



Raum für die Zukunft

Verein Birsstadt | Domplatz 8 | 4144 Arlesheim
Bauverwaltung Arlesheim
z. H. Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Arlesheim, den 25.09.2020

Vernehmlassung Kommunales Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Birsstadt wurde zur öffentlichen Mitwirkung zum kommunalen Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim eingeladen. Gerne nehmen wir als Raumplanungsgruppe RPLG die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr.

Grundsätzliches

Angesichts der aktuellen Hochhausentwicklungen ist es sehr begrüssenswert, dass die Gemeinde Arlesheim ein kommunales Hochhauskonzept erarbeitet. Das Konzept bezieht den Kantonalen Richtplan, das Raumkonzept Birsstadt 2035, das Hochhauskonzept Basel-Landschaft sowie das Hochhausprogramm Münchenstein mit ein und setzt sich gleichzeitig kritisch damit auseinander. Überdies werden die Themen Verdichtung, Städtebau, Schattenwurf, Topografie, Siedlungs-/Bebauungsstruktur sowie Verteilung der Einwohner und Beschäftigten detailliert thematisiert und analysiert. Aufgrund dieser verschiedenen Parameter werden Eignungs- und Ausschlussräume definiert. Aus fachlicher Sicht wirkt das Hochhauskonzept Arlesheim deshalb sehr solide.

Bestehende Grundlagen

Das Gebiet Schoren-Untere Weiden wird im Kantonalen Richtplan als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (westlich der Bahnlinie) und als Entwicklungsgebiet (östlich der Bahnlinie) ausgewiesen. Aufgrund dieser Festlegung wird das genannte Gebiet im Hochhauskonzept Arlesheim als Eignungsraum für Hochhäuser definiert. Das Hochhauskonzept Basel-Landschaft sieht im Gebiet Schoren-Untere Weiden hingegen kein Eignungsraum für Hochhäuser. Das kantonale Hochhauskonzept ist aber in bestimmten Bereichen zu hinterfragen, da die Festlegungen aus dem Kantonalen Richtplan im Gebiet Schoren-Untere Weiden nicht aufgenommen werden. Ziel des kantonalen Hochhauskonzepts ist aber auch eine Präzisierung und Ergänzung durch die Gemeinden. Dieser

Schritt geschieht im Hochhauskonzept Arlesheim. Die kantonal ausgeschiedenen Eignungsräume werden aufgrund von Sicht- und Lagebeziehungen zu schützenswerten Räumen und Einzelobjekten verworfen. Hingegen rückt das Gebiet Schoren-Untere Weiden wegen der topographischen Lage in den Fokus.

Das Raumkonzept Birsstadt macht ebenfalls keine Aussagen zur Hochhaus-Eignung des Areals Schoren-Untere Weiden. Das Gebiet gilt aber als sogenanntes Koordinationsgebiet. Die raum-, verkehrs- und landschaftsplanerischen Aufgaben in diesem Gebiet sowie die Form und Organisation der Zusammenarbeit sind durch die Region zu koordinieren. Hier knüpft das Hochhauskonzept der Gemeinde Arlesheim an das Hochhausprogramm Münchenstein an. Die Gemeinde Münchenstein hat in ihrem Hochhausprogramm vier Eignungsräume definiert. Der Eignungsraum Gstad grenzt im Süden an Arlesheim. Im Bahnhofsgebiet wurde aufgrund von Sichtbeziehungen zum Dorfkern eine Höhenbegrenzung von 20 m, im Gebiet Parzelle 799 eine Höhenbegrenzung von 30 m und im südlichen Bereich eine Höhenbegrenzung von 40 m festgelegt. Im Hochhauskonzept von Arlesheim wird dieser Eignungsraum aufgenommen und im Gebiet Schoren-Untere Weiden weitergeführt. Aus planerischer Sicht macht diese Weiterführung Sinn, da die bestehende Siedlungsstruktur über die Gemeindegrenze hinausreicht. Die vorgesehene Höhenbeschränkung von 60 m wird begrüsst. Aufgrund der topographischen Lage werden die Sichtbeziehungen zu den Dorfkernen der Gemeinden Münchenstein und Arlesheim nicht übermässig beeinflusst.

Die Ausscheidung des Gebiets Schoren-Untere Weiden als Eignungsraum für Hochhäuser sowie die festgelegte Höhenbegrenzung von 60 m werden aufgrund der oben genannten Gründe begrüsst und unterstützt.

Anmerkungen

Generell sind Hochhäuser im Gebiet Schoren-Untere Weiden denkbar. Jedoch wird im vorliegenden Hochhauskonzept eine Auseinandersetzung mit der Nutzung vermisst. Ausgehend von den Entwicklungen im Gebiet Gstad in Münchenstein wird die Wohnnutzung lediglich im Bereich östlich der Bahnlinie als sinnvoll erachtet. Westlich der Bahnlinie wird die Wohnnutzung in Frage gestellt. Neben der heute (noch) nicht optimalen ÖV-anbindung ist es insbesondere die vorgesehene Gewerbenutzung, welche eine Wohnnutzung direkt oder indirekt konkurrenziert. Die Grundlagen für eine Mischnutzung Wohnen – Gewerbe sind noch nicht vorhanden, um eine solche unterstützen zu können.

Diese Überlegungen gehen davon aus, dass ein Hochhaus insbesondere für eine Wohnnutzung dienen soll. Es kann natürlich sein, dass die vorgesehene Gewerbenutzung einen städtebaulichen Ausdruck in einem Hochhaus finden soll. In diesem Fall kann ein Hochhausstandort westlich der Bahnlinie prüfenswert sein.

Weiter ist zu überdenken, ob das im Konzept visualisierte Hochhaus am richtigen Ort zu stehen kommt. Generell ist der ausgeschiedene Raum Schoren-untere Weiden der Richtige. Es werden keine Nachbarn beeinträchtigt, die Sichtbeziehungen werden ebenfalls berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht scheint aber auch in diesem Fall der Bereich

östlich der Bahnlinie besser geeignet. Auf Münchensteiner Seite ist im Gebiet Gstad im Rahmen der Quartierplanung vanBaerle ein Hochhaus geplant. Aktuell zeichnet sich eine leichte Überschreitung der Richthöhe von 40 m ab. Ein Hochpunkt mit 60 m auf Arlesheimer Boden würde diese Akzentuierung aufnehmen und weiterführen.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen


Franziska Stadelmann
Verein Birsstadt, Präsidentin


Melchior Buchs
Verein Birsstadt, Leiter AG RPLG