

Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse Gemeinde Allschwil

Beschluss Gemeinderat Allschwil 03.03.2021



Projektleitung

Gemeinde Allschwil

Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen
Lisa Euler, Projektleitung, Raumplanung und Stadtentwicklung
Alexander Hetzel, Projektbegleitung Verkehr

Inhaltliche Bearbeitung

Raumplanung, Gesamtleitung Masterplan

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
5200 Brugg
Beat Suter, Projektleiter Masterplan
Garry Müntener
Jeremie Jamet

Städtebau

pool Architekten
Bremgartnerstrasse 7
8003 Zürich
Raphael Frei
Thomas Friberg
Marcel Jäggi
Ferdinand Pappenheim

Freiraum

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH
Hammerstrasse 123
4057 Basel
Andreas Schönholzer
Jan Schmid

Nutzung

Fischer AG Immobilienmanagement
Lessingstrasse 15
8002 Zürich
Maresa Kuhn

Abstimmung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept Binningerstrasse

Projektleitung

Kanton Basel-Landschaft

Martin Schaffer, Projektleiter BGK

Projektaem BGK

mrs Partner, Andreas Bernhardsgrütter, Verkehrsplanung
Studio Vulkan, Dominik Bueckers, Landschaftsarchitektur
B+S Ingenieure und Planer

Titelbild: Luftbild Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse, Gemeinde Allschwil

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Räumliches Entwicklungskonzept Allschwil	5
1.3	Verfahren und Ergebnisse der Testplanung	7
1.4	Ziele Masterplan Binningerstrasse	12
1.5	Projektorganisation und Bearbeitung	14
2	Festlegungen Masterplan	15
A	Instrument Masterplan	15
B	Perimeter und Teilgebiete	16
C	Städtebauliches Gesamtkonzept	17
D	Gewerbestrategie	18
E	Nutzungsvorgaben der Teilgebiete	20
F	Städtebauliche Prinzipien	24
G	Freiräume und Durchwegung	27
H	Erschliessung und Mobilität	32
I	Qualitätssicherung	34
3	Pläne Masterplan	35
3.1	Teilplan Bebauung und Nutzung	35
3.2	Teilplan Freiraum und Erschliessung	36

1 Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Allschwil hat sich als Vorortsgemeinde von Basel in den letzten Jahrzehnten sehr dynamisch entwickelt und verändert. Aus dem ursprünglichen Dorf ist ein vielfältiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit rund 21'000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 10'000 Beschäftigten entstanden. Die Prognosen und das Leitbild der Gemeinde gehen von einem weiteren Wachstum aus, wobei sich die Gemeinde eine qualitative und kontrollierte Entwicklung als Ziel gesetzt hat.

Das im Februar 2018 durch den Gemeinderat verabschiedete **Räumliche Entwicklungskonzept (REK)** beschreibt die angestrebte räumliche Gesamtentwicklung der Gemeinde bis im Jahr 2035. Darin eingebettet stellt die Binningerstrasse und die umliegenden Areale ein wesentliches Potenzial dar.

Die Binningerstrasse hat bereits mehrere historische Entwicklungsschritte erlebt: ursprünglich Ziegeleiareal, dann vermehrt Gewerbestandort und schliesslich die Ergänzung mit den grössten Detailhandelsflächen der Gemeinde. Auch die Wohnnutzung war bereits früh im Gebiet vertreten, später kamen die neuen Wohnquartiere in den Nachbararealen hinzu und schliesslich auch der neue Schulstandort Gartenhof. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungsphasen präsentiert sich die Binningerstrasse heute als sehr vielfältiger Standort, dessen Entwicklung weiter im Fluss ist. Grössere Areale stehen vor einer Umstrukturierung und Verdichtung und die Anforderungen an die Binningerstrasse als Verkehrsader und Lebensraum werden komplexer.

Von Juni 2019 bis Mai 2019 wurde aus diesem Grund eine **Testplanung** mit den drei Teams pool Architekten, Herzog de Meuron und Han van de Wetering durchgeführt. Das Ziel der Testplanung war, mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen und die Rahmenbedingungen zu untersuchen. Aus der Testplanung wurden Empfehlungen für den Masterplan Binningerstrasse formuliert (Schlussbericht Testplanung, Kapitel 1.3.1.).

Der Masterplan Binningerstrasse ist ein strategisches Lenkungsinstrument des Gemeinderats. Er soll die Empfehlungen aus der Testplanung vertiefen und übergeordnete Regeln für eine abgestimmte zukünftige Entwicklung des Raums Binningerstrasse definieren. Verbindlich umgesetzt werden die Ziele des Masterplans in der anstehenden **Gesamtrevision der Nutzungsplanung** voraussichtlich bis im Jahr 2023. Die Grundeigentümer haben die Möglichkeit die Vorgaben des Masterplans mit dem Planungsinstrument der **Quartierplanung** weiter zu verfolgen.

Parallel zum Masterplan wurde vom Kanton Basel Landschaft das **Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK** für die Tramverlängerung der Binningerstrasse initiiert. Das Projekt wird von mrs Partner (Verkehrsplanung) und Studio Vulkan (Landschaftsarchitektur) und B+S (Ingenieure) bearbeitet.

1.2 Räumliches Entwicklungskonzept Allschwil

Im Februar 2018 hat der Allschwiler Gemeinderat das Räumliche Entwicklungskonzept (kurz REK) verabschiedet. Das REK stellt die Weichen für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Es berücksichtigt die übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungsgrundlagen und baut auf das neue Leitbild «Zukunft

Allschwil» von 2017 auf. Die Weiterentwicklung der gewerblich geprägten Gebiete rund um die Binnerstrasse ist eine der prioritären Massnahmen des REK.

Mit der räumlichen «Leitidee Allschwil 3.0» werden im REK die Grundprinzipien der angestrebten Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung Allschwils beschrieben: «Allschwil 3.0, eine attraktive Vorstadtgemeinde mit gelebter Vielfalt und

- vielfältig aufgewerteten Zentren
- aufgewertetem historischen Dorfkern
- hochwertigen Wohnquartieren
- differenzierten Wirtschaftsstandorten
- wertvollen Freiräumen und Landschaftsbezügen
- guter Erreichbarkeit für alle sowie
- enger räumlichen Beziehung zur Stadt Basel»

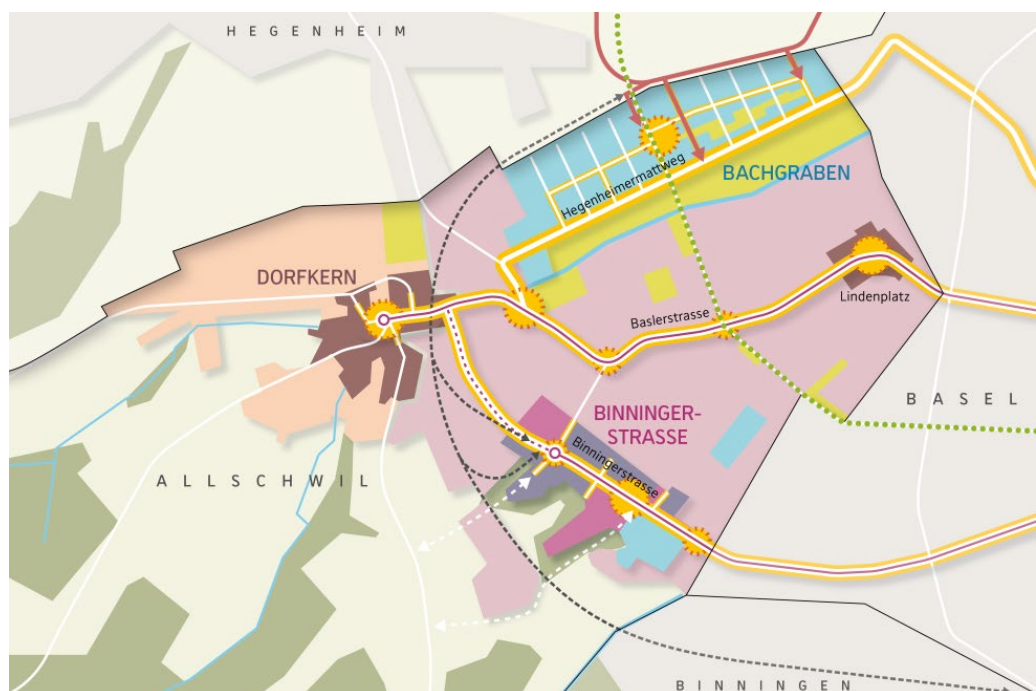


Abbildung 1: Räumliche Leitidee Allschwil 3.0 (Quelle: REK 2018)

Das REK verfolgt bewusste eine Differenzierung der unterschiedlichen Zentrumsbereiche der Gemeinde. Nicht ein Hauptzentrum ist das Ziel, sondern charakteristische und aufgewertete Teilzentren an Dorfplatz und Lindenplatz sowie ein attraktiveres Versorgungszentrum an der Binnerstrasse. Die unterschiedlichen Wirtschaftsstandorte bilden ein wichtiges Entwicklungspotenzial der Gemeinde, wobei das Gebiet Bachgraben den wichtigsten Standort darstellt und sich sehr dynamisch entwickelt. Hier soll neben dem Fokus Life-Science auch eine Differenzierung mit verschiedenen KMU verfolgt werden. Entlang der Binnerstrasse hat sich bereits das wichtigste Versorgungszentrum der Gemeinde entwickelt. Zukünftig soll, wie auch im kantonalen Richtplan vorgesehen, eine stärkere Durchmischung als Gewerbe-, Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Wohnanteil verfolgt werden. Der Dorfkern, die Baslerstrasse und der Lindenplatz sollen ihre charakteristische Bedeutung behalten. Handlungsbedarf wird in erster Linie bei der Aufwertung der öffentlichen Räume gesehen.

1.3 Verfahren und Ergebnisse der Testplanung

Im Rahmen einer Testplanung wurden für die Gebiete rund um die Binningerstrasse zukunftsweisende Vorschläge entworfen, welche auf einer gesamtheitlichen Betrachtung von Städtebau, Mobilität/Verkehr und wirtschaftlichen Nutzungen sowie Quartierschutz aufbauen. Dazu wurde im Rahmen der Testplanung von den drei beauftragten Teams Vorschläge erwartet, welche künftig zu einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität führen, die bestehenden Identitäten stärken und die wegweisend für eine qualitativ hochwertige und etappierbare Innenentwicklung sind.

Das Verfahren wurde durch ein breit zusammengesetztes Begleitgremium begleitet. Vertreten waren der Einwohnerrat, der Gemeinderat, die Verwaltung, Vertretungen der Kantone Basel Landschaft, Basel Stadt, des Gewerbes, des Quartiers und der Grundeigentümer sowie fünf unabhängige, interdisziplinäre Fachexpertinnen und -experten.

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Mitwirkung zum REK bereits im Vorfeld zur Testplanung über die Entwicklungsabsichten entlang der Binningerstrasse informiert und hatte Gelegenheit, diese an Forumsveranstaltungen zu diskutieren. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Testplanung und den Empfehlungen des Begleitgremiums wurden diese öffentlich kommuniziert und ausgestellt. Darüber hinaus fanden im Vorfeld Veranstaltungen mit der Wirtschaft und den Gewerbetreibenden sowie der Grundeigentümerschaft statt. Diese wurden nach Vorliegen der Testplanungsergebnisse erneut miteinbezogen.



Abbildung 2: Modell Team HDM (Szenario B)



Abbildung 3: Modell Team POOL



Abbildung 4: Modell Team VDW



Die drei Studien bestätigen die Potenziale der **Binningerstrasse als Entwicklungsschwerpunkt** (Vorgabe kantonalen Richtplan) und als Wirtschaftsstandort mit einer differenzierten Durchmischung mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen. Die Testplanung zeigt vielfältige Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung und einer hochwertigen Innenentwicklung auf. Dabei wird in allen Studien ein langfristig etappiertes Vorgehen vorgeschlagen. Neben der Aufwertung der Binningerstrasse können davon unabhängig einzelne Areale in einer auf die jeweiligen Gegebenheiten differenzierten Art entwickelt werden.



