

GEMEINDERAT



Quartierplanung "Winzerweg"
inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Parzelle C961

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt

1.	Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens	3
2.	Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung	3
2.	Mitwirkungseingaben	4
3.	Auswertung der Eingaben / Entscheide	5
4.	Bekanntmachung / Beschlüsse	26

Hinweis zur Quartierplanung Winzerweg 2014

Am 24. November 2014 hat die Thomi-Hopf-Stiftung beschlossen, das Projekt Winzerweg zu überarbeiten und neu von den kommunalen und kantonalen Instanzen beurteilen zu lassen. Das Mitwirkungsverfahren, das vom 15. September 2014 bis 14. Oktober 2014 durchgeführt wurde, ist somit hinfällig.

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Winzerweg" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

2. Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Winzerweg", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement
- Mutationsplan Parzelle C961

Zudem waren der dazugehörige Planungsbericht [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)] und weitere Planungsdokumente einsehbar (orientierend):

- Planungs- und Begleitbericht
- Konzeptplan Umgebungsgestaltung
- Bericht oekologischer Ausgleich
- Bericht Parkplatznachweis
- Verbindung Langsamverkehr (Fussgänger) QP-Areal bis Dorfplatz

Durchführung der Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Winzerweg" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL	Nr. 28 v. 14.07.2016 Nr. 32 v. 11.08.2016
	Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan)	22.07.2016 05.08.2016 19.08.2016 (Gesamtausgabe)
	Homepage der Gemeinde Allschwil	15.07.2016 bis 31.08.2016
	Gemeindeinformationskästen	15.07.2016 bis 31.08.2016
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer		08.07.2016
Mitwirkungsfrist		18.07.2016 bis 31.08.2016
Mitwirkungseingaben	15 Eingaben	

2. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind fünfzehn schriftliche Eingaben zur Quartierplanung "Winzerweg" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.	Brief Datum	Vorname / Name	Adresse / Parzelle	PLZ / Ort
01	23. Juli 2016	Frau Blanka Vogt-In-Albon Herr Anton Vogt-In-Albon	Hegenheimerstr. 27	4123 Allschwil
02	01. August 2016	Frau Elena Kasyanets Rohrbach Herr Ruedi Rohrbach	Holeeweg 14 Parzelle C1414	4123 Allschwil
03	14. August 2016	Frau Priska Martin Herr Hanspeter Martin	Holeeweg 14a Parzelle C1414	4123 Allschwil
04	16. August 2016	Frau Marianne de Courten Milani Herr Bruno Milani	Holeeweg 14 Parzelle C1414	4123 Allschwil
05	18. August 2016	Frau Erika Hungerbühler Herr Michael Ackermann	Holeeweg 14 Parzelle C1414	4123 Allschwil
06	27. August 2016	Frau Agnes Pelladoni Herr Hans-Rudolf Heer Frau Judith Koy-Zuber Herr Thorsten Koy Frau Hanni Oeschger Herr Felix Oeschger Frau Ana Laura Gomez de Padilla Herr Andrés Padilla Frau Michèle Weber Herr Patrick Weber Frau Jacqueline Hersperger Herr Kurt Hersperger Frau Susanne Kraus-Linder Herr Josef Kraus-Linder	Holeeweg 12 Parzelle C1305	4123 Allschwil
07	19. August 2016	Herr Ulrich Bühlmann	C969 und C992	4123 Allschwil
08	19. August 2016	Frau Daniela Canziani-Kölliker Herr Thomas Canziani-Kölliker	Holeeweg 14 Parzelle C1414	4123 Allschwil
09	16. August 2016	Frau Verena Oswald Herr Urs Oswald	Holeeweg 8 Parzelle C1414	4123 Allschwil
10	18. August 2016	Frau Monika Tschui Herr Hans-Peter Tschui	Holeeweg 8 Parzelle C1414	4123 Allschwil
11	23. August 2016	Frau Judith Koy-Zuber Herr Thorsten Koy Frau Michèle Weber-Giger Herr Patrick Weber Herr Josef Kraus Frau Ana Laura Gomez de Padilla Herr Andrés Padilla	Holeeweg 12 Parzelle C1305	4123 Allschwil
12	29. August 2016	Herr René Vogt Herr Martin Vogt Herr Lukas Vogt	Oberwilerstrasse 59 Parzelle B363	4123 Allschwil
13	30. August 2016	Frau Rosmarie Vogt-Blauel Herr Peter Vogt-Blauel	Holeeweg 8 Parzelle C1414	4123 Allschwil
14	27. August 2016	Frau Yvonne Hurter Herr Max Hurter	Holeeweg 10 Parzelle C1305	4123 Allschwil
15	30. August 2016	Frau Anna Schubart Wellensiek Herr Yorck Wellensiek	Holeeweg 14 Parzelle C1414	4123 Allschwil

