----|------------|----------|---|--|
| | | | | <p>Gerade wenn man verschiedene Wohnformen realisieren möchte - an der Informationsveranstaltung war die Rede von WGs - ist dies aus unserer Sicht unerlässlich. Angesichts der starken Verdichtung und der hohen Renditen ist dies u.E. ein angemessener Anteil.</p> | <p>Ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau wurde weder in der Zielsetzung der Quartierplanpflicht vorgesehen, noch wird dieser aufgrund der vorliegenden Planung als notwendig erachtet. Aufgrund der Grundeigentümerstruktur ist es in dieser Planung nicht möglich einen Anteil für gemeinnützigen Wohnungsbau anzubieten, dazu bräuchte es rechtlich gesehen einen einzelnen Träger (Stiftung, Genossenschaft, Versicherung). Wichtig scheint es hier zu erwähnen, dass keine Situation vorliegt, in der eine Grundeigentümerschaft auf Grund einer höheren Rendite eine Mehrausnützung anstrebt. Die Gemeinde Arlesheim hat eine solche anhand der Verhängung einer Planungszone verlangt.</p> |
| 6 | (✓) | Spielplatz | QP QR | <p>Wir beantragen ausserdem, im QP Nord eine konkrete Bestimmung zu einem Kinderspielplatz aufzunehmen (Ergänzung des Reglements in Kapitel 7).</p> | <p>Standorte für Spielplätze sind im Quartierplan bereits festgelegt. Im Reglement wird eine konkrete Bestimmung unter § 7 ergänzt: <i>Standorte für Kinderspielplätze sind im Quartierplan festgelegt. Diese müssen tagsüber, sofern keine Nutzung durch einen Kindergarten oder ähnliches stattfindet zugänglich sein.</i></p> |
| 7 | V | Verkehr | - | <p>Ausserdem beantragen wir, dass bereits heute eine fussgänger- und kinderfreundlichere Überquerung der Birseckstrasse an die Hand genommen wird; dies können mehr Ampeln sein, eine Unterführung oder eine Fussgängerbrücke, die Neu-Arlesheim z.B. mit dem Schappequartier verbinden würde. Ansonsten scheinen uns die vielen neuen Bewohner*innen von Neu Arlesheim doch auf einem recht engen Raum «eingeschlossen» zu werden.</p> | <p>Das Anliegen geht über den Regelungsspielraum der Quartierplanung hinaus und kann deswegen innerhalb dieses Rahmens nicht berücksichtigt werden. Das Anliegen einer fussgänger- und kinderfreundlicheren Überquerung der Birseckstrasse ist grundsätzlich zu begrüssen. Das Begehren wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde aufgenommen.</p> |