Abbildung 5: Team HDM
Herzog&de Meuron/Grüner/Vogt LA



Abbildung 6: Team POOL
Pool Arch./Basler&Hofmann/Westpol LA



Abbildung 7: Team VDW
Van de Wetering/Kontextplan/Hager LA

schwarz: bestehende Gebäude
rot: ergänzte Gebäude

1.3.1 Umsetzung Tramverlängerung Linie 8 / BGK Binningerstrasse

Das Entwicklungsgebiet Binningerstrasse und die Tramverlängerung der Linie 8 sind im Kantonalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt. Mit der Testplanung und dem nun vorliegenden Masterplan werden die Zielvorgaben und Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung aufgezeigt. Parallel zur Erarbeitung des Masterplans wurde durch den Kanton Basel Landschaft die Planung der Tramverlängerung in Angriff genommen. Dabei wurden die Ergebnisse der Testplanung als Grundlagen einbezogen.

In einem ersten Schritt wurde die Tramverlängerung hinsichtlich Verkehrsprognosen und Leistungsfähigkeit der Strassenquerschnitte untersucht. Im Sommer 2019 wurden die Arbeiten am Betriebs- und Gestaltungskonzept (kurz BGK) gestartet.

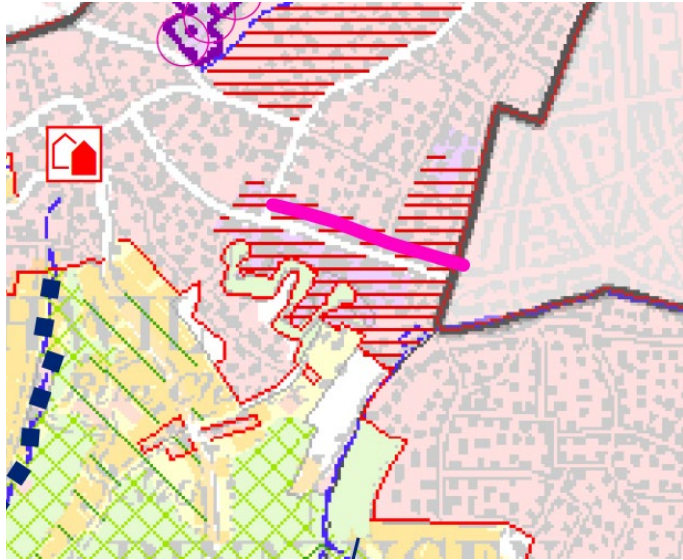


Abbildung 8: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Basel Landschaft mit Eintrag Entwicklungsgebiet Binningerstrasse und Tramverlängerung

In einer ersten Etappe soll die Tramlinie 8 auf der Binningerstrasse bis zur Haltestelle Gartenhof verlängert werden. Sie wird dort ausserhalb des Strassenraums wenden. Die Tramverlängerung soll zu einer besseren interne Erschliessung und Anbindung des Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr (u.a. in Direktverbindung nach Basel SBB und Zentrum der Kernstadt) führen. In einer zweiten Etappe könnte das Tram in Richtung Baslerstrasse verlängert werden.

1.3.2 Zwei BGK Varianten / 3 Haltestellen

Mit der Tramverlängerung sind drei Haltestellen vorgesehen (Paradies, Letten und Gartenhof). Für die Gestaltung der Strasse gibt es eine von Kanton und Gemeinde priorisierte Variante die den Vorschlag eines zentralen Grünkorridors aus der Testplanung übernimmt. Eine weitere Variante sieht als Rückfallebene den öffentlichen Grünraum seitlich im Bereich der Ziegelei-Areale vor. Beide Varianten verfolgen neben den verkehrlichen Zielen eine Aufwertung des Gebiets mit einem markanten Grünflächenanteil.



Abbildung 9:
Entwurf BGK, Stand 18.12.20
mrs partner, Studio Vulkan
mit Tramhaltestellen Letten, Paradies und
Gartenhof sowie Freiraum-Korridor in der
Strassenachse
(Vorzugsvariante)

Die Vorzugsvariante des BGK mit dem zentralen Freiraum Korridor wurde auch in die Pläne des Masterplans übernommen. Beide BGK Varianten sind jedoch mit dem Masterplan möglich.

1.3.3 Verfahren BGK und Einbezug Grundeigentümer

Das Projekt BGK Binningerstrasse wird durch den Kanton Basel Landschaft, Abteilung Tiefbau geleitet. Der Terminplan des BGK verfolgt das Ziel gegen Ende 2021 einen ersten grundsätzlichen Landratsbeschluss über das Vorhaben zu erlangen. Gleichzeitig soll es in das Agglomerationsprogramm Basel aufgenommen werden, womit eine wesentliche Mitfinanzierung des Bundes sichergestellt werden kann. Der Masterplan kann bei Bedarf jederzeit mit dem BGK Projekt abgestimmt werden.

Die Abstimmung des BGK und des Masterplans erfolgt durch regelmässige Koordinationssitzungen zwischen Kanton und Gemeinde. Ebenso wurden die betroffenen Grundeigentümer direkt einbezogen und sie können ihre Bedürfnisse und Absichten der Arealentwicklung sowohl mit dem Masterplan als auch mit dem Entwurf BGK abstimmen. Das Ziel ist eine optimale Abstimmung der Gebietsentwicklung, des BGK Projekts und der privaten Areale.

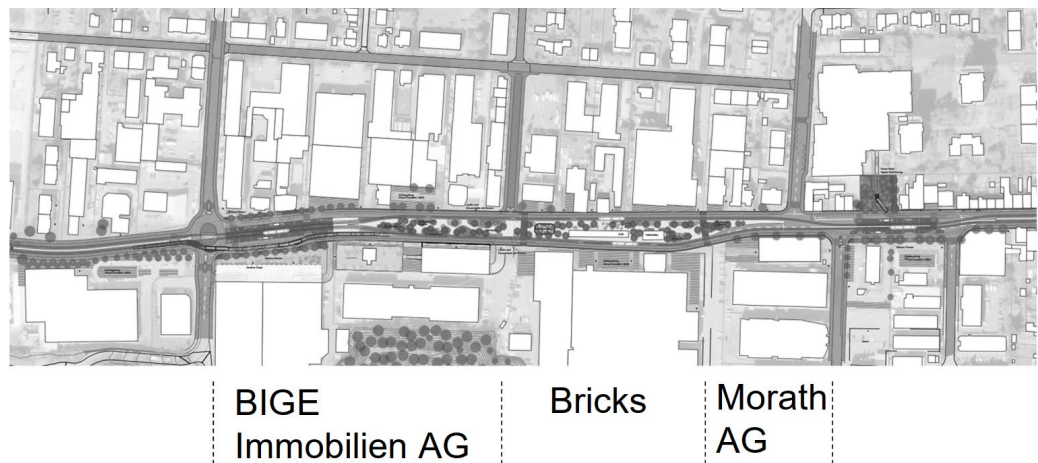


Abbildung 10: laufende Abstimmung BGK Entwurf mit den betroffenen Arealen Ziegele (BIGE, Bricks, Morath)

1.4 Ziele Masterplan Binningerstrasse

1.4.1 Auszug Empfehlungen Testplanung

Die drei Studien bestätigen die Potenziale der **Binningerstrasse als Entwicklungsgebiet** (Vorgabe kantonaler Richtplan) und als Wirtschaftsstandort mit einer differenzierten Durchmischung mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen (Vorgabe REK). Die Testplanung zeigt vielfältige Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung und einer hochwertigen Innenentwicklung auf. Dabei wird in allen Studien ein langfristig etappiertes Vorgehen vorgeschlagen. Neben der Aufwertung der Binningerstrasse können davon unabhängig einzelne Areale in einer auf die jeweiligen Gegebenheiten differenzierten Art entwickelt werden.

Im REK wird abgestützt auf das Leitbild der Gemeinde von einem **Wachstum** im Gebiet Binningerstrasse bis 2035 von zusätzlich 500 Beschäftigten und 1000 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgegangen. Die Studie von Herzog&de Meuron orientiert sich an der Vorgabe des Leitbilds und zeigt ein mögliches, mittelfristiges Wachstum von heute 210'000 m² auf 265'000 m² oberirdische Geschossfläche auf (ca. plus 800 Einwohner und 400 Beschäftigte). Die beiden Studien Pool und Van de Wetering weisen ein längerfristiges Entwicklungspotenzial auf ca. 320'000 m² oberirdische Geschossfläche aus (ca. 800 bis 1000 Einwohner und 750 bis 1300 Beschäftigte). Somit liegen die Potenziale im Rahmen der Vorgaben des REK und zeigen darüber hinaus weitere langfristige Potenziale der Innenentwicklung auf.

In den Studien werden umfangreiche **zusätzliche Gewerbeanteile** aufgezeigt, welche auf den unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Verdichtungsmöglichkeiten der Teilgebiete basieren. Punktuell werden in Abhängigkeit zur Lage und je nach Teilgebiete auch Wohnnutzungen vorgeschlagen, welche jedoch mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen sind.

Kontextuell weiterentwickeln

Die bestehende Bebauung soll künftig punktuell und im Kontext zur Umgebung und den Nutzungen weiterentwickelt werden. Durch eine schrittweise Transformation mit Bezug zum Bestand soll eine Überformung ohne Rücksicht auf den wertvollen Bestand vermieden werden. Die Teilgebiete sind dabei hinsichtlich Nutzungen, Dichten und deren Anordnung spezifisch je nach Lage differenziert weiterzuentwickeln.

Identitäten ausbauen

Auf den vorhandene Identitäten soll bei künftigen Entwicklungen aufgebaut werden. Mit ausgewählten Interventionen sollen neue Anziehungspunkte und attraktive Orte und Nutzungen geschaffen werden. Identitätsstiftende Bausubstanz soll bei Neuentwicklungen wo möglich integriert und die Geschichte des Ortes erlebbar werden.

Binningerstrasse aufwerten

Die Binningerstrasse soll als städtischer Aussenraum und gemischter Verkehrsträger mit Tram aufgewertet werden. Die Schaffung einer grosszügigen Grünanlage soll zu dieser Aufwertung beitragen. Dies soll zu einer Gliederung des weitläufigen Strassenraums führen und der Binningerstrasse ein attraktives Erscheinungsbild geben.

Landschaftselemente verknüpfen

Die Abbaulandschaft zwischen den ehemaligen Ziegeleiarealen und dem oberhalb liegenden Wohnquartier stellt ein wichtiges und übergeordnetes Freiraumelement dar. Das hohe Potenzial als Naherholungsraum und als ökologisch wertvolle Fläche soll genutzt werden. Neue Landschaftskammern in den südlichen Teilen der Ziegelei-Areale und ein gutes Wegeangebot als Verknüpfung mit dem bestehenden Freiraum sollen Aufenthalts- und Verbindungsfunktion ermöglichen.

Option Hochhäuser

Grundsätzlich wird ein Potenzial für Hochhäuser, verknüpft mit entsprechenden Mehrwerten (Themen: Freiräume, städtebauliche Setzung, Nutzungsanordnung), bestätigt. Genaue Hochhausstandorte können aus den Testplanungsergebnissen nicht abgeleitet werden. Die Vorschläge von Hochpunkten – vor allem südlich der Binningerstrasse im Bereich um den Kreisel Letten und das Areal Ziegelei Ost – werden jedoch positiv beurteilt. Im Rahmen der weiteren Vertiefung wird diesbezüglich eine zusätzliche Gesamtbeurteilung des Raums rund um die Binningerstrasse im Kontext zum restlichen Gemeindegebiet empfohlen.

Nutzungsmass

Im Kontext zur Gesamtgemeinde soll eine höhere Dichte in ortsverträglichem Massstab angestrebt werden. Mit der Testplanung liegt ein Nutzungsvergleich vor, der auf unterschiedlichen Annahmen basiert und ein plausibles Spektrum für ein verträgliches Nutzungsmass aufzeigt.