3. Auswertung der Eingaben / Entscheide

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmenden für ihre Eingaben und dem Interesse an der Ausarbeitung der Quartierplanung "Winzerweg".

Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Winzerweg", welche durch die Entscheide des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

01 Eingabe von Frau Blanka Vogt-In-Albon und Herrn Anton Vogt-In-Albon

Mit Brief vom 08. Juli 2016 haben Sie uns über den aktuellen Stand der Quartierplanung "Winzerweg" informiert und zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren eingeladen.

Als Nachbarn und am Rande Betroffene der Quartierplanung "Winzerweg" haben wir einige Fragen zum Perimeter der Quartierplanung und zu seinen Auswirkungen auf die benachbarten und teilweise integrierten Parzellen (Parzellen C 959 und C 960).

Folgende Fragen haben sich bei der erneuten Durchsicht der Unterlagen vom 15. Juli 2016 ergeben:

- 1. Warum dehnt sich der Perimeter der Quartierplanung soweit nach Süden aus, d. h. warum ist ein Teil von Parzelle C 960 in die Quartierplanung integriert und wird der nördliche Rand von Parzelle C 959 tangiert, bzw. warum beschränkt sich die Quartierplanung am südlichen Rand nicht auf Parzelle C1336?*
- 2. Welche Auswirkungen hat diese Ausdehnung der Quartierplanung auf die oben genannten Parzellen betreffend Geh- und Fahrrechte, Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte, Baustellenorganisation und -verkehr?*
- 3. Welche Anpassungen sind am Winzerweg in Folge der Quartierplanung zu erwarten?*

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Antwort und verbleiben mit freundlichen Grüssen

Stellungnahme des Gemeinderates

- Die Parzelle C960 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeine Allschwil. Durch den Einfahrtsbereich ist der bestehende Landwirtschaftsweg höhenmässig anzupassen, damit eine gleichmässige Steigung erzielt werden kann. Die Parzelle Nr. C960 wurde soweit in den QP-Perimeter einbezogen, bis die höhenmässige Anpassung ausgeglichen werden kann.
- Gemäss Strassennetzplan handelt es sich beim Winzerweg um eine Fusswegverbindung. Im zu erstellenden Quartierplan-Vertrag wird ein Fahrrecht zu Gunsten des Quartierplan-Areals und zu Lasten der Einwohnergemeinde bestellt.
- Wie in Punkt 1 beschrieben, wird sich die Anpassung des Winzerweges auf die höhenmässige Anpassung an den Knotenbereich (Einfahrt QP-Areal) beschränken. Die Böschung wird innerhalb der Winzerwegparzelle (im Eigentum der Gemeinde) entsprechend angepasst. Die Anpassungen tangieren die Parzelle C959 nicht.

Entscheid des Gemeinderates: Kein Antrag

**02 / 06 / 14 Eingabe von Frau Elena Kasyanets Rohrbach und Herrn Ruedi Rohrbach
Eingabe von Frau Agnes Pelladoni, Herrn Hans-Rudolf Heer, Frau Judith Koy-Zuber,
Herrn Thorsten Koy, Frau Hanni Oeschger, Herrn Felix Oeschger, Frau Ana Laura
Gomez de Padilla, Herrn Andrés Padilla, Frau Michèle Weber, Herrn Patrick Weber, Frau
Jacqueline Hersperger, Herrn Kurt Hersperger, Frau Susanne Kraus-Linder und Herrn
Josef Kraus-Linder
Eingabe von Frau Yvonne Hurter und Herrn Max Hurter**

Wir beziehen uns auf das Quartierplan-Reglement "Winzerweg", Allschwil, Seite 8, Abschnitt 7, "Grünbereich mit Heckenschutz", worin postuliert wird, dass mit der Nachbarschaft, insbesondere im nordöstlichen Bereich, Erhalt und Pflege zu koordinieren seien.