2.2 Irene Rüegg

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|----------------------------|----------------------|--|--|
| 8 | V | Allgemein Dichte | - | <p>Anlässlich der Zonenplanung wurde betont, dass Arlesheim nicht grösser werden soll, sondern seine Wohnqualität mit der bestehenden Einwohnerzahl halten will. In Anbetracht der aktuellen Bautätigkeit und der pendenten Planungen, bei denen es durchwegs um Verdichtung und im vorliegenden Fall um ein ganzes neues Quartier mit entsprechender Zunahme der Bevölkerung geht, setze ich ein grosses Fragezeichen, was die künftige Einwohnerzahl anbetrifft. Meiner Meinung nach widerspricht die aktuelle Bautätigkeit/Planung dem Leitbild.</p> <p>Zu dieser Frage würde mich die Antwort und Zukunftsvision des GR interessieren.</p> | <p>Die Raum- und Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiges Handlungsfeld im neuen Leitbild.</p> <p>„Stärkung des modernen Zentrums beim Bahnhof Dornach-Arlesheim.“</p> <p>„Durch den nachhaltigen und haushalterischen Umgang mit Landreserven und Bodenressourcen wird ein moderates Wachstum zugelassen.“</p> |
| 9 | K | Allgemein Dichte | - | <p>Eine Chance, den negativen Folgen steigender Bevölkerungszahlen entgegenzuwirken, ist eine sorgfältige Planung unter konsequenter Berücksichtigung aller heutigen Fragestellungen. Dies scheint mir beim vorliegenden QP Neu-Arlesheim Nord der Fall zu sein. Ich anerkenne, dass seitens aller Beteiligten grosse Vorarbeit geleistet wurde.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 10 | K | Allgemein Bebauungskonzept | - | <p>Ich hoffe sehr, dass die Möglichkeit noch besteht, die städtebauliche Situation am Kreisel durch das neue Projekt aufzuwerten, trotz der gesichtslosen, hässlichen Überbauung auf Parzelle 1135. Hier sind Gebäude und noch viel mehr die Umgebungsgestaltung völlig misslungen. Eine schlechte Visitenkarte für Arlesheim an diesem exponierten Standort. Weshalb versagte hier die Einflussnahme der Behörde?</p> | <p>Das Anliegen stellt eine Frage, welche ein Grundstück betrifft, welches ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und kann deshalb in diesem Rahmen nicht weiter beantwortet werden.</p> |
| 11 | K | Parkierung unter Häusern | - | <p>Dass die Gewichtung des Grünraums stärker zählt als die Fürsorge für den Wagenpark begrüsse ich sehr. Diese Sicht ist in Zeiten von Klimawandel und Biodiversitätsverlust unabdingbar.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 12 | (✓✓) | Verkehr | QR § 8.3 § 8.4 | <p>Wie im Nachhaltigkeitsbericht festgehalten, drängt sich für diesen Standort mit optimaler ÖV-Erschliessung eine Reduktion bis Null-Angebot des Parkplatzangebots für die Bewohnerschaft zugunsten einer attraktiven Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer auf. Laut den Regeln</p> | <p>Die Grundeigentümerschaft hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, um die Möglichkeiten einer Reduktion von Parkplätzen auszuschöpfen. Dies im Rahmen der heute bekannten Nutzungen und Kenngrössen. Das Gutachten liegt heute vor und stützt die unter § 8.4 formulierte Zielgrösse von 0.7 PP</p> |