Mobilität

Die Mobilitätsentwicklung soll aktiv gelenkt werden. Um die Erschliessungsqualität für Bevölkerung und Gewerbetreibende zu erhalten, ist bei wachsenden Arbeitsplatz- und Einwohnerzahlen auf eine Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Orten zu achten und der Mehrverkehr auf flächeneffiziente und nachhaltigere Verkehrsmittel zu verlagern (Langsam- und öffentlicher Verkehr). Die Tramverlängerung an der Binningerstrasse, eine gute Durchlässigkeit und attraktive Wegeführung sowie die Konzentration einer hohen baulichen Dichte und Nutzungsdichte stellen dabei wichtige Massnahmen zur Verkehrsverlagerung vom MIV auf den ÖV dar. Im Masterplan sind die Ziele und die Grundzüge des zukünftigen Umgangs mit der Mobilität zu umschreiben. Die konkreten Instrumente sind anschliessend zu erarbeiten und einzuführen.

1.5 Projektorganisation und Bearbeitung

Die Organisation und Bearbeitung des Masterplans leitet sich aus der Organisation der Testplanung ab:

Steuerungsgruppe Gemeinderat

Nicole Nüssli, Gemeindepräsidentin
Christoph Morat, Gemeinderat
Franz Vogt, Gemeinderat

Projektleitung

Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen
Lisa Euler, Projektleitung, Raumplanung und Stadtentwicklung
Alexander Hetzel, Projektbegleitung Verkehr

Inhaltliche Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG, Raumplanung, Gesamtleitung Masterplan
pool Architekten, Städtebau
Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Freiraum
Fischer AG Immobilienmanagement, Nutzung und Gewerbestrategie

Abstimmung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept Binnerstrasse

Kanton Basel-Landschaft
Martin Schaffer, Projektleiter BGK

Projektteam
mrs Partner Verkehrsplanung
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
B+S Ingenieure und Planer

2 Festlegungen Masterplan

Das vorliegende Kapitel und die dazugehörigen Pläne umfassen die planerischen Festlegungen des Masterplans. Mit dem Beschluss des Gemeinderats gelten diese als verwaltungsanweisende Vorgaben der Gebietsentwicklung, der Abstimmung mit den privaten Areal- und Projektentwicklungen sowie der Umsetzung in der grundeigentümergeleiteten Nutzungsplanung. Die entsprechenden Verfahren und politischen Entscheidungen bleiben vorbehalten (Nutzungsplanung und Quartierpläne).

Der Masterplan kann nach Bedarf auf die Projektentwicklung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Tramverlängerung Binningerstrasse angepasst werden. Sofern das BGK wesentliche Änderungen des Masterplans erfordert, werden diese wieder dem Gemeinderat vorgelegt.

A Instrument Masterplan

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
A.1	Ziele und Wirkung Masterplan	<p>Der Masterplan Binningerstrasse beschreibt die angestrebte Entwicklung der Nutzungen, des Städtebaus, der Freiräume und der Erschliessung des Entwicklungsschwerpunktes Binningerstrasse auf.</p> <p>Er stützt sich auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans und auf das Räumliche Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 sowie die darin formulierten Entwicklungsziele. Zusammengefasst sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Entwicklungspotenzial nutzen: Verdichtung, Umstrukturierung, differenzierte Nutzungsanordnung mit Berücksichtigung der Anforderungen Gewerbe und Möglichkeiten der stärkeren Wohnnutzung</i> ▪ <i>Tram Verlängerung als leistungsfähiger, attraktiver Verkehrsträger unter Berücksichtigung der Weiteren Erschliessungsbedürfnisse weiter verfolgen</i> ▪ <i>Aufwertung der Binningerstrasse und der angrenzenden Strassenräume sowie die Verbesserung der Wegbeziehung und der Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und Landschaftsräumen</i> ▪ <i>Weiterentwickeln der speziellen Identität und städtebaulichen Charakteristik beidseits der Binningerstrasse mit Einbezug des vielfältigen Bestandes</i> <p>Der Masterplan schafft die Grundlage für eine koordinierte Gesamtentwicklung abgestimmt mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Tramverlängerung Binningerstrasse des Kantons und den Planungen und Projekten von Privaten.</p> <p>Der Masterplan ist wie das REK ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung, welches durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wird.</p>	
A.2	Grundlage für Teilrevision Zonenplan Siedlung und Quartierpläne	<p>Die Umsetzung des Masterplans erfordert die Anpassung des Zonenplans Siedlung, bzw. eines Teilzonenplans und des Zonenreglements und/oder entsprechende Quartierpläne für Teilareale. Für diese folgenden grundeigentümergeleiteten Planungsinstrumente ist der Masterplan wegleitend.</p>	

Die Anpassung des Zonenplans Siedlung und die Festsetzung von Quartierplänen werden durch den Einwohnerrat erlassen und durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt. Die planungsrechtliche Umsetzung des Masterplans bleibt entsprechend vorbehalten.

B Perimeter und Teilgebiete

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
B.1	Perimeter	Der Masterplan Perimeter umfasst die Binningerstrasse von der Stadtgrenze bis zur geplanten Tram-Wendeschleife westlich des Schulareals Gartenhof sowie die beidseitigen Baugebiete und die Abbaulandschaft der Ziegelei.	X
B.2	Gliederung in Teilgebiete	Der Masterplan umfasst die "Teilgebiete Letten" nördlich und die "Teilgebiete Ziegelei" südlich der Binningerstrasse sowie die Teilgebiete Gartenhof, Langenhag und Stockbrunnenrain. Die Teilgebiete dienen der Beschreibung im Masterplan sowie der Lokalisierung.	X

Perimeter Masterplan und Teilgebiete

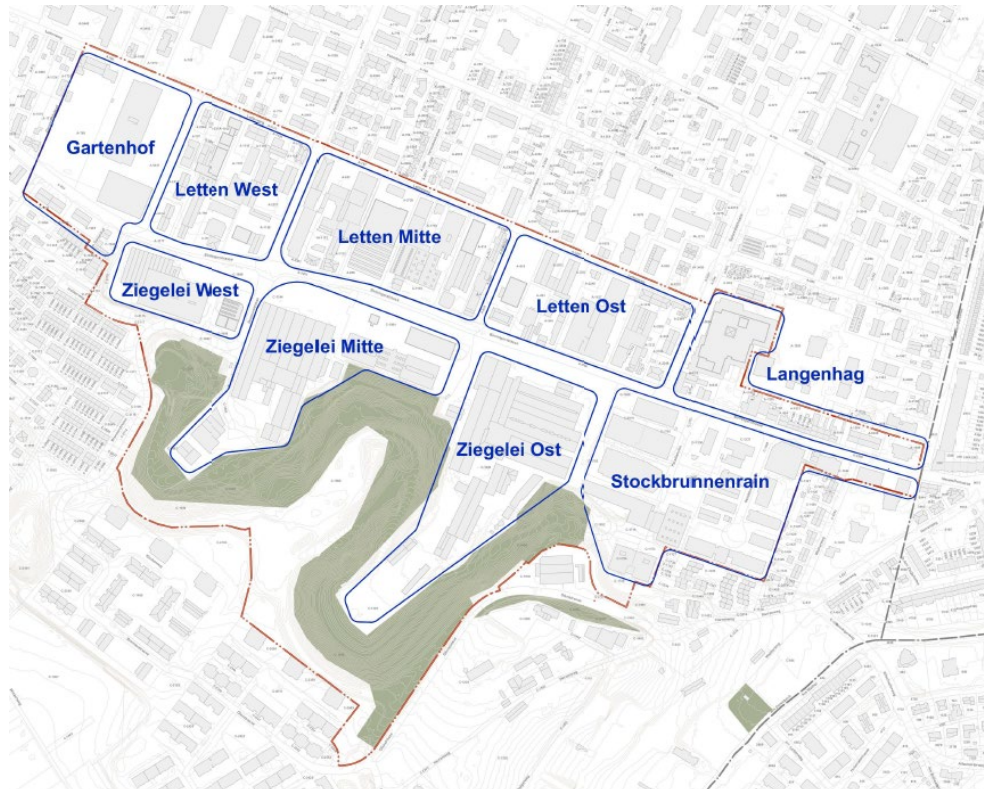


Abbildung 11:
Perimeter Masterplan (rot) mit
Teilgebieten (blau)

C Städtebauliches Gesamtkonzept

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
C.1	Aufwertung durch Tramverlängerung, Verdichtung und Nutzungsdurchmischung	<p>Mit der Testplanung konnten die für die einzelnen Teilgebiete vielfältigen und differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Das städtebauliche Gesamtkonzept geht von drei zentralen Stossrichtungen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aufwertung der Binningerstrasse durch die Tramverlängerung und einen grosszügigen Freiraumkorridor in der Achse der neu gestalteten Strasse b) Umstrukturierung der südlichen Ziegelei Areale, mit Priorität des Bricks Areals mit hoher Dichte, gemischter Nutzung und Anlehnung an die Industriegeschichte c) langfristig etappierte Transformation der nördlichen Letten Areale mit weiterhin hohem Gewerbeanteil und gleichzeitig neuen Möglichkeiten zur Verdichtung und Ergänzung mit Wohnnutzung 	
C.2	Attraktives Versorgungszentrum Binningerstrasse	<p>Die wichtige Zentrumsfunktion für den Detailhandel und die Nahversorgung soll durch die Tramverlängerung gestärkt werden. Dazu gehören die Steigerung der Aufenthaltsqualität und der höhere Besucheranteil mit dem ÖV, zu Fuss und mit dem Velo.</p> <p>Der zentrale Abschnitt zwischen Fabrikstrasse (Coop und Jumbo) sowie Spitzwaldstrasse (Migros) umfasst weiterhin die guten Lagen für Geschäfte und Handel.</p>	
C.3	Identitätsbildung	<p>Mit der Aufwertung der Binningerstrasse und der Entwicklung der angrenzenden Areale soll eine einzigartige Identität des Gebiets weiterverfolgt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Binningerstrasse mit Tramverlängerung und grosszügigem Freiraumkorridor in der Achse der neu gestalteten Strasse (Zielvorstellung der Gemeinde) b) Wahrung und Übertragung der Industriekultur und Materialität des Ziegeleiareals bei den Arealentwicklungen sowie Berücksichtigung der speziellen Parzellen- und Baustrukturen c) Identitätsbildende und öffentlich nutzbare Freiräume im Bereich des Ziegeleiareals mit Parks, Gassen und Plätzen d) Einbezug und Erhalt der grossräumigen Abbauandschaft als prägendes Landschaftselement im Ortsbild e) Kleinteilige Transformationsmöglichkeiten in den nördlichen Parzellen der Teilgebiete Letten unter Berücksichtigung der Gewerbenutzungen und der heterogenen, kammartigen städtebaulichen Struktur 	