Vorbemerkungen:

Im Bericht "Ökologischer Ausgleich bei der Realisierung des Bauprojekts Thomi-Hopf-Stiftung" der Life Science AG (S. 8 Tabelle 1) sind die wesentlichsten bestehenden Baumarten im Gehölz 3 gar nicht erwähnt. Es handelt sich um Hagebuchen, Rotbuchen, Tannen, Ahorn, Eschen und Robinien. Dadurch entsteht der Eindruck, als sei dieses Gehölz nicht erhaltenswert. Aus unserer Sicht als Eigentümer einer Wohnung am Holeeweg 14 ist dieses Gehölz aber ein wichtiger Bestandteil, der zur jetzigen Lebensqualität beiträgt. Auch die vorkommenden Tierarten stellen eine Bereicherung dar und sind schützenswert (Igel, Eichhörnchen, Kauze, manch andere Vogelarten, Dachse, Rehe u. a. m.). Den Schutz des bestehenden Waldes im Gehölz 3 wollen wir darum besonders hervorheben, da er doch Sicht-, Lärmschutz gewährt und gleichzeitig Unterkunft von diversen geschützten Tieren ist.

Im Weiteren fehlt in den Projektunterlagen eine fundierte Abklärung was die Bebauung für Auswirkungen auf den Untergrund / die Topologie / Stabilität des bestehenden Hangs haben. Es gilt zu vermeiden, dass die unterliegenden Liegenschaften als Folge von durch die Überbauung Winzerweg ausgelösten Hangverschiebungen usw. Beschädigungen bzw. Wertebussen erleiden.

Wir möchten deswegen, dass folgende Anliegen bei der Überbauung Winzerweg berücksichtigt werden:

- 1. Im Gehölz 3 sind die verbleibenden Bäume und Sträucher vorab mit der Nachbarschaft genau zu definieren (Begehung, Bezeichnung der verbleibenden Bäume und Sträucher).*
- 2. Es ist darauf zu achten, dass der vorhandene Bestand möglichst erhalten bleibt, damit für beide Anrainer weiterhin eine annehmbare Privatsphäre besteht (Nachbarliegenschaften Holeeweg 12, 14 und 14a).*
- 3. Die Baumhöhe soll mindestens der Gebäudehöhe Holeeweg 12 entsprechen.*
- 4. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass der Baumbestand am unteren Rand der Böschung erhalten bleibt und ergänzt wird.*
- 5. Die Neubepflanzung der Böschung sollte auch Feldgehölze beinhalten, da deren Strauchhöhe einen besseren Sichtschutz garantieren*
- 6. Das Projekt für die Überbauung Winzerweg soll durch zwei voneinander unabhängige Gutachten nachweisen, dass als Folge der Ueberbauung keinerlei Hangverschiebungen/ Hangrutsche usw. für die darunter liegenden Liegenschaften mit allfälligen Beschädigungen bzw. Wertebussen entstehen.*

Wir bitten Sie, unsere Anliegen zu berücksichtigen und danken vorab für Ihren Gegenbericht.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgeglichen wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.
Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.
2. Die Distanz zwischen den geplanten Neubauten und der bestehenden Siedlung am Holeeweg beträgt mindestens 25 m. Die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Planungs- und Begleitbericht Kapitel 4.10) werden bei weitem übertroffen (+ 17 m). Aufgrund dieses enormen Abstandes und der dort befindlichen Hecke entsteht eine überdurchschnittliche Einpassung in die bestehende Siedlung. Sicht- und Lärmschutz sind damit mehr als gewährleistet.
- 3.-5. Die Hecke hat auch ökologische Aspekte abzudecken. Die Artenzusammensetzung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Es geht nicht darum einen Gehölzartenwechsel vorzunehmen. Im Grundsatz werden die Hecken, wie bis anhin, gepflegt und wo nötig Aufwertungsmassnahmen getätigt. Es wird darauf geachtet, dass die Standorteignung der Pflanzenarten sichergestellt ist.
6. Im Nahbereich der Hangkante wird im Rahmen des Bauprojektes durch Fachbeurteilung die Bautätigkeit der Baubereiche E und G begleitet. Dadurch wird die Stabilität des nördlichen Geländesprungs jederzeit sichergestellt (Massnahme auf Stufe Baugesuch und nicht Gegenstand der vorliegenden Sondernutzungsplanung).