| | | | | | |
|----|------|-------------|----------------------------|--|---|
| | | | | <p>der RP soll Verdichtung entlang der ÖV-Linien stattfinden. Zusätzlich die übliche Zahl an Parkplätzen anzubieten, wäre ein Widerspruch in sich und würde die als Patentlösung angepriesene Verdichtung inakzeptabel machen.</p> | <p>pro Wohnung. Eine Detaillierung kann erst im Rahmen der Einreichung des Baugesuchs gemacht werden.</p> <p>Die geplante Durchwegung erfüllt das Anliegen einer «attraktiven Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer». Das Anliegen wird als berücksichtigt betrachtet.</p> |
| 13 | K | Aussenraum | QP | <p>In Anbetracht der zunehmenden Verdichtung und des daraus resultierenden Drucks auf die Naherholungsgebiete muss der Aussenraum einer Neuüberbauung so geplant werden, dass sich die Leute gerne im Aussenraum ihrer Wohnung aufhalten. Mit dem geplanten Hof- und Gartenraum scheint mir dies im QP gelungen zu sein.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 14 | (✓✓) | Bepflanzung | QP QR § 8.12 | <p>Ich begrüsse die Bepflanzung mit kronenbildenden Bäumen. (QP Bericht S. 15/3.3.2.1. 1. Die grüne Mitte als gemeinschaftlicher Hofraum..... Acht zu einander versetzte Hochstämmige Bäume prägen den Charakter des Hofes) wobei in Voraussetzung dazu die Parkplätze pro Wohnung reduziert oder gestrichen werden müssen, damit die Fläche der Einstellhalle minimiert werden kann. Wo nicht möglich, muss die Erdüberdeckung erhöht werden.</p> | <p>Dies wurde in der Planung bereits berücksichtigt, siehe dazu: Lage hochstämmige Bäume und Bereich für unterirdische Bauten im Quartierplan. Zur Förderung der Lesbarkeit des Quartierplans wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung ein nicht zu unterbauender Bereich im Quartierplan ausgewiesen werden.</p> |
| 15 | K | Bepflanzung | QR § 7.2 § 7.3 | <p>Gleichzeitig begrüsse ich im Sinne des ökologischen Ausgleichs eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Stauden mit maximaler Artenvielfalt. Durch die Pflanzenauswahl kann ein für unsere Insektenwelt nutzbares Nektar- und Pollenangebot von Ende Februar bis Anfang November gewährleistet werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Umgebungskonzept, welches einen integralen Bestandteil des Quartierplanberichts bildet, dass dieses Anliegen in der Planung berücksichtigt wird.</p> |
| 16 | K | Umwelt | QP QR § 5.9 §5.11 | <p>Sinnvoll sind die vorgesehene Dachbegrünung sowie die weggleitenden, raumhaltenden Hecken aus einheimischen Sträuchern. Die Schichtdicke für Dachbegrünung muss mindestens 10 cm stark sein. Nur so ist in heissen Sommern gewährleistet, dass auch andere Vegetation als Moos und Sedum-Arten die Hitzeperioden überleben können. Fassadenbegrünung wo möglich in Abstimmung auf die ebenfalls erwünschte passive Sonnenenergienutzung durch die Fassaden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Quartierplanreglement legt neu unter § 5 fest: <i>Flachdächer sind zu begrünen, nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.</i> Dies unterstützt der neu im Reglement unter § 2.2 aufgenommenen Zielsetzung: • Die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs</p> |

Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

| | | | | | |
|----|------|-----------------------|-------------|---|--|
| 17 | K | Aussenraum | QR § 7.2 | <p>4.2.5. <i>Gestaltung und Nutzung des Aussenraums / Grünraum / Strassenbegleitende Allee mit kronenbildenden Bäumen / Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse zwischen Trottoir und Strasse werden Säulenbäume eingesetzt</i> (Baumart? Nebst der ästhetischen ist auch die ökologische Wirkung in Betracht zu ziehen). Ich empfehle die Bepflanzung der Baumscheiben entlang der Bahnhofstrasse (einheimische Stauden und Kräuter). Keine Schottereinschüttung.</p> | <p>Grundsätzlich ist im Kapitel § 7 des QR die Bepflanzung geregelt. Die Bestimmung der Baumart bildet Teil des Umgebungsplans, der einen integralen Bestandteil des Quartierplanberichts bildet.</p> |
| 18 | (✓✓) | Allgemein Umgebung | - | <p>Ich begrüsse insbesondere, dass für den Unterhalt und die Pflege der Grünzonen ein Pflegekonzept zu erstellen ist (Punkt 5), dass private Einfriedungen nicht zulässig sind (Punkt 7) und Wege und Plätze sowie Freiflächen soweit als möglich wasserdurchlässig auszuführen sind (Punkt 9). Die Einhaltung dieser Punkte müsste auch nach Beendigung der Baute hin und wieder kontrolliert werden. Verwaltung, Eigentümer und Hauswarte müssten verpflichtet werden, die ursprünglich anvisierten Ziele einer naturnahen Umgebung und deren Pflege einzuhalten. Ein späterer Wildwuchs an hässlichen Einfriedungen dürfte nicht toleriert werden.</p> | <p>Der Quartierplan und das Quartierplanreglement haben grundsätzlich auch Bestand während des gesamten Lebenszyklus der Planung. Eine Kontrolle über die Einhaltung des Reglements steht der Gemeinde jederzeit offen.</p> |
| 19 | K | Naturschutz | - | <p><i>Nach §11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern. Für das Quartierplan-Areal sind im aktuellen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Arlesheim keine geschützten Naturobjekte festgelegt.</i></p> <p>Meines Wissens existiert in Arlesheim ein „Leitbild Naturschutz“, das im Jahr 2001 erarbeitet wurde und demnach veraltet ist. Insbesondere wäre die Zusammenstellung der „bekannten Vorkommen gefährdeter Arten“ auf dem Gemeindegebiet dringend neu zu erheben und zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Hinweis wird von der Gemeinde entgegengenommen. Die Grundeigentümerschaft hat ein Gutachten über schützenswerte Naturobjekte in Auftrag gegeben. Dieses bildet einen integralen Bestandteil des Quartierplanberichts und ist in das Umgebungs-konzept integriert.</p> |
| 20 | K | Fledermäuse | - | <p>Es entzieht sich meiner Kenntnis, ob nicht in den alten Gebäuden oder einem von ihnen, z.B. dem Holzbau, sich Fledermäuse aufhalten - sei es im Winter oder Sommer. Dies müsste vor der Bauaus-schreibung und vor dem Rückbau UNBEDINGT geklärt werden. Die Kantonale Fledermaus-Schutzbeauftragte schreibt mir auf</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum heutigen Zeitpunkt ist kein vorkommen gefährdeter Arten vor Ort bekannt. Die Klärung findet im Rahmen des Baubewilligungs- bzw. Rückbauverfahrens statt.</p> |

Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

| | | | | | |
|----|------|-------------|---|---|--|
| 21 | (✓✓) | Vogelschutz | - | <p>Nachfrage: „Sollten wirklich geeignete Gebäude auf dem Areal stehen, wäre eine Begehung inkl. Gutachten im Hinblick auf Vorgehen beim Bau und evt. nötige Ersatzmassnahmen durch mich empfehlenswert.“ Ich bitte Sie um Abklärung.</p> <p>Gleichzeitig bitte ich, § 49 (Seite 21) VOGELSCHUTZ des Zonenreglements Siedlung zu berücksichtigen: <i>Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.</i></p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage § 49 gilt auch für die vorliegende Planung. Wird im entsprechenden Baugesuch geprüft.</p> <p>§ 5 des Quartierplanreglements wird um folgende Bestimmung ergänzt: <i>Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.</i></p> |
| 22 | K | Allgemein | - | <p>Wenn die angedachten Massnahmen in Bezug auf architektonische Gestaltung / Aussenraum Gestaltung / Zusammenleben / Energie / Mobilität wirklich konsequent umgesetzt werden, wird ein neues Quartier entstehen, das den Quartierbewohnern viel Lebensqualität bietet bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines zeitgemässen Umwelt- und Naturschutzes.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

2.3 Frischluft, Co-Präsident Thomas Arnet

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|--------------------|----|---|--|
| 23 | (✓✓) | Parkplatzreduktion | - | <p>Trotz den Reduktionsfaktoren weist das Vorprojekt immer noch 137 Parkplätze aus.</p> <p>Zusätzlich findet in der Gemeinde Arlesheim eine rege Bautätigkeit statt, welche zu einer vermehrten Belastung des Kreisels an der Birsackstrasse / Einmündung Talstrasse führen wird. Auch in der unmittelbaren Umgebung des QP Neuarlesheim NORD und SUED wird in</p> <p>den Gebieten der anliegenden Gemeinden Dornach, Reinach und Aesch zusätzlicher Wohnraum gebaut. Die Kapazitäten beim Autobahnzubringer in Reinach sind ausgeschöpft.</p> <p>Reichen die Kapazitäten der Birsackstrasse, Talstrassen und Quartierstrassen, um diesen Mehrverkehr aufzunehmen? Gibt es dazu eine entsprechende Untersuchung? Mit welcher Zunahme des MIV rechnet die Gemeinde?</p> <p>Der Anteil der autofreien Haushalte steigt in der Schweiz kontinuierlich an. Das Gebiet Neuarlesheim Nord und Süd ist hervorragend erschlossen. «Autofreie» Quartiere sind in der Schweiz schon eine Realität.</p> <p>(https://www.srf.ch/news/schweiz/autofreie-siedlungenparkieren-sie-noch-oder-leben-sie-schon)</p> <p>Hat der Gemeinderat dieses Anliegen geprüft und wieso wurde dies in diesem Quartier nicht umgesetzt?</p> | <p>Die Grundeigentümerschaft hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, um die Möglichkeiten einer Reduktion von Parkplätzen auszuschöpfen. Dies im Rahmen der heute bekannten Nutzungen und Kenngrössen. Diese liegt heute vor und stützt die unter § 8.4 formulierte Zielgrösse von 0.7 pro Wohnung. Darüber hinaus zeigt das vorliegende Gutachten, dass die Kapazitäten am Kreisel ausreichen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass die durch den QP erzeugten Verkehrszunahmen auf der Bahnhofstrasse mit dem Wert von +40Mfz/Stunde vergleichsweise gering sind. Die Verkehrsqualität des Kreisels ist selbst für die Abendspitze mit dem zusätzlichen Verkehr auf Grund des QPs sehr gut (VQF A).</p> <p>Der Gemeinderat begrüsst und unterstützt die Reduktion, sieht aber aufgrund der Grundeigentümerkonstellation und der rechtsgleichen Behandlung von Quartierplänen keine Möglichkeit das Quartier als «autofrei» zu verlangen.</p> |
| 24 | (✓✓) | Veloanbindung | | <p>Ist eine Velo-Anbindung an eine kantonale Radroute, ins Dorfzentrum oder zukünftige Veloschnellroute geplant?</p> | <p>Der Quartierplan ist mit seiner Durchwegung bewusst an die kantonale Radroute angeschlossen und schafft eine Verbindung zum Dorfzentrum.</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand der zukünftigen Veloschnellroute ist die vorliegende Planung auch an diese angeschlossen.</p> |
| 25 | K | Verdichtung | QR | <p>Die geplante innere Verdichtung ist im Vergleich zum QP Bahnhof, den Bebauungen entlang der Birsackstrasse und zur Schappe deutlich höher. Wie beurteilt die Gemeinde diese Situation bezüglich den gesetzten Zielsetzungen auf der Seite 5 im QP-Bericht, «Realisierung einer quatiervträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung» und «Berücksichtigung</p> | <p>Aus heutiger Sicht des Gemeinderates sollte die Dichte des QP Bahnhof erhöht werden.</p> <p>Das fast ebene Gebiet von der Bahnhofstrasse bis zur Birsackstrasse erlaubt eine hohe Verdichtung, die wiederum andere nicht geeignete Gebiete, wie insbesondere die Hanglagen entlasten.</p> <p>Die Schappe ist ein eigenständiges Wohnquartier, welches in sich die</p> |