D Gewerbestrategie

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
D.1	Ziele der Gewerbestrategie	<p>Die bestehende Gewerbesituation wurde in der Testplanung und in Analysen im Rahmen des Masterplans detailliert untersucht. Die übergeordneten Ziele der Gewerbestrategie im Masterplangebiet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ das Gebiet Binningerstrasse soll weiterhin ein attraktiver Gewerbestandort bleiben und von der Standortaufwertung durch die geplante Tramverlängerung profitieren; die Verdichtung und stärkere Nutzungsmischung soll im Einklang mit dem Gewerbe stattfinden ▪ die bestehende Anzahl Arbeitsplätze soll mindestens erhalten werden und insbesondere in den heute unternutzen Teilgebieten erhöht werden ▪ bei der Realisierung der Wohnnutzungsanteile sind auch die Gewerbeanteile immer anteilmässig zu realisieren (der Bestand kann angerechnet werden) ▪ der Fokus richtet sich auf angestammtes Gewerbe, KMU Betriebe und auf den Detailhandel ▪ die Ausgangslage und die Entwicklungspotenziale präsentieren sich in den Teilgebieten sehr unterschiedlich und sind auch im Masterplan entsprechend zu differenzieren 	
D.2	wichtige Rahmenbedingungen	<p>Damit das Gewerbe auch bei der angestrebten Aufwertung und Öffnung für Mischnutzungen bestehen und sich entwickeln kann, sind die folgenden Rahmenbedingungen wichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung von differenzierten Mindestanteilen an Gewerbenutzung und Berücksichtigung der gewachsenen gewerblichen Baustrukturen und Erschliessungen ▪ Möglichkeiten zu Ergänzung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Betriebe, weiterhin Ausrichtung auf KMU Betriebe ▪ die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe der Gewerbezone ES III (mässig störendes Gewerbe) wird auch bei einer Mischnutzung beibehalten 	
D.3	<p>höhere Nutzungsdichte auf heute unternutzen Teilgebieten:</p> <p>Letten Ost Ziegelei West Ziegelei Ost</p>	<p>In diesen Teilgebieten liegt die effektive Arbeitsplatzdichte aktuell tief (nur 30 Beschäftigte/ha). Mit einer baulichen Verdichtung und einem Mindestanteil Gewerbe können die Geschossflächen deutlich erhöht werden.</p> <p>Entlang der Binningerstrasse sollen dabei die Gewerbeanteile grundsätzlich höher liegen. Die bestehende Parzellierung und Bebauung erfordern immer differenzierte Lösungen.</p>	
D.4	<p>Binningerstrasse Nordseite als "Werkstrasse" (Seite Letten)</p>	<p>Die nördliche Seite der Binningerstrasse soll als "Werkstrasse" weiterentwickelt werden. Unter dem Begriff "Werkstrasse" wird die Kombination von Produktion, Ausstellung und Direktverkauf verstanden.</p> <p>Einzelne Betriebe entsprechen bereits diesem Prinzip, andere können dieses Prinzip aufgreifen (kein Zwang). Die Erschliessung soll weiterhin, weitgehend ab der Binningerstrasse und von den Seitenstrassen erfolgen. Am Lettenweg sollen Gewerbeerschliessungen nach Möglichkeit vermieden werden. Sie sind in jedem Fall mit dem Wohncharakter der Strasse abzustimmen.</p>	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
D.5	Binningerstrasse Südseite als "Zentrumsstrasse" (Seite Ziegelei)	<p>Auf der südlichen Seite der der Binningerstrasse soll der Charakter einer "Zentrumsstrasse" verfolgt werden. Darunter wird die Kombination von Detailhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kleinstrukturiertem Gewerbe verstanden. Ebenfalls mögliche Nutzungen sind Freizeitnutzungen und Hotellerie.</p> <p>Mit der Arealentwicklung Ziegelei Ost, der Möglichkeit der Ergänzung und Verdichtung auf den Teilgebieten Ziegelei West und Mitte sowie städtebaulichen Potentialen entlang der Binningerstrasse im Teilgebiet Stockbrunnenrain sollen zentrumsgerechte Nutzungsmischungen erreicht werden.</p>	
D.6	weiterhin intensives Gewerbegebiet im TG Stockbrunnenrain	<p>Das Teilgebiet soll weiterhin innerhalb der bestehenden Parzellierung und Erschliessung vorwiegend gewerblich genutzt werden.</p> <p>Entlang der Binningerstrasse ist im Zusammenhang mit der geplanten Tramverlängerung und Tramhaltestelle eine bauliche Verdichtung, Aufwertung der Vorzonen und Nutzungsmischung (Wohnnutzung in den höheren Geschossen) erwünscht.</p>	
D.7	weiterhin Detailhandelschwerpunkt der Gemeinde	<p>Die Binningerstrasse ist heute der wichtigste Detailhandelschwerpunkt der Gemeinde und soll dies auch zukünftig sein. Mit den Polen Ziegelei West (Coop) und Langenhag (Migros) und den beiden geplanten Tramhaltestellen ergibt sich eine sehr gute Ausgangslage.</p> <p>Mögliche weitere Geschäfte und Detailhandelsangebote sollen, wenn dazu ein Bedarf besteht möglichst auf der Südseite der Binningerstrasse erfolgen (Ziegelei Areale). Zusätzliche grössere Geschäfte müssen speziell mit der Verkehrssituation und den Arealentwicklungen abgestimmt werden.</p> <p>Die Vorzonen zur Binningerstrasse sollen attraktiv gestaltet werden. Die oberirdischen Parkplätze sollen zugunsten von grösseren Freiflächen zukünftig weitgehend unterirdisch angeordnet werden.</p> <p>Fehlende Gewerbenutzungen wie Gastronomie, Hotel und Freizeitnutzungen sind an geeigneten Standorten zu fördern</p>	
D.8	Förderung vielfältiges kleinstrukturiertes Gewerbe	<p>Für das kleinstrukturierte Gewerbe sollen in den Arealentwicklungen und in den diversen Erdgeschossen, in welchen die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, Flächen zu tragbaren Preisen angeboten werden. Nach Möglichkeit sollen dafür auch Bestandsbauten mit einbezogen werden. Bei zusammenhängenden Arealentwicklungen sind diese Flächen bedarfsgerecht auszuweisen.</p>	

E Nutzungsvorgaben der Teilgebiete

Verbindlichkeit:

Die Nutzungsvorgaben im Masterplan verstehen sich als Richtvorgaben für die Grundnutzung, welche in der zukünftigen Zonierung gelten soll. Die verbindlichen Nutzungsvorgaben der Grundnutzung werden mit der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung festgelegt.

In den Teilgebieten des Masterplans bestehen sehr unterschiedliche Ausgangslagen und spezifische Entwicklungsaufgaben. Häufig werden Quartierpläne zur Anwendung kommen. Diese sollen in kooperativen Arealentwicklungen in Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümeschaft und Gemeinde umgesetzt werden.

Die entsprechenden Verfahren und politischen Entscheide zur Nutzungsplanung und zu den Quartierplänen bleiben vorbehalten.

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.1	Teilgebiet Gartenhof	<p>Schulareal Gartenhof</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Veränderung / Schule und Schulareal ▪ öffentlicher Weg zwischen Binningerstrasse und Lettenweg <p>Areal Wendeschlaufe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ optimale Nutzung in Abstimmung mit Wendeschlaufe ▪ Abstimmung mit separater Studie Gemeinde (mögliche Bebauung mit Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe oder öffentlichen Nutzungen); hohe Nutzungsflexibilität gewährleisten 	X
E.2	Teilgebiete Letten West Letten Mitte Letten Ost	<p>Richtwerte Grundnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ AZ bis ca. 1.5 Mischnutzung (Parzellenform und Abstandsvorgaben schränken die Erreichung des Richtwerts teilweise ein) ▪ minimaler Gewerbeanteil ca. 70% <p>angestrebte Gewerbestruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Typ "Werkstrasse": stilles und mässig störendes produzierendes Gewerbe, inkl. dazugehörigem Verkauf ▪ Büros und Dienstleistungen ▪ Verkaufsgeschäfte/Detailhandel nur im Umfeld der geplanten Tramhaltestelle ▪ bei einer Verdichtung werden zusätzliche Gewerbeflächen entstehen <p>Anordnung Wohnanteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parzellen mit bestehender reiner Wohnnutzung sollen auch mit reiner Wohnnutzung verdichtet werden können. Hier kommt der Gewerbeanteil auch zukünftig nicht zur Anwendung. ▪ Verlagerungen innerhalb Parzellen und Arealen sollen möglich sein. Idealerweise mit höheren Wohnanteilen zum Gartenhof und zum Lettenweg sowie höheren Gewerbeanteilen zur Binningerstrasse und zur Fabrikstrasse 	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.3	Teilgebiet Langenhag 1	Richtwerte Grundnutzung: Bestehende Gebäudezeile entlang Binningerstrasse: Die Gebäudezeile ist heute der Zone WG4 zugeteilt. Diese Vorgabe soll weiter verfolgt werden. Obwohl die Häuserzeile am Ortseingang nördlich der Binningerstrasse (Binningerstrasse 151-191) im ISOS vermerkt ist, soll aufgrund der fehlenden Einheitlichkeit, der nur bedingt vorhandenen baulichen Qualität und bereits getätigten Änderungen, keine Unterschutzstellung einzelner Bauten stattfinden. Neubebauungen sollen mit einem urbanen Charakter, geschlossener Bauweise und der Nutzung als Geschäftshäuser mit direktem Bezug zur Strasse das städtebauliche Prinzip dieser Zeile weiterführen.	X
E.4	Teilgebiet Langenhag 2	Richtwerte Grundnutzung: QP Im Langenhag, Migros Paradies Für das Areal des bestehenden Quartierplans Im Langenhag sind mittelfristig keine Veränderungen geplant. Bei einer baulichen Veränderung ist eine Orientierung und Vorplatzbildung hin zur Binningerstrasse und zur geplanten Tramhaltestelle anzustreben. angestrebte Gewerbestruktur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterhin hoher Anteil Verkauf möglich ▪ Büros und Dienstleistungen, Gastronomie ▪ Migros als Hauptnutzer 	X
E.5	Teilgebiet Ziegelei West	<i>Hinweis: Bestehender QP Ziegelei West, sowie Parzelle C-1988 aktuell Zone G20</i> Richtwerte Grundnutzung: (erfordert QP Mutation und/oder Zonenänderung) Für das Areal Jumbo, QP Ziegelei West sind mittelfristig seitens Grundeigentümer keine Veränderungen geplant. <ul style="list-style-type: none"> ▪ AZ ca. 1.6 auf Parzellen mit neuer Wohnnutzung, bzw. Mischnutzung ▪ minimaler Gewerbeanteil inkl Verkaufsnutzungen ca. 70%; (inkl. Bestand) ▪ Präzisierungen in kooperativer Arealentwicklung möglich (Gemeinde und Grundeigentümer) angestrebte Gewerbestruktur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkauf an der Binningerstrasse ▪ Büros und Dienstleistungen ▪ Ärztehaus 	X
E.6	Teilgebiet Ziegelei Mitte 1 und 2	<i>Hinweis: Bestehender QP Gewerbezentrum Letten, sowie Parz. C-1984, C-1987 und C-2332 aktuell Zone G20</i> Richtwerte Grundnutzung: (erfordert QP Mutation und/oder Zonenänderung) <ul style="list-style-type: none"> ▪ AZ ca. 1.6 mit Mischnutzung (Berechnung auf heutiger Parzellenfläche, kein Verlust durch Landabtretung BGK) ▪ minimaler Gewerbeanteil inkl Verkaufsnutzungen ca. 70% (inkl. Bestand) ▪ das bestehende rückwärtiges Gewerbeareal am Tongrubenweg, u.a. mit dem Umspannwerk EBM bleibt in der Gewerbezone (Vorschlag: neu G15 anstelle G20) ▪ Präzisierung in kooperativer Arealentwicklung möglich (Gemeinde und Grundeigentümer) ▪ Nutzungsanordnung ist über beide Baubereiche variabel 	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
		<p>angestrebte Gewerbestruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin grossflächiger Verkauf, Coop, Interdiscount und Aldi als Hauptnutzer ▪ Büros und Dienstleistungen ▪ produzierendes Gewerbe ▪ Gastronomie / Hotellerie <p>Spezielle Anforderungen der Arealentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung und Aufwertung Lettenplatz zusammen mit neuer Tramhaltestelle ▪ neu Anordnung der Parkierung und neues Freiraumkonzept in Abstimmung mit dem BGK und der möglichen Nutzung (etappierte Umsetzung möglich) ▪ die bestehenden Gewerbeerschliessungen und Anlieferungsgebiete bleiben bis zur Realisierung des Wohnanteils bestehen; anschliessend müssen sie mit der Freiraumgestaltung und den neuen Erschliessungsbedürfnissen der Wohnungen abgestimmt werden ▪ die Stellung von Hochhäusern und/oder höheren Häuser bis 30 m muss über beide Teilgebiete abgestimmt werden (Stellung am Lettenplatz, Prinzip "Vor- und Zurückspringen") 	
E.7	Teilgebiet Ziegelei Ost	<p><i>Hinweis: Bestehender QP Moegro auf Teilen des Areals, sowie aktuell Zone G20</i></p> <p>Richtwerte Grundnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ AZ ca. 1.6 mit Mischnutzung (Berechnung auf heutiger Parzellenfläche, kein Verlust durch Landabtretung BGK) ▪ minimaler Gewerbeanteil ca. 30 % ▪ Präzisierung in kooperativer Arealentwicklung möglich (Gemeinde und Grundeigentümer) <p>angestrebte Gewerbestruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkauf an der Binningerstrasse ▪ Produzierendes Gewerbe, davon Anteil Flächen für Ateliers und Kleingewerbe ▪ Büros und Dienstleistungen ▪ Gastronomie / Hotellerie <p>Spezielle Anforderungen der Arealentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der speziellen Anforderungen besteht eine QP-Pflicht, die Realisierung des Wohnanteils ist im QP zu etappieren ▪ bedarfsgerechter Anteil von Flächen für kleinstrukturiertes Gewerbe ▪ Erhalt Anteil identitätsstiftender, renovierten Ziegeleihallen und Bauten ▪ Schaffung eines öffentlichen Grünraums im rückwertigen Arealteil und eines attraktiven Wohnumfeldes ▪ Unterstützung BGK mit dem zentralen Freiraum Korridor und der Integration des Pfortnerhauses 	X
E.8	Teilgebiet Stockbrunnenrain Mitte weiterhin Gewerbegebiet	<p>Richtwerte Grundnutzung:</p> <p>Das Gebiet Stockbrunnenrain soll weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehalt der bisherigen Gewerbezonon G15 und G20 ▪ 100% Gewerbeanteil <p>angestrebte Gewerbestruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ produzierendes Gewerbe ▪ Büros und Dienstleistungen 	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.9	Teilgebiet Stockbrunnenrain Nord 1. Bautiefe	Entlang der Binningerstrasse in der 1. Bautiefe sind sowohl weiterhin gewerbliche Nutzungen als auch eine zentrumsorientierte Mischnutzung möglich. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundnutzung AZ ca. 1.6 mit Mischnutzung (Berechnung auf heutiger Parzellenfläche, kein Verlust durch Landabtretung BGK) ▪ Die Wohnnutzung ist im EG und im 1.OG ausgeschlossen 	X
E.10	Stockbrunnenrain Nord 1. Bautiefe Abschnitt mit Eignungsraum für Hochhäuser	Dieses Teilgebiet nimmt eine wichtige städtebauliche Lage zwischen dem Freiraumkorridor und der geplanten Tramhaltestelle Paradies ein. Gemäss Masterplan eignet sich dieses Teilgebiet als Hochhausstandort mit entsprechend höherer Nutzung. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundnutzung AZ ca. 2.2 (Berechnung auf heutiger Parzellenfläche, kein Verlust durch Landabtretung BGK). ▪ Die Wohnnutzung ist im EG und im 1.OG ausgeschlossen ▪ Anforderung an eine sehr gute und entlang der Binningerstrasse öffentlich zugängliche Aussenraumgestaltung ▪ Präzisierung in kooperativer Arealentwicklung möglich (Gemeinde und Grundeigentümer) 	X
E.11	Teilgebiet Stockbrunnenrain Süd	Das höher gelegene Areal kann nach dem Umzug der Firma Skan ins Gebiet Bachgraben mit reiner Wohnnutzung entwickelt werden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundnutzung AZ ca. 1.0 bis 1.2, reine Wohnnutzung möglich ▪ Präzisierung in kooperativer Arealentwicklung möglich (Gemeinde und Grundeigentümer) <p>Spezielle Anforderungen der Arealentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der erwünschten Wegbeziehungen ▪ eine Höhenentwicklung bis 20 m Gesamtgebäudehöhe, gestuft über das Terrain ist möglich; Voraussetzung ist eine gute Einpassung in die Topografie und das Quartierumfeld mit einer sorgfältigen Gliederung der Bauten ▪ Die Trassensicherung für die langfristige Option der Oberwilerspange ist in einem QP Verfahren auszuweisen 	X
E.12	Teilgebiete mit sanierungsbedürftigen Altlastenstandorten	Die im Masterplan bezeichneten sanierungsbedürftigen Altlastenstandorte (Grundlage Altlastenkataster BL) in den TG Letten West und Letten Ost 3 sollen im Rahmen der zukünftigen Entwicklung gemäss den gesetzlichen Vorgaben nachhaltig saniert werden. Für die betroffenen Grundstücke sind dazu spezifische Rahmenbedingungen erforderlich, welche voraussichtlich in Quartierplänen geregelt werden. Abweichungen von der Grundnutzung sind in diesem Zusammenhang möglich.	X