| | | | | | |
|----|---|-------------------|----------|---|---|
| | | | | der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft». | birsnaher Hanglage hervorragend umgesetzt. Ortsbaulich ist die Verträglichkeit nicht durch die gleiche Dichte zu suchen, sondern über die ortsspezifische Interpretation der Lage der Areale im gesamten Raumkörper der Gemeinde. |
| 26 | K | Städtebau | QP | <p>Im Vergleich zum Erscheinungsbild der Schappe und der Häuserzeile entlang der Birseckstrasse sind die beiden Baukörper gegenüber dem Kreisel / Bahnhofstrasse / Talstrasse extrem wuchtig und nahe an der Strasse. Die Gebäude der Schappe sind dagegen zurückversetzt.</p> <p>Im QP Bericht (Seite 12), Kapitel städtebaulichen Überarbeitung sind keine Aussagen und Überlegungen zur Verträglichkeit, gegenüber der Schappe-Überbauung zu finden.</p> | <p>Die Beobachtung ist richtig, weil die Bahnhofstrasse eine vollkommen andere Raumwirkung zu erzielen hat (Strassenraum), als bei der Schappe.</p> <p>Die Verträglichkeit zur Schappe ist gegeben.</p> <p>Die Testplanung hat das Umfeld des Quartierplanperimeters eingehend analysiert und kommt für die gesetzten Ziele zu folgender städtebaulicher Einschätzung der angesprochenen Situation:</p> <p><i>«Der Strassenraum der Bahnhofstrasse soll zukünftig vom gutfrequentiertem Bahnhof Dornach-Arlesheim bis zum Kreisel Birseckstrasse reichen. Dieses Ziel wird erreicht durch eine vergleichsmässig hohe Dichte von 1.80 und der Bildung eines publikumswirksamen Erdgeschosses. Die Baubereiche sind so angelegt, dass Gebäude entstehen können, die bis 25 Meter hoch sind und direkt an der Strasse mitsamt Platz liegen. Zusammen mit dem ebenfalls ca. 25 Meter hohen Neubau gegenüber wird bereits am Kreisel signalisiert, dass sich an diesem Ort zukünftig ein neues Zentrum rund um den Bahnhof bildet.»</i></p> <p>Die Bebauungsstruktur entlang der Birseckstrasse (ausserhalb des Planungsperimeters) wird durch die zwei Hochpunkte an den jeweiligen Ecken gefasst, welche als Auftakt ins Zentrum von Arlesheim verweisen.</p> <p>Die Planung geht sensibel mit der bestehenden städtebaulichen Situation um. Dies bedeutet eine bewusste Differenzierung der Bebauungsstruktur auf den beiden Strassenseiten entlang der Birseckstrasse.</p> |
| 27 | K | Ziele der Planung | QR § 2.2 | <p>Die Umsetzung der folgenden Ziele sind mit dieser Vorlage bestens erfüllt. Die Frischluft unterstützt die Vorgaben im Quartierplan dazu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine haushälterische Nutzung des Bodens. • Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausemissionen | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung QR § 2.2 um folgenden Punkt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs</i> |

Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

- Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.
 - Schaffung qualitätsvoller Außenraumflächen und Landschaftselemente.
 - Schaffung einer öffentlichen Durchwegung.
- Zur Umsetzung dieses Ziels werden an verschiedenen Stellen im Reglement spezifische Massnahmen ergriffen.