F Städtebauliche Prinzipien

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.1	Baubereiche Teilgebiete Ziegelei	<p>Für die Gebiete Ziegelei West, Mitte und Ost sowie Stockbrunnenrain werden im Masterplan Baubereiche bezeichnet. Neue Bauten sollen innerhalb dieser Bereiche realisiert werden.</p> <p>Die Baubereiche dienen der städtebaulichen Strukturierung und Gliederung der Areale und sichern die Landschaftskammern mit den rückwärtigen Freiräumen sowie die multifunktionalen Zwischenräume.</p> <p>Die Freiräume und Erschliessungsflächen sollen mit der Entwicklung der angrenzenden Parzellen realisiert werden. In der Nutzungsplanung oder den Quartierplänen sind dafür entsprechende Regeln zu entwickeln.</p>	X
F.2	Baubereiche, Gebäudestellung und Charakter Teilgebiete Letten	<p>Mit den Baubereichen in den Gebieten Letten West, Letten Mitte und Letten Ost werden die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Wegeverbindungen ("Gassen") gesichert. Zudem sichern sie die Gebäudevorzonen zur Binningerstrasse. Diese Vorzonen sollen mit der Strassenraumgestaltung der Binningerstrasse abgestimmt werden.</p> <p>Orientierung Binningerstrasse</p> <p>Neubauten sollen hier, der ortstypischen räumlichen Grundstruktur folgend, mit ihrer Strassenfassade orthogonal zur Parzelle orientiert werden und nicht parallel zur Binningerstrasse. Während sich die Gebäuestirn oder der Gebäudekopf zur Strasse orientieren soll, erfolgt die Längsentwicklung der Bauten in die Tiefe des Raumes/Parzelle.</p> <p>Gebäudehöhen</p> <p>Die Gebäudehöhen soll auf maximal 20m beschränkt werden. Dies entspricht auch bereits der heute geltenden Gebäudehöhe der Zone G20.</p> <p>Asymmetrien, Charakter der Bebauung</p> <p>Die bestehenden Asymmetrien zu den Bebauungen südlich der Binningerstrasse (Ziegeleien) und nördlich des Lettenwegs (Letten Nord) in Bezug auf die Körnung und Struktur der Parzellierung und Bebauung soll beibehalten und als spezifische Charakteristik des Teilgebiets Letten gestärkt werden.</p> <p>Die Teilgebiete Letten weisen eine gewachsene hohe Heterogenität der Parzellierung und Bebauung auf: In unmittelbarer Nachbarschaft zueinander finden sich kleine Wohnhäuser, gewachsene Gewerbe-Konglomeraten und grossmassstäblichen Produktions- und Lagerbauten</p> <p>Die älteren Wohnbauten kleineren Massstabs entlang der Binningerstrasse und des Lettenwegs sollen als Zeugen der historischen Entwicklung wenn möglich erhalten bzw. weiterentwickelt werden.</p> <p>Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Stärkung der eigenständigen Identität des Lettens und seiner Lesbarkeit als Nachbarschaft mit typologischer Vielfalt und Nutzungsüberlagerungen.</p>	X
F.3	Städtebauliche Kanten Binningerstrasse	<p>Für diejenigen Gebiete, für die keine Baubereiche definiert werden (Gartenhof, Langenhag), werden sogenannte städtebauliche Strassenkanten definiert. Die Kanten dienen als Richtvorgabe für die Stellung von Neubauten. Abweichende Bestandesbauten geniessen die Bestandesgarantie.</p>	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.4	Hochhäuser (Höhe ≥ 30 m) und höhere Häuser (Höhe $> 20\text{m} / \leq 30\text{m}$)	Der Masterplan zeigt Eignungsräume für mögliche Hochhäuser und höhere Häuser im Teilgebiet Ziegelei auf. Die genauen Standorte und die Volumetrie der Hochhäuser sind in den konkreten Projekten und Arealentwicklungen zu evaluieren. In allen Bereichen für Hochhäuser sind auch höher Häuser (> 20 m / $\leq 30\text{M}$) zulässig. Hochhäuser und höhere Häuser erfordern eine besonders gute ortsbauliche Einpassung und architektonische Gestaltung. Nah- und Fernwirkung, Proportion und Bezug zur unmittelbaren Umgebung (Gliederung, Fassadengestaltung etc.) sind in den konkreten Projekten und Arealentwicklungen aufzuzeigen.	X
F.5	städtebauliche Prinzipien der Hochhaussetzung und landschaftliche Einordnung	Die Hochhäuser und höheren Häuser spannen ein Gebiet zwischen den Kreuzungen Spitzwaldstrasse /Binningerstrasse und Fabrikstrasse/Binningerstrasse auf und markieren so das Transformations- und Verdichtungsgebiet Ziegelei. Grundlage für die Standorte möglicher Hochhäuser und höherer Häuser bildet nebst der guten Erreichbarkeit mit dem ÖV das im städtebaulichen Konzept entwickelte Prinzip des Vor- und Zurückspringens in Bezug auf die Setzung zur Binningerstrasse. Die Binningerstrasse als Verkehrs- und Freiraum wird durch die Hochhäuser städtebaulich akzentuiert. Durch angemessene Abstände in der Verteilung entlang der Binningerstrasse ist eine gewisse Regelmässigkeit und Rhythmisierung anzustreben. Auf den grossmassstäblichen Ziegelei-Parzellen sind darüber hinaus Setzungen innerhalb der Areale möglich — diese sind mit starkem Bezug zum Bestand und zum landschaftlichen Kontext zu entwickeln. Die Einordnung in die besondere landschaftliche Situation der Abbau Landschaft, die weiträumige Aussicht vom dahinterliegenden Höhenzug sowie der Schattenwurf sind bei der Planung von Hochhäusern speziell zu beachten. Grössere Sichteinschränkungen, beispielsweise durch Scheibenhochhäuser oder eng zusammenstehende Hochhausgruppen, sollen vermieden werden.	
F.6	Freiraum, Sockel, Höhe und Schattenwurf der Hochhäuser	Freiraum und Sockel Die Hochhäuser und höheren Häuser sollen qualitative Mehrwerte in Bezug auf den öffentlichen Raum aufweisen, insbesondere hinsichtlich neuer öffentlicher Freiräume und Bewegungsräume. Der Zugangssituation im Sockelgeschoss, sowie dem Anschluss und Übergang an die umgebende Baustruktur muss besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Sockelnutzungen sollen auf die Nutzungsstrukturen des Teilgebietes Ziegelei abgestimmt werden. Eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosses wird vorausgesetzt. Gebäudehöhen Die empfohlene städtebauliche Richthöhe für Hochhäuser beträgt 60m. Im Einzelfall sind Hochhäuser bis ca. 80m möglich. Dies unter speziellen Anforderungen wie der territorialen Einordnung, der Gesamtsilhouette, der Setzung und relativen Nähe zu anderen Hochhäusern sowie der Proportion und weiteren objektspezifischen Aspekten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von ca. 80m ergeben sich durch Beschränkungen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Basel-Mulhouse und variieren entlang der Binningerstrasse.	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
-----	-------	------------	------

Schattenwurf durch Hochhäuser

Der Schattenwurf der möglichen Hochhausstandorte wurde in der städtebaulichen Studie mit einem 3-Stunden-Schatten untersucht. Durch die Lage der Eignungsräume und das Prinzip des Vor- und Zurückspringens ergeben sich nur minimale kritische Beschattungssituationen entlang des nördlichen Strassenrandes der Binningerstrasse. Mit der Projektentwicklung können diese noch optimiert werden.