2.4 Bitterli Architekten AG, Remigius Bitterli, Architekt FH SIA SWB

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|-----------------------------------|-------------------|---|---|
| 28 | 0 | Bauhöhe | QP QR § 5.3 | Die Bauhöhe der Neubauten ist auf 4 Geschosse zu begrenzen. Einerseits, um die städtebauliche Eingliederung in die bestehende Bauungen Schappe und Bahnhof Dornach-Arlesheim zu würdigen andererseits, um den Massstabsprung zu den bestehenden (und noch lange bestehenden) Bauten auf ein 'erträgliches' Mass zu reduzieren. | Der Quartierplanung liegt ein Prozess zu Grunde, bei dem in der ersten Phase eine städtebauliche Prüfung in einem Varianzverfahren stattgefunden hat (Testplanung). Diese wurde von der Gemeinde, sowie einem Fachgremium begleitet und geleitet. Dieser Prozess hat gezeigt, dass für den Quartierplanperimeter eine höhere Dichte, als diejenige der WG4 Zone richtig ist. Damit können auch, die durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten Ziele für dieses Areal umgesetzt werden. Diese Dichte und die vorgesehene Geschoszahl ist zur WG4 Zone verträglich. Für die Zukunftsbeachtung ist es massgebend auf die ortsbauliche Absicht der festgeschriebenen Zone zu reagieren. Das führt in Einzelfällen bei Bestandsliegenschaften, die das geltende Nutzungsmass unternutzen zu Massstabsprüngen. |
| 29 | 0 | Perimeter-Teil A 'Torbau' | QR § 4.3 | Für Baufeld A ist in einem Varianzverfahren die bestmögliche gestalterische Qualität des Gebäudes als Torsituation zu garantieren. Das Gebäude kann für diese Aufgabe bis zu 7 Geschosse haben (1 Geschoss weniger als Nachbarbau nördlich um die topografische Situation zu berücksichtigen, gleiche Höhe wie Torbau QP Süd). | Der Perimeter-Teil A ist in einem Varianzverfahren bezüglich des Städtebaus ausgelotet worden. Der QP zeigt das Resultat des Varianzverfahrens. |
| 30 | K | Perimeter-Teile A und B1 'Arkade' | QP | Es ist zu prüfen, ob die strassenseitigen Erdgeschosse gegen die Bahnhofstrasse mit einer durchgehenden Arkade gestalterisch zusammengefasst werden können, um so eine für die gewerbliche Nutzung attraktive Pufferzone zu erhalten. Im besten Fall treten die Gebäude in den Baufeldern A und B1 in der Höhe gestaffelt aber als Einheit auf. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Prüfung der Situation hat stattgefunden. Die Stellung des Gebäudes im Perimeter-Teil A Torsituation hat eine andere Bedeutung als der strassenbegleitende Bau im Perimeter-Teil B. In Bezug auf die Frage nach einer Arkade: Die Vergrösserung des öffentlichen Raums bis an die Fassade hin steht im Vordergrund und nicht das Zusammenbinden der Gebäude an der Bahnhofstrasse. Darüber hinaus ist die Ausformulierung einer Arkade aufgrund der Forderung nach einer Aufwärtskompatibilität des Quartierplans in Bezug auf eine allfällige Tramlinie Therwil-Dornach nicht möglich. |

Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

| | | | | | |
|----|---|--------------------------------|----|---|---|
| 31 | 0 | Baubereich b2 'Ausrichtung' | QP | <p>Der gegenüber dem bestehenden Bebauungsmuster schräg liegende Längsbau ist gemäss der Testplanung orthogonal auszurichten, um eine übergeordnet erkennbare und ruhige Gesamtwirkung zu erzielen.</p> <p>Damit den Partikularinteressen Rechnung getragen werden kann, sind auch eine mäandrierende Gestaltung oder die Auflösung in punktförmige Einzelbauten denkbar.</p> | <p>Die Ausrichtung des Längsbau ist kein Resultat von Partikularinteressen, sondern die Auseinandersetzung der Lesbarkeit dieser besonderen inneren Hofstattsituation.</p> <p>Darüber hinaus respektiert und berücksichtigt die Planung zugunsten einer Umsetzbarkeit die bestehende Grundeigentümerstruktur.</p> |
|----|---|--------------------------------|----|---|---|

2.5 Rudolf + Daniela Meury, Sabrina Meury + Michel Beuret, Claude + Catherine Meury

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|-----------|----|---|---|
| 32 | K | Verkehr | QP | Da sämtliche Verkehrsflüsse über die Parzellen 3651 / 1142 und 1139 abgeführt werden, sind unsere Ängste, dass es im Steinweg wegen der neuen Überbauung zu Mehrverkehr kommen könnte entkräftet. | Aufgrund dessen, dass der Verkehr durch eine Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt an der Bahnhofstrasse konzentriert und über den Kreisel abgeführt wird ist nicht mit relevantem Mehrverkehr am Steinweg zu rechnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 33 | K | Allgemein | - | Ansonsten finden wir die Anordnung der Bauten gelungen. Ebenfalls haben wir mit der Verdichtung und den Fassadenhöhen keine Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