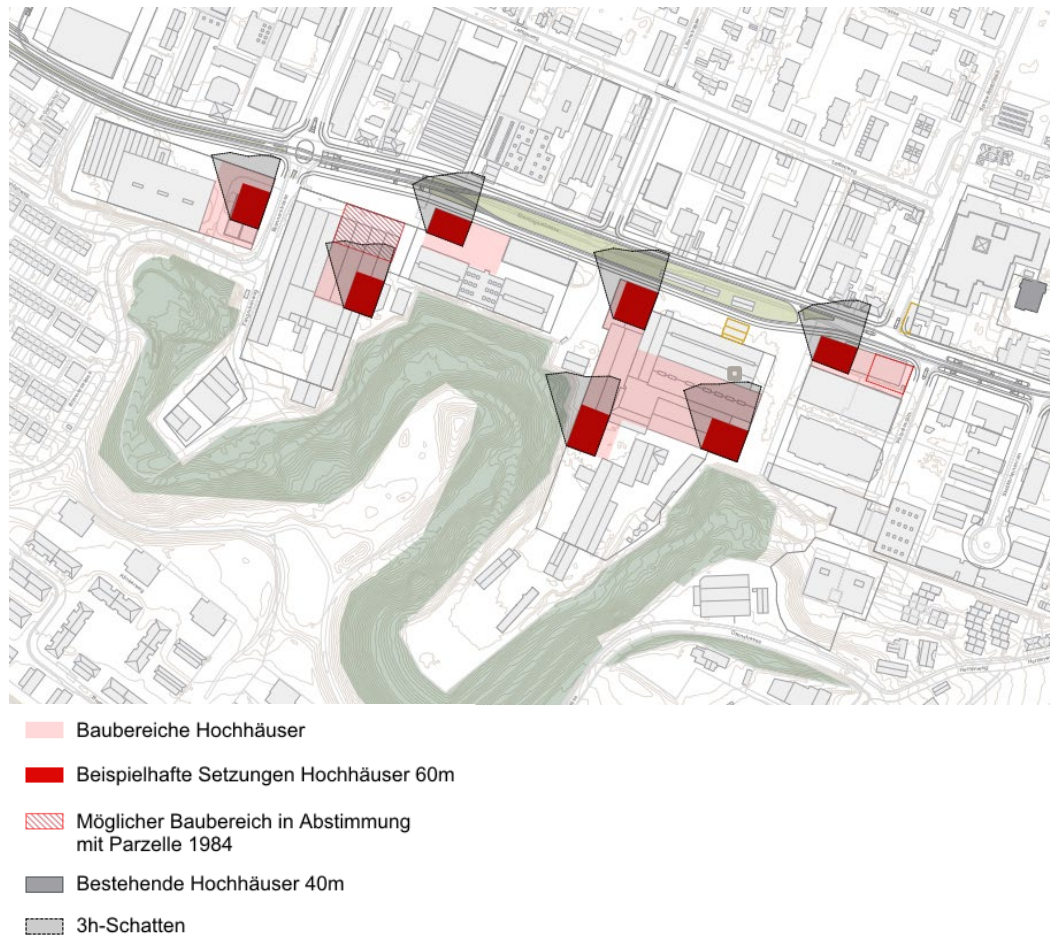


Abbildung 12: Prinzipskizze Anordnung Hochhäuser gem. städtebaulicher Untersuchung mit 3-Stundenschatten

F.5 Höhenentwicklung, Geschosigkeit und Regelhöhe 20 m

Bisher gilt in der G20 eine maximale Gebäudehöhe von 20 m (inkl. Dachgeschoss). Diese Gebäudehöhe soll auch zukünftig als maximale Regelhöhe gelten. Sie erlaubt eine 5-geschossige Bauweise inkl. einem überhohen Gewerbe-Erdgeschoss.

Das städtebauliche Prinzip im ganzen Gebiet basiert auf dem Grundsatz der Differenzierung. Eine Auseinandersetzung mit der Umgebung und dem Bestand und eine daraus resultierende Staffelung in der Höhe innerhalb der Baubereiche sind explizit erwünscht.

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.7	Einbezug Industriegeschichte in den Teilgebieten Ziegelei	<p>Bei der Arealentwicklung in den Teilgebieten Ziegelei ist die Industriegeschichte in die zukünftigen Projekte einzu beziehen, so wie dies im Areal Ziegelei Mitte bereits teilweise praktiziert wurde. Zu den wesentlichen Merkmalen, die bei einer zukünftigen Bebauung einzubeziehen sind zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Materialität der früheren Ziegelei mit den Werkstoffen Ziegel, Bachstein, Klinker ▪ Soweit möglich Umnutzung der charakteristischen Bestandesbauten und Stellung der Neubauten in Anlehnung an die historischen, orthogonalen Baustrukturen und deren Dachformen und Firstrichtungen ▪ künstliche, landschaftlich geprägte Abbaukammern als zu erhaltende Kulturlandschaft von regionalem Wert ▪ Die historische Raumabfolge korrespondierend mit der industriellen Produktionslogik der Ziegelei: eine sich gegen Süden orientierende Rohstoffgewinnung (in der Landschaft) und die Orientierung der verarbeitenden und logistischen Einrichtungen zur Binningerstrasse. Die Konzentration der Baumasse (Industriebauten grosser Gebäudetiefe) konzentriert sich folge dessen im nördlichen zur Binningerstrasse hin orientierten Bereich. ▪ Der industrielle Charakter der Aussenräume wird wesentlich geprägt durch die relativ enge Stellung der einzelnen Gebäude zueinander. Die dadurch erzeugte räumliche Dichte und Komprimiertheit schafft die Voraussetzung für eine vielschichtige Raumdramaturgie. 	
F.8	Berücksichtigung ISOS und wertvolle Bausubstanz	<p>Die beiden im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) und im ISOS bezeichneten Portiergebäude sollen erhalten und in den zentralen Freiraumkorridor der Binningerstrasse einbezogen werden.</p> <p>Im Teilgebiet Langenhag soll bei den Gebäuden entlang der Binningerstrasse die Gebäudestellung und die ansatzweise vorhandene geschlossene Bauweise auch bei Umbauten und Ersatzneubauten dem historischen städtebaulichen Prinzip der Strassenreihe folgen.</p>	X

G Freiräume und Durchwegung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
G.1	Aufwertung Binningerstrasse mit zentralem Freiraumkorridor	<p>Die Binningerstrasse soll mit der Tramverlängerung als attraktives Rückgrat der Gebietsentwicklung gestaltet werden. Dazu zählen die beiden Tramhaltestellen und ihr direktes Umfeld in den angrenzenden Arealen sowie der zentrale, grosszügige Freiraumkorridor in der Strassenachse. Hierzu gehören folgende Bereiche im Masterplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Strassenraum Binningerstrasse ▪ zentraler Freiraum Binningerstrasse ▪ Vorzone nördlich Binningerstrasse <p>Die Schaffung eines Grünraums von hoher Qualität ist eine zwingende Voraussetzung für die innere Verdichtung der Siedlungsflächen. Dazu soll dieser Freiraumkorridor einen wesentlichen Beitrag leisten.</p>	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
		<p>Die Gemeinde verfolgt die Umsetzung des zentralen Freiraumkorridors mit folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ starker, eigenständiger Charakter der Strasse. Bezugnahme zu Bebauung auf beiden Seiten der Binnerstrasse. ▪ Verknüpfung Wohnquartier Letten über Binnerstrasse hinweg zu Naherholungsräumen, Tritteinfunktion. ▪ ermöglicht niederschwellige Querung der Strasse, da Fahrbahnen getrennt. ▪ Rückgrat und Zeichen für Wandel des Gebiets. ▪ Identität durch Erhalt wichtiger Pförtnerhäuser Ziegelei und deren Positionierung im Zentrum des Gebiets. ▪ Erhöhung der Durchgrünung des Quartiers und des Strassenraums; Verminderung der Hitzebildung der heute vorwiegenden Asphaltflächen. ▪ Verbesserung des Umfelds der Geschäfte, der Betriebe und zukünftig vermehrt der Bewohnerschaft entlang der Binnerstrasse. <p>Sofern die Umsetzung des mittigen Freiraumkorridors auf unüberbrückbare Hindernisse stösst, verfolgt die Gemeinde das Ziel die entsprechenden zusammenhängenden Freiräume in den angrenzenden Arealen südlich zur Binnerstrasse zu schaffen.</p>	
G.2	Vorzo- nen, Freiflächen und Durchwegung in den Teilge- bieten Ziegelei und Stock- brunnenrain	<p>Die angestrebte Aufwertung zu attraktiven Freiräumen soll die Voraussetzung schaffen für die Durchmischung mit Wohnnutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im gesamten Teilgebiet Ziegelei.</p> <p>Die heute dominante oberirdische Parkierung soll im Zuge der möglichen Umnutzungen deutlich reduziert werden. Oberirdische Kurzparkierungsflächen für das Gewerbe sollen wo möglich erhalten oder ergänzt werden.</p> <p>Innerhalb der Areale sollen öffentlich nutzbare Freiräume und Wegeverbindungen angeordnet und festgelegt werden, welche die Durchwegung innerhalb der Teilgebiete gewährleisten sowie die Zugänglichkeit der Freiräume und der Abbauandschaft Ziegelei ermöglichen.</p> <p>Zu diesen Freiräumen und Wegeverbindungen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flanierzone südlich Binnerstrasse: die Flanierzonen (Vorzo- nen) entlang der Binnerstrasse, welche im Zuge des BGK Binnerstrasse und in Abstimmung mit den Grundeigentümern in der Konzeption weiter auszu- arbeiten und als wichtiger Freiraum für das gesamte Quartier verbindlich festzulegen sind. - Freifläche/Umschlag zwischen Teilarealen Ziegelei: die Zwischenräume zwischen den Teilgebieten bzw. Baubereichen, die als multifunktionale Flächen für die Erschliessung der Areale und Gewerbenutzungen dienen und gleichzeitig eine wichtige Funktion als Aufenthaltsräume haben (Prinzip der Koexistenz). - Durchwegung mit öffentlichem Charakter: die Durchwegungen durch die Baubereiche Ziegelei Mitte, Ziegelei Ost und Stockbrunnenrain, welche zur arealinter- nen Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer sowie als sekundäre Erschliessung der rückwärtigen Frei- räume dienen, und öffentlich zugänglich sein müssen. <p>Die Umsetzung der Wege und Freiräume erfolgt in der Regel zum Zeitpunkt der Neuüberbauungen.</p>	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
G.3	wichtige öffentliche Freiraumverbindungen in den Teilgebieten Ziegelei und Stockbrunnenrain	<p>In den Teilgebieten Ziegelei und Stockbrunnenrain werden wichtige öffentliche Freiraumverbindungen mit übergeordneter Bedeutung festgelegt. Sie dienen als grosszügige Verbindungen für Fussgänger und Velofahrer zu den rückwärtigen öffentlich nutzbaren Freiräumen und als Zugänge in die Abbaulandschaft.</p> <p>In den Teilgebieten Ziegelei verlaufen die Freiraumverbindungen entlang den Hang- und Waldkanten. Sie schaffen einen Bezug zwischen dem Lettenquartier und der Abbaulandschaft und sollen zusammen mit den jeweiligen Arealentwicklungen angepasst auf den Ort geplant werden.</p>	X
G.4	Öffentlich nutzbare Freiräume in den Landschaftskammern	<p>In den Landschaftskammern werden im rückseitigen Bereich öffentlich nutzbare Freiräume in den Landschaftskammern festgelegt, welche mit der Abbaulandschaft einen zusammenhängenden Naherholungsraum für den gesamten Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse und für die angrenzenden Quartiere bilden. Diese Freiräume sind durch eine hohe gestalterische Qualität und eine Nutzungsoffenheit charakterisiert.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass die Flächen im Eigentum der privaten Eigentümer bleiben. Neben den öffentlichen Funktionen können sie in Teilbereichen auch arealbezogene Freiraumnutzungen anbieten (z.B. Spielplätze), sofern diese mit den übergeordneten Ansprüchen kombinierbar sind.</p> <p>Bis zu einer Neuüberbauung mit Mischnutzung haben die Flächen für Anlieferung, Gewerbeerschliessung und die bestehende Parkierung Bestandesgarantie.</p>	
G.5	Gestaltung der Abbaulandschaft	<p>Die Abbaulandschaft soll als Teil des Entwicklungsschwerpunkts Binningerstrasse sowohl funktional als auch ökologisch aufgewertet werden. Die Abbaulandschaft erfüllt eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit dem Klimawandel sowie für die Durchlüftung und Kühlung des Areals.</p> <p>Das vorhandene Wegenetz soll mit Rücksicht auf die bestehenden ökologischen Schutzgebiete punktuell ergänzt und gesamthaft zugänglich gemacht werden. Die Zugänge aus den Arealen sind zu sichern. Das Wegenetz dient der Vernetzung der Wohnquartiere mit der Abbaulandschaft und den anliegenden Naherholungsgebieten. Im Vordergrund stehen die Anschlüsse im Osten und Westen der Teilgebiete Ziegelei.</p> <p>Das vorhandene Biotop soll weiter erhalten und nur punktuell in die Erholungslandschaft eingebunden werden. Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Offene, gestufte Waldränder sollen wo sinnvoll etabliert werden.</p> <p>Die Gestaltung soll sich in der Materialisierung an der industriellen Vergangenheit sowie der Geschichte der Abbaulandschaft zu orientieren. Lebensräume für Flora und Fauna sollen geschaffen und gefördert werden.</p> <p>Lage und Ausgestaltung der Wegbeziehungen und Aussichtspunkte sind in einem nachfolgenden Projekt zu vertiefen.</p>	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
-----	-------	------------	------



Abbildung 13: Prinzipskizze Wegeverbindungen (grün = neu, rot = bestehend) und Aussichtspunkte (grüne Punkte) in der Abbau-Landschaft (Westpol Landschaftsarchitekten)

G.6 Spitzwaldstrasse, Fabrikstrasse und Lilienstrasse

Die Querstrassen Spitzwaldstrasse, Lilienstrasse und Fabrikstrasse sollen als wichtige Querverbindungen zwischen der Binnerstrasse und dem Letten-Quartier gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Die Gestaltungen sollen dem jeweiligen Charakter und dem zur Verfügung stehenden Strassenraum angepasst sein.

Die Fabrikstrasse und die Spitzwaldstrasse sind als **Strassenraum mit begleitenden Bäumen** vorgesehen. Die geplanten strassenbegleitenden Baumreihen auf öffentlichem Grund dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung.

Die Lilienstrasse ist als **verkehrsberuhigte Quartierstrasse** geplant. Wo möglich und sinnvoll, sollen strassenbegleitende Baumpflanzungen oder Begrünungen auf privatem Grund geprüft werden.

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
-----	-------	------------	------

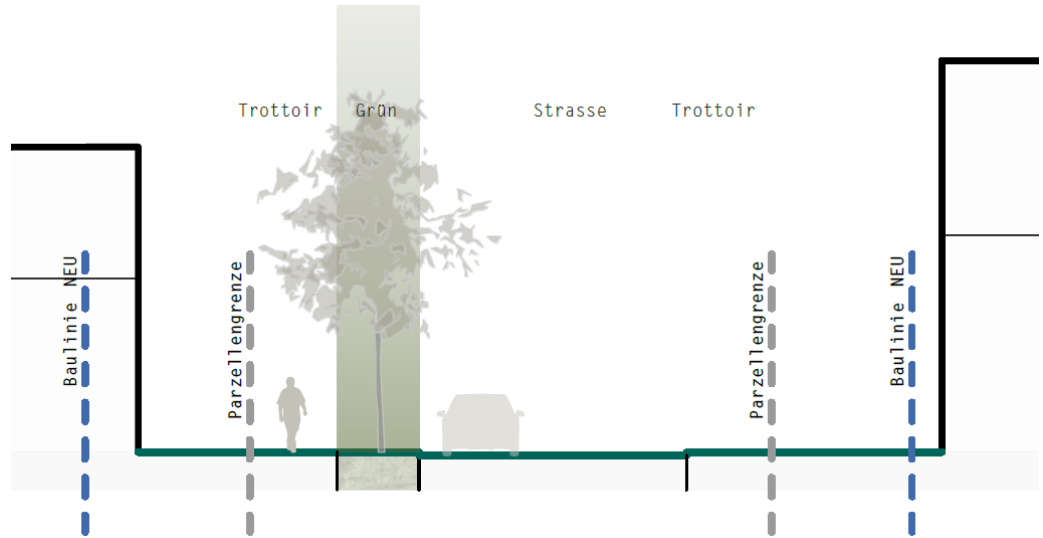


Abbildung 14: Prinzipschnitt Fabrikstrasse mit Baumreihe (Westpol Landschaftsarchitekten)

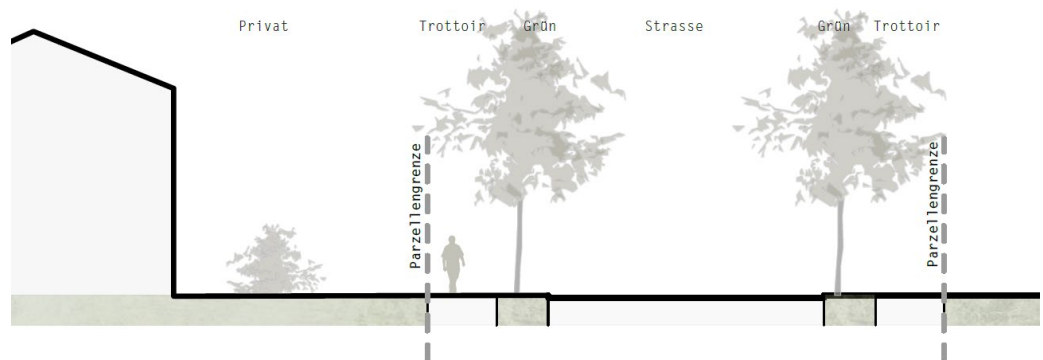


Abbildung 15: Prinzipschnitt Spitzwaldstrasse mit zwei Baumreihen (Westpol Landschaftsarchitekten)

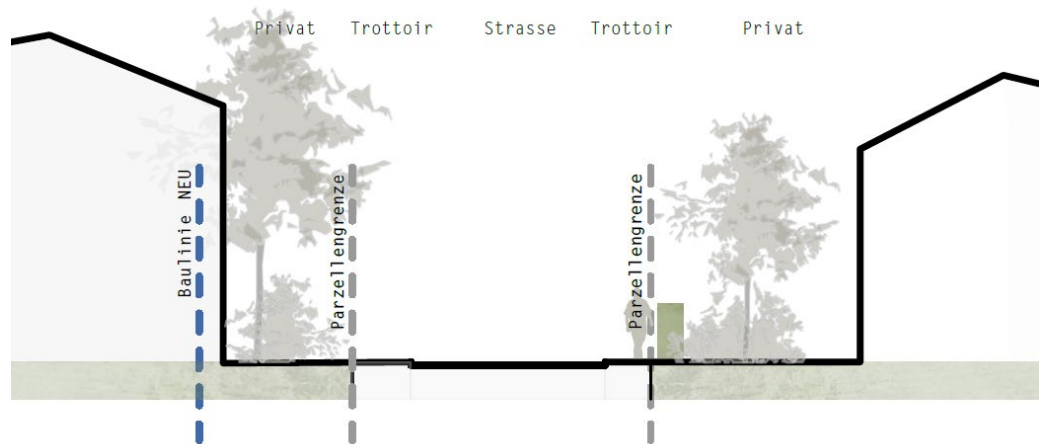


Abbildung 16: Prinzipschnitt Lilienstrasse mit möglichen Baumpflanzungen auf privatem Grund (Westpol Landschaftsarchitekten)

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
G.7	Lettenweg	Der Lettenweg soll als wichtige Längsverbindung und Übergang zu den angrenzenden Quartieren gestalterisch aufgewertet werden. Strassenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Vorbereichen sollen geprüft werden.	

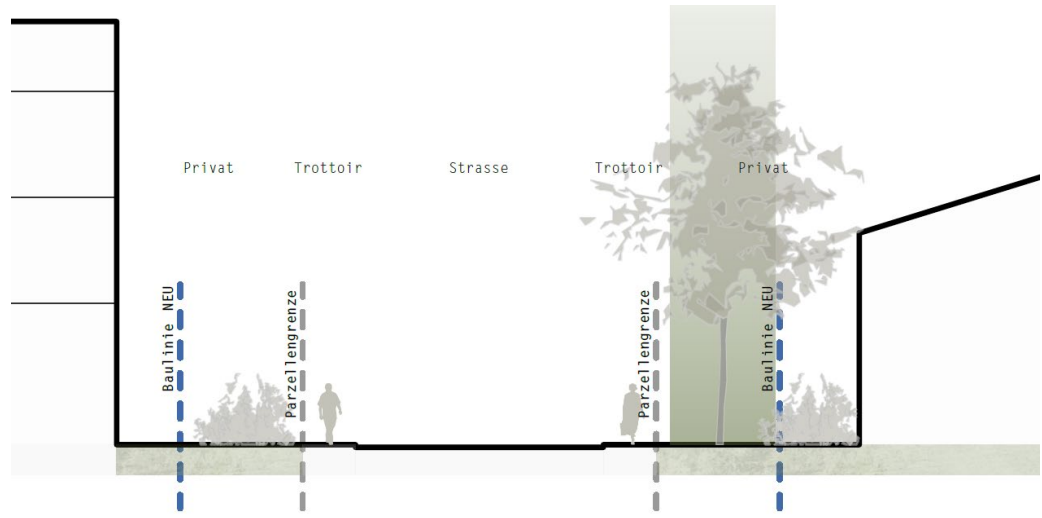


Abbildung 17: Prinzipschnitt Lettenweg mit möglicher Baumreihe (Westpol Landschaftsarchitekten)

G.8	Gassen mit öffentlichem Charakter in den Teilgebieten Letten	<p>Die Gassen im Bereich des Gebiets Letten dienen als Erschliessung für die Gewerbenutzungen und übernehmen darüber hinaus die Funktion von wichtigen sekundären Wegeverbindungen für Fussgänger und Velofahrer.</p> <p>Sofern von den Nutzungen und Erschliessungsfunktionen her möglich, übernehmen die Gassen zusätzlich eine Funktion als Quartier-Freiraum mit Bewegungs- und Aufenthaltsqualitäten. Hierbei soll das Prinzip der Koexistenz zwischen den Nutzungen verfolgt werden (Shared Space).</p> <p>Die Realisierung der Gassen erfolgt abgestimmt auf die bauliche Entwicklung der angrenzenden Baubereiche. Eine etappierte Realisierung soll möglich sein. Sofern möglich, soll bereits im Rahmen des ersten Etappierungsschritts eine durchgehende öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fussgänger und Velofahrer zwischen Binnerstrasse und Lettenweg entstehen.</p>	
-----	--	--	--

H Erschliessung und Mobilität

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
H.1	Mobilitäts-Grundsätze	<p>Der Entwicklungsschwerpunkt Binnerstrasse wird mit der Verlängerung der Tramlinie 8 mit drei Haltestellen im Masterplanperimeter sowie den Buslinien von einer ausserordentlich guten ÖV-Erreichbarkeit geprägt sein. Für das gesamte Masterplangebiet wird eine nachhaltige Mobilität mit einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs angestrebt.</p> <p>Um die Funktion des Verkehrsnetzes für alle Verkehrsarten zu gewährleisten soll das Verkehrswachstum mit einer Verlagerung des Verkehrs zugunsten ÖV und Fuss- und Veloverkehr einhergehen. Insbesondere bei neuen Betrieben und neuen Wohnüberbauungen sind entsprechende Mobilitätskonzepte erforderlich.</p>	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
H.2	Abstimmung mit BGK	Aktuell werden durch den Kanton zwei Varianten untersucht. Die Gemeinde setzt sich für die Variante mit einem Freiraumkorridor in der Strassenachse ein. Beide Varianten sind mit dem Masterplan kompatibel. Die entsprechenden Räume sind gewährleistet. Die Abstimmung mit den betroffenen privaten Grundeigentümern erfolgt kontinuierlich.	X
H.3	Abstimmung mit Spange Oberwilerstrasse	Die Option der Spange Oberwilerstrasse und deren Anschluss an die Binningerstrasse wird im Masterplan und im BGK Binningerstrasse des Kantons berücksichtigt. Die erforderlichen Flächen und Anschlussmöglichkeiten werden im Masterplan insbesondere durch die entsprechende Anordnung der Baubereiche freigehalten.	
H.4	ÖV	Die Tramverlängerung der Linie 8 bildet die Basis für die zukünftige Erschliessung gemäss ÖV-Strategie beider Basel. Die Linienführung sowie die Haltestellenkonzeption gemäss BGK sollen in der Planung und Realisierung sämtlicher Areale und öffentlichen Bereiche berücksichtigt werden. Eine enge Abstimmung zwischen der Realisierung des BGK und des Masterplans ist anzustreben.	X
H.5	Fuss- und Veloverkehr	Ergänzend zum bestehenden Strassen- und Wegnetz bezeichnet der Masterplan neue Wegverbindungen: die "wichtigen öffentlichen Wegverbindungen" und die "Durchwegung mit öffentlichem Charakter" (angestrebte Verbindungen durch die Baubereiche). Die dargestellten Verbindungen verstehen sich als Richtvorgabe mit ungefähre Lage. Die Präzisierung und Umsetzung muss zusammen mit den Arealentwicklungen, bzw. Neubauprojekten erfolgen. Die Verbindung zwischen den Baubereichen Gartenhof 1 und 2 führt entlang des Schulhauses. Die aufgewertete Binningerstrasse soll das Rückgrat der Fuss- und Veloverbindungen schaffen.	X
H.6	Veloabstellplätze	Bei den Arealentwicklungen sollen entsprechend dem übergeordneten Konzept genügend Veloabstellplätze realisiert werden. Die Anforderungen an Arealentwicklungen und bei Umsetzung von Mischnutzung sind im Rahmen der planerischen Instrumente zu beschreiben.	
H.7	MIV und Erschliessung Gewerbe	Die Erschliessung der an die Binningerstrasse angrenzenden Parzellen wird im Rahmen des BGK geregelt, in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Masterplan. Für die bestehenden Nutzungen gilt grundsätzlich die Bestandegarantie in Bezug auf die Erschliessung. Es können in Abstimmung mit der Gemeinde autoarme oder autofreie Areale entwickelt werden. Die Erschliessung der Teilgebiete Ziegelei erfolgt grundsätzlich über die multifunktionalen Zwischenräume. Die restlichen Freiräume sollen soweit möglich frei von Erschliessungsverkehr bleiben.	X

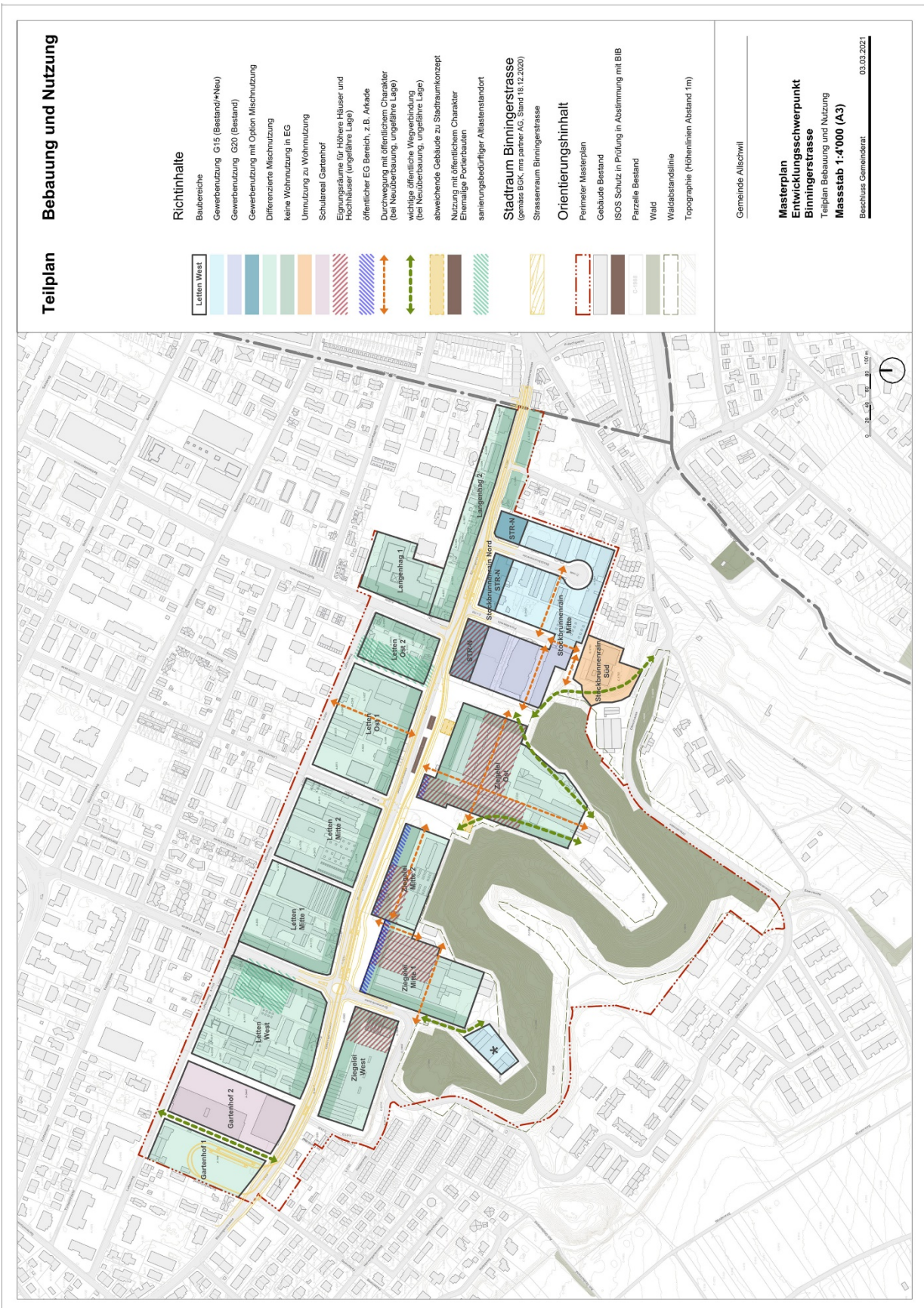
Nr.	Thema	Festlegung	Plan
H.8	Parkierung	<p>Oberirdische Parkierungen sollen nur für Kurzzeit-/Kundenparkplätze für Gewerbenutzungen sowie Verkaufs- und Retailnutzungen vorgesehen werden. Alle weiteren Parkplätze sollen wenn möglich in Tiefgaragen oder zentralen Parkhäusern angeordnet werden. Grundsätzlich ist eine Konzentration der Parkierung anzustreben. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.</p> <p>Für die Wohn- und Gewerbenutzungen ist ein wesentlicher Reduktionsfaktor bei der Parkplatzanzahl gegenüber den heute gültigen Vorgaben und Richtlinien vorgesehen. Die Höhe der Reduktion ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu diskutieren.</p>	X

I Qualitätssicherung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
I.1	Qualitätsansprüche	<p>Die Bedeutung des zentralen Entwicklungsschwerpunkts und die angestrebte Verdichtung verlangen eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität. Dieser Qualitätsanspruch umfasst die Nutzungen und Bauten, die Freiräume und Erschliessungen sowie die Ansprüche der Nachhaltigkeit.</p> <p>Diese Qualität muss auf allen Planungsstufen angestrebt und verfolgt werden</p> <p>Stufe 1, Testplanung, Masterplan, Revision Nutzungsplanung</p> <p>Nachweis der städtebaulichen Gesamtlösung, angestrebten Dichte, der Nutzungen, Freiräume und Erschliessung.</p> <p>Der Masterplan dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung, Arealentwicklungen und für die Koordination und Beurteilung der Projekte.</p> <p>Stufe 2, Arealentwicklungen privater Grundeigentümer</p> <p>Nachweis der hohen städtebaulichen Qualität, der Teilkonzepte Bebauung, Freiraum und Erschliessung, der Etappierung und Wirtschaftlichkeit. Die in allen Teilgebieten angestrebte Vielfalt spricht auch in den Arealen für etappierbare Teilprojekte.</p> <p>Soll eine Arealentwicklung mit einem QP umgesetzt werden ist dafür ein hochwertiges Richtprojekt erforderlich.</p> <p>Im Rahmen von kooperativen Arealentwicklungen (Gemeinde und Grundeigentümer) können die qualitätssichernden Massnahmen areal- und projektspezifisch definiert werden.</p> <p>Stufe 3, Projektentwicklung / Einzelprojekte / Baueingaben</p> <p>Die Bauten und Freiraumprojekte erfordern eine hohe Projektqualität. Dazu haben sich generell Konkurrenzverfahren bewährt. Bei Projekten für Hochhäuser (> 30 m) und höhere Häuser (> 20 m / ≤ 30M) und an städtebaulich wichtigen Lagen sollen daher in der Regel Konkurrenzverfahren zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Gemeinde behält sich vor, fallweise spezifische Massnahmen zur Qualitätssicherung als Bedingung für die Verdichtung und Umnutzung zu setzen.</p>	

3 Pläne Masterplan

3.1 Teilplan Bebauung und Nutzung



Teilplan

- Letten West
- Gartenhof 1
- Gartenhof 2
- Letten West
- Letten Mitte 1
- Letten Mitte 2
- Letten Mitte 3
- Letten Ost 1
- Letten Ost 2
- Ziegen West
- Ziegen Mitte
- Ziegen Ost
- Langenbühl Nord
- Langenbühl Süd
- Stöckchenrain Nord
- Stöckchenrain Mitte
- Stöckchenrain Süd

Richtinhalte

- Baubereiche
- Gewerbenuzung G15 (Bestand+Neu)
- Gewerbenuzung G20 (Bestand)
- Gewerbenuzung mit Option Mischnuzung
- Differenzierte Mischnuzung
- keine Wohnnuzung in EG
- Umnutzung zu Wohnnuzung
- Schulereel Gartenhof
- Eignungsräume für Höhere Häuser und Hochhäuser (ungünstige Lage)
- öffentlicher EG Bereich, z.B. Arkade
- Durchwegung mit öffentlichem Charakter (bei Neubaunung, ungünstige Lage)
- wichtige öffentliche Wegverbindung (bei Neubaunung, ungünstige Lage)
- abweichende Gebäude zu Stadtraumkonzept
- Nutzung mit öffentlichem Charakter
- Ehemalige Portierbauun
- sanierungsbedürftiger Altlastenstandort

Stadtraum Binningerstrasse

(genales BCK, mit Partner AG, Stand 18.12.2020)

Orientierungshinhalte

- Perimeter Masterplan
- Gebäude Bestand
- ISOS Schutz in Prüfung in Abstimmung mit BIB
- Parzelle Bestand
- Weid
- Weidabstanzlinie
- Topographie (Höhenlinien Abstand 1m)

Gemeinde Allschwil

Masterplan
Entwicklungsschwerpunkt
Binningerstrasse
 Teilplan Bebauung und Nutzung
Massstab 1:4'000 (A3)

Beschluss Gemeinderat
 03.03.2021

3.2 Teilplan Freiraum und Erschliessung