2.6 Baukommission Arlesheim

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|---------|----|---|---|
| 34 | (✓) | Reklame | QR | <p>Infolge der Unstimmigkeiten der Reklame QP Bahnhof Nord wird eine detaillierte Ausführung im QP Reglement Neu Arlesheim durch die Baukommission gewünscht. Folgender Formulierungsvorschlag wird angebracht:</p> <p>«Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Alle Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Für freistehende Reklametafeln, -stehlen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) in Absprache mit der Gemeinde geeignete Standorte darzustellen.»</p> | <p>Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Das Reglement wird um folgenden Wortlaut ergänzt:</p> <p>QR § 7 <i>Bewilligungspflichtige Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.</i></p> <p>Die Bewilligungspflicht von Reklamen ist durch 481.12 Verordnung über Reklamen geregelt: <i>§ 3 Bewilligungspflicht; Zuständigkeit</i> ¹<i>Das Aufstellen, Anbringen, Versetzen und wesentlich Verändern von Reklamen ist bewilligungspflichtig.</i> ²<i>Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.</i></p> <p>Der Gemeinderat ist als zuständige Behörde für die Sicherstellung der Qualität im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zuständig.</p> |

2.7 Heinz Burgener, Dipl. Architekt

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|------------|---|---|---|
| 35 | V | Parkierung | - | <p>Direkt neben dem Baufeld C besteht schon heute die Herzpraxis von Dr. Furrer.</p> <p>Die Parkungsverhältnisse dort sind ziemlich eng und prekär. Oft ist ein Wenden kaum möglich und man ist gezwungen, rückwärts auf die Birseckstrasse auszufahren. Da das Baufeld C scheinbar dem gleichen Besitzer gehört, wäre es prüfenswert, ob die Feuerwehruzufahrt im Baufeld C nicht als Ausfahrt für die Herzpraxis genutzt werden könnte.</p> | <p>Das Anliegen würde eine Schwächung des oberirdisch autofreien Quartierplans bedeuten.</p> <p>Die Grundeigentümerschaft der beiden Grundstücke ist nicht identisch.</p> <p>Die Herzpraxis von Dr. Furrer ist im Stockwerkeigentum.</p> <p>Dem Eigentümer des Perimeter-Teil C wird das Anliegen zur Prüfung vor einer entsprechenden Baueingabe mitgeteilt.</p> |

2.8 Kommission für Standortfragen, Präsident Gemeinderat Markus Eigenmann, Leiter Gemeindeverwaltung Thomas Rudin

| Nr. | Ums. | Thema | § | Anliegen (Zitat) | Stellungnahme |
|-----|------|----------------|-------------------|--|---|
| 36 | K | Allgemein | - | Die Kommission für Standortfragen hat einstimmig ihre Zustimmung ausgesprochen, da sich mit dem QP das betreffende Areal in den nächsten Jahren positiv entwickeln kann. | Hinweis ist zur Kenntnis genommen. |
| 37 | (✓✓) | Ortskern | QP QR § 6.1 | Wie ist die künftige Wechselwirkung zwischen Ortskern und Bahnhofsgelände in Bezug auf Detailhandel und Gewerbe? Einer Abwanderung des Detailhandels aus dem Ortskern soll durch geeignete Massnahmen entgegengewirkt werden. Die zahlreichen neuen Bewohner des Quartiers sollen auch einen Bezug zum Ortskern haben. | Das Bahnhofsgelände ist als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zu verstehen. Cafés, Bäckereien, Blumenläden, Coiffeurs... verteilen sich auf ein grösseres Einzugsgebiet. |
| 38 | K | Langsamverkehr | - | Eine Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen ins Gewerbegebiet Kägen in Reinach-Süd wird notwendig, da die zahlreichen neuen Bewohner von Neu-Arlesheim z.T. dort berufstätig sein werden. | Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen und bringt es bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes Birsstadt ein. |
| 39 | K | ÖV-Anbindung | - | Möglichst rasche Umsetzung des 15' Takts der S-Bahn in Richtung Basel, insbesondere in den Hauptverkehrszeiten. | Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen und bringt es bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes Birsstadt ein. |

3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

Am _____

verabschiedet.

Arlesheim, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter