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 1 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffern 2 - 6

03 Eingabe von Frau Priska Martin und Herr Hanspeter Martin

Besten Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit, bei der Quartierplanung mitzuwirken. Grundsätzlich begrüßen wir das Projekt einer Wohnüberbauung für ältere Menschen weiterhin.

Nach wie vor beinhaltet dieses Projekt für die Überbauung Holeepark mit den Häusern 12, 14 und 14a bedeutende Eingriffe in die Privatsphäre. Die Wohnungen dieser Häuser sind nach Südwesten Richtung Grüngürtel ausgerichtet, der als wesentliches Qualitätsmerkmal des Zonenplans des Holeeparks gilt (naturverbundenes Wohnen!).

Wie schon bei der letzten Vernehmlassung sind wir deshalb der Meinung, dass der Baumbestand entlang der Parzellengrenze zum Holeepark im jetzigen Zustand belassen werden sollte. Zum einen garantiert er als Akustikpuffer eine verminderte Schallreflektion von der Binnerstrasse her und verhindert gleichzeitig Lärmimmissionen im dann zum neubelebten Park. Denn die nächtliche Ruhe für die Schlafqualität ist für uns von zentraler Bedeutung. Zum anderen bietet er einer Vielzahl von Tieren geschützten Lebensraum und damit ein wesentliches Merkmal für naturverbundenes Wohnen.

Anders als beim Skypark, wo eine spektakuläre Aussicht ein schlagendes Verkaufsargument sein mag, stehen für die anvisierte Zielgruppe wohl andere Bedürfnisse im Vordergrund, eine Alterswohnung am Winzerweg zu beziehen. Eines davon könnte durchaus eine geschützte ruhige Wohnlage sein.

Wir bitten den Gemeinderat, von unserem Anliegen Kenntnis zu nehmen und freuen uns, von Ihnen zu hören.

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Quartierplan-Areal "Winzerweg" ist gegenüber dem "Holeepark" eine Wohn- und Wohn-/Geschäftsnutzung vorgesehen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, genauso wie im QP "Holeepark". Lärmbelästigungen sind daher nicht zu erwarten und Lärmschutzmassnahmen sind deshalb nicht notwendig.

Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgelichtet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten (Begehung und Umsetzung mit einem Experten)

04 Eingabe von Frau Marianne de Courten Milani und Herrn Bruno Milani

Besten Dank, dass wir nochmals die Gelegenheit bekommen uns zum Quartierplan Winzerweg zu äussern.

Nachdem wir die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen eingehend sichten und studieren konnten, haben wir mit Freude festgestellt, dass unsere Einwände und Bedenken zur ersten Projektierung vom Oktober 2014 berücksichtigt worden sind, und die Pläne - v. a. was die Grösse und Dominanz des Baukörpers E betrifft – entsprechend angepasst wurden.

An dieser Stelle möchten wir aber nochmals die Wichtigkeit der Erhaltung des bestehenden Grüngürtels zum Holeepark aufgreifen und darum bitten, diesen in der jetzigen Form soweit als möglich zu erhalten.

Grünzone/ Hecke Feldgehölz (Gehölz 3)

Wie wir aus der Grafik "Konzeptplan Umgebungsgestaltung" der Firma menarvis entnehmen können, soll die Grünzone (Gehölzbereich 3) ausgelichtet und aufgewertet werden:

"Bestehende Heckenbereiche aufwerten.

Ökologische Aufwertung des Altersaufbaus des Heckengehölzes durch Auslichtung des gleichaltrigen Bestandes.

Ökologische Aufwertung der Heckenstruktur durch Neupflanzungen im Charakter einer Niederhecke sowie einzelnen grossen Bäumen."

Gemäss dem Bericht ökologischer Ausgleich von Life Science AG, wird auf Seite 8 eine Bestandsaufnahme der verschiedenen bestehenden Gehölze aufgelistet, welche zurzeit in den verschiedenen Grünzone-Arealen (Gehölz 1 - 4) vorhanden sind.

Wir haben dabei festgestellt, dass die wesentlichsten bestehenden Baumarten im Gehölz 3 gar nicht erwähnt sind (Hagebuchen, Rotbuchen, Tannen, Ahorn, Eschen und Robinien). Diese bilden aber grösstenteils den Grüngürtel zum Holeepark, der für die Erhaltung der Privatsphäre und für die jetzige Wohnqualität der Anwohner eine wichtige Rolle spielt.

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich ist, soll die Hecke auf der Nordseite des Areals (Gehölz 3) ausgelichtet werden und die Grünzone den Charakter von Niederhecken aufweisen. Leider hört sich das so an, wie wenn der bestehende Baumbestand gerodet wird und lediglich Büsche und Sträucher nachgepflanzt werden. Auf dem Konzeptplan Umgebungsgestaltung ist in der Grafik beim Gehölz 3 kein einziger Baum eingezeichnet. Im Gegensatz zu den Zonen 1, 2 und 4, in welchen punktuell Baumgruppen geplant sind.

Dies würde natürlich massiv den jetzigen Charakter der Grünzone zum Holeepark verändern und die Wohnqualität und Privatsphäre der Anwohner (Haus 12, 14, 14a) wesentlich beeinträchtigen.

Es ist für uns von grosser Bedeutung, den heutigen Charakter der Grünzone (Gehölz 3) möglichst beizubehalten.

Wir bitten den Gemeinderat unsere Anliegen zu berücksichtigen und wünschen uns, dass für beide Seiten eine befriedigende und gut nachbarschaftliche Lösung gefunden wird.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgelichtet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten (Begehung und Umsetzung mit einem Experten)

05 Eingabe von Frau Erika Hungerbühler und Herrn Michael Ackermann

Nach Durchsicht der Unterlagen zum 2. Quartierplan "Winzerweg" haben wir noch folgende Einwände und Vorschläge einzureichen.

- 1. Im Quartierplan ist eine Grünschutzzone C992 und C990 ausgewiesen die bis zum ersten Drittel des Gebäudekomplexes E reicht. Der nachfolgende Hangabschnitt bis zur Zone B2655 nicht. Hier sollte dieser Abschnitt ebenfalls in die Grünschutzzone aufgenommen werden aus folgenden Gründen:*

Sicht und Lärmschutz

Der heutige Baum und Busch Bestand, in diesem Bereich, erfüllt diesen Zweck jetzt schon hervorragend. Im Weiteren hat sich ein vielfältige Tier und Pflanzen Welt angesiedelt. Im speziellen ziehen hier seit 3 Jahren ein Waldkauzpäpchen ihre Jungen gross und die Rodung würde hier schwerwiegende Folgen nach sich ziehen. (Diese Art ist vom Aussterben bedroht und besonders Geschützt!)

Quartierplan Holeepark

Im Quartierplan Holeepark hat die Gemeinde im Speziellen auf den Erhalt des Baumbestandes bestanden. Im Gegensatz dazu wird hier nun genau dass, durch die vollständige Rodung des Baumbestandes in diesem Hangabschnitt, wiederum erlaubt und der Charakter der vorher erwünscht war zerstört. Hier liegt ein Gegensatz vor da auch im Quartierplan "Winzerweg" der Erhalt von Natur festgelegt ist.

Schauen sie sich den Hang von unter, z. B vom neuen Schulhaus aus an und stellen sie sich nun vor das die Bäume hinter dem Holeepark weg sind.

Was bleibt ist nur eine öde Betonlandschaft.

2. Auswirkungen der Bebauung auf die Bebauung Holeepark

Auch in dem neu aufgelegtem Planungs- und Begleitbericht fehlt dieser Punkt völlig. Die Feststellung, dass sich die Bauzone nicht in einem Gefahrenbereich befindet (Gefahrenbereichsplan Allschwil) genügt hier nicht. Es sollte dazu noch ein Gutachten erstellt werden.

Dieser Bereich von Allschwil ist seit Jahren schon stark durch den Fluglärm belastet und sollte unbedingt vor weiteren zusätzlichen Emissionen jeglicher Art geschützt werden. Die Bauherrschaft geht unmittelbar vom Ausbau der Verbindungsstrasse Allschwil-Oberwil aus. Was dazu führt, dass Mehrverkehr generiert wird. Kommt dazu das für das Projekt selber ein Shuttlebusbetrieb, zum Anschluss an den Öffentlichen Verkehr, eingerichtet werden muss. Das heisst mehr Lärm und Umweltbelastung für diese Zone.

Wir wollen nicht das Projekt selber in Frage stellen, da das Wohnen im Alter immer mehr an Bedeutung gewinnt und die Gemeinde hier Vorsorge treffen muss. Es geht uns vor allem um die Erhaltung dieses, auch für das Klima in Allschwil, wichtigem Wald-Abschnitt.

Wir hoffen dass unsere Eingaben in die Planung positiv einfliesst, insbesondere der Schutz des heutigen Bewachsenen Hangabschnitts entlang der Zonen C-1305/C-1414 verbessert wird oder gar in eine Schutzzone umgewandelt wird.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Parzellen C990 sowie C992 sind gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil einer Grünzone als Grundzone zugewiesen, welche mit der Aussage "Hecke, Feldgehölz" überlagert wird. Mit der Zuweisung des weiterführenden Hangabschnittes auf dem QP-Areal in einen "Grünbereich mit Heckenschutz inkl. Saum" ist ihrem Anliegen somit entsprochen worden.

Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgelichtet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.

Die Distanz zwischen den geplanten Neubauten und der bestehenden Siedlung am Holeeweg beträgt mindestens 25 m. Die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Planungs- und Begleitbericht Kapitel 4.10) werden bei weitem übertroffen (+ 17 m). Aufgrund dieses enormen Abstandes und der dort befindlichen Hecke entsteht eine überdurchschnittliche Einpassung in die bestehende Siedlung. Sicht- und Lärmschutz sind damit mehr als gewährleistet. Im Quartierplan-Areal ist gegenüber dem "Holeepark" eine Wohn- und Wohn- /Geschäftsnutzung vorgesehen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, genauso wie im QP "Holeepark". Lärmbelästigungen sind daher nicht zu erwarten und Lärmschutzmassnahmen sind daher nicht notwendig.

Die kantonale Naturgefahrenkarte zeigt für Allschwil auf, welche gravitativen Naturgefahren, in welcher Intensität und Häufigkeit auf ein bestimmtes Gebiet einwirken. Für das Quartierplan-Areal sind keine Einträge vorhanden. Es sind daher keine weiteren Massnahmen bzw. weiteres Fachgutachten notwendig. Im Nahbereich der Hangkante wird im Rahmen des Bauprojektes durch Fachbeurteilung die Bautätigkeit der Baubereiche E und G begleitet. Dadurch wird die Stabilität des nördlichen Geländesprungs jederzeit sichergestellt (Massnahme auf Stufe Baugesuch und nicht Gegenstand der vorliegenden Sondernutzungsplanung).

Der Ausbau der Oberwilerstrasse erfolgt unabhängig von der Quartierplanung "Winzerweg" (Kantonsstrasse). Aufgrund der zusätzlichen Auto-Abstellplätze (54 Stamm- und 87 Besucherparkplätze) sowie dem Transportdienst zum Dorfkern werden keine erhöhten Lärmemissionen oder Umweltbelastungen erwartet. Die Bebauung entspricht dichtemässig der umgebenden Zone W2 und ist somit im Zonenplan Siedlung und im kommunalen Strassennetzplan bezüglich Infrastruktur und Verkehrsaufkommen bereits entsprechend vorgeplant. Durch die Quartierplanung entsteht zusätzliche Qualität, da der Ziel- und Quellverkehr unmittelbar am Anschlusspunkt Oberwilerstrasse / Winzerweg in eine unterirdische Einstellhalle geführt wird. Nur wenige Fahrten (Transportdienst, Vorfahrten zum Baubereich F und G) finden oberirdisch statt. Diese Frequenzen sind jedoch lärmässig weit unter den Grenzwertfestsetzungen der Lärmschutzverordnung und werden von der Umgebung kaum wahrgenommen.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten (Begehung und Umsetzung mit einem Experten)

06 Eingabe von Frau Agnes Pelladoni, Herrn Hans-Rudolf Heer, Frau Judith Koy-Zuber, Herrn Thorsten Koy, Frau Hanni Oeschger, Herrn Felix Oeschger, Frau Ana Laura Gomez de Padilla, Herrn Andrés Padilla, Frau Michèle Weber, Herrn Patrick Weber, Frau Jacqueline Hersperger, Herrn Kurt Hersperger, Frau Susanne Kraus-Linder und Herrn Josef Kraus-Linder

Siehe Stellungnahme zu Eingabe 02

07 Eingabe von Herrn Ulrich Bühlmann

Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 8. Juli 2016 bezüglich der Quartierplanung Winzerweg und der Einladung zur Mitwirkung und Äusserung. Meine Eingabe erfolgt als Mitglied der Erbgemeinschaft Ulrich und Peter Bühlmann, die im Besitze der Hälfte der nachbarlichen Landparzellen Nr. C 969 und C 992 ist.

Ich habe mich bereits zum ersten Quartierplan "Winzerweg" mit Schreiben vom 6. Oktober 2014 geäussert, habe aber leider dazu nie eine Stellungnahme erhalten. Ich komme deshalb nachstehend auf meine beiden damals aufgeführten Einwände zurück.

- 1. Zu den oben aufgeführten, angrenzenden Grundstücken sind für Gebäude sowie neu gepflanzte Bäume und Sträucher die gesetzlichen Grenzbauabstände einzuhalten.
Wie aus dem Planungs- und Begleitbericht (Stand 15. Juli 2016) unter Abschnitt 4. 10 hervorgeht, wurde die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für die geplanten Baukörper nachgewiesen.
Ich möchte Sie höflich bitten, dafür zu sorgen, dass auch die Grenzabstände für die Grünhecken und Bäume eingehalten werden.
Es ist mir ein Anliegen, dass die aufgeführten Landparzellen, die landwirtschaftlich genutzt werden, nicht durch zusätzlichen Schattenwurf beeinträchtigt werden.*
- 2. Für die Parzelle Nr. C 992, die sich im Bereich der Grünzone mit Hecken und Feldgehölz befindet, erwächst den Besitzern durch das Bauvorhaben des Quartierplans wie bisher keine Unterhaltspflicht.
Diese Forderung bleibt unverändert aufrechterhalten.*

Ich bin Ihnen dankbar für das ordnungsgemässe Einbringen meiner Anliegen in den Prozess der laufenden Quartierplanung und sehe Ihrer Stellungnahme mit Interesse entgegen.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist von den kommunalen Behörden zu prüfen, ob die im Umgebungsplan festgeschriebenen Hecken und Bäume die gesetzlich notwendigen Grenzabstände einhalten. Entlang der Parzelle C969 ist auf der Parzelle C1336 (Quartierplanung "Winzerweg") ein Waldsaum geplant (siehe richtungsweisendes Konzept für die Umgebungsgestaltung). Somit sind die Hecken und Bäume gegenüber der genannten Parzelle zurückversetzt.
2. Die Parzelle C992 ist nicht Bestandteil der Quartierplanung "Winzerweg". Somit bleibt die bestehende Regelung bezüglich des Unterhalts bestehen.

Entscheid des Gemeinderates: nicht eintreten (wird im Rahmen des Baugesuch-Verfahrens geprüft)

08 Eingabe von Frau Daniela Canziani-Kölliker und Herrn Thomas Canziani-Kölliker

Wir beziehen uns in diesem Schreiben auf die "Überarbeitete Quartierplanung Winzerweg". Bereits zum ersten Quartierplan hatten wir Ihnen einige Bedenken aus unserer Sicht mitgeteilt. Fristgerecht möchten wir nun die Gelegenheit nutzen uns erneut zu äussern. Unser wichtigster Punkt vom Schreiben vom September 2014, der Hangbereich welcher nun als "Grünzone/ Hecke Feldgehölz (Gehölz 3)" bezeichnet wird, ist nach wie vor äusserst unbefriedigend gelöst.

Wie wir aus der Grafik "Konzeptplan Umgebungsgestaltung" der Firma Menarvis entnehmen können, soll die Grünzone (Gehölzbereich 3) ausgelichtet und nur noch durch einzelne grosse Bäume bereichert werden.

Wir können nicht nachvollziehen warum die bestehenden Bäume und deren Artenvielfalt nicht geschützt werden können. Für unsere Familie und wir denken auch für die Umgebung ist dieser dichtbegrünte und ursprüngliche Hang von grosser Bedeutung. Wir möchten Ihnen in diesem Brief nochmals einige Argumente darlegen:

Schützenswerter Platz für heimische Tiere: unsere Söhne haben dort bereits Igel und wiederholt Eichhörnchen beobachtet. Im letzten Herbst haben wir sogar ein Reh sowie einen Fuchs gesichtet. Unübertreffbar im Frühling und Sommer ist das vielfältige Vogelzwitschern sowohl am frühen Morgen wie auch tagsüber. Wir sind uns sicher, dass der kleine Waldstreifen ein beliebter Brutplatz für verschiedene Vogelarten darstellt. Der bestehende Waldgürtel am Hang verbindet die Grünanlage der bestehenden Siedlung Holeepark mit der geplanten Siedlung Winzerweg. Nur die Erhaltung der bestehenden Bewaldung sorgt für den im Planungsbericht angestrebten "ökologischen Ausgleichs" sowie die ökosystematische Vernetzung.

Wohnqualität: der bestehende Waldgürtel ist zudem eine Art Pufferzone zwischen den beiden Siedlungen, gleichzeitig ein beidseitiger Sicht- wie auch ein Lärmschutz. Bei uns im Holeepark wohnen viele Kinder, welche sich bei schönem Wetter ganzjährig gerne draussen aufhalten und dadurch ist mit Lärmmissionen zu rechnen. Der dichte Waldgürtel sorgt dafür, dass die Bewohner beider Siedlungen eine gewisse Privatsphäre, Ruhe und Eigenständigkeit geniessen können. Zudem hat man das Gefühl, mitten im Grünen zu wohnen. Eine weitgehende Rodung des Hanges hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Wohnqualität unserer Siedlung am Holeweg.

Sicherheit der Statik: die bestehenden Bäume und Sträucher sind mehrere Jahrzehnte alt und aus diesem Grund sehr gut verwurzelt. Die bestehende Verwurzelung ist die beste natürliche Hangsicherung die es gibt. Die Rodung zerstört diese Sicherung und könnte zudem auf die Statik der bestehenden Gebäude des Holeeparks eine unmittelbare Auswirkung haben. Eine umfängliche Studie wäre hierfür eine Voraussetzung.

Aus diesen dargelegten Gründen, bitten wir Sie ausdrücklich darum, auf die Rodung des Hanges hinter den Häusern 8, 14 und 14a zu verzichten und die bestehende Begrünung möglichst vollumfänglich beizubehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgeglichen wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.
Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.
2. Die Distanz zwischen den geplanten Neubauten und der bestehenden Siedlung am Holeeweg beträgt mindestens 25 m. Die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Planungs- und Begleitbericht Kapitel 4.10) werden bei weitem übertroffen (+ 17 m). Aufgrund dieses enormen Abstandes und der dort befindlichen Hecke entsteht eine überdurchschnittliche Einpassung in die bestehende Siedlung. Sicht- und Lärmschutz sind damit mehr als gewährleistet.
3. Im Nahbereich der Hangkante wird im Rahmen des Bauprojektes durch Fachbeurteilung die Bautätigkeit der Baubereiche E und G begleitet. Dadurch wird die Stabilität des nördlichen Geländesprungs jederzeit sichergestellt (Massnahme auf Stufe Baugesuch).

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 1 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffern 2 und 3

09 Eingabe von Frau Verena Oswald und Herr Urs Oswald

Wir beziehen uns auf das Infoschreiben vom 8. Juli 2016, betreffend obige Quartierplanung. Nach Einsichtnahme des neuen Planes, sind unsere Bedenken, vor allem in Bezug auf den Hang, nicht weniger geworden. Im Moment ist dieser Hang dicht bewachsen und sehr grün. Viele Bäume bieten Nistplätze für Vögel. Auch Rehe sind zu sehen und des Nachts, hört man den die Eulen und Kauze. Ein Lebensraum, der nicht zerstört werden darf.

Dazu kommt, dass dieser dichte Bewuchs, auch für eine gute Stabilität des Hanges sorgt, was den angrenzenden Häusern, unserer Überbauung, Sicherheit gibt.

Laut dem neuen Umgebungsgestaltung Plan, sollen aber alle Bäume und Sträucher entfernt und später durch eine lichte Sträucher Bepflanzung, ersetzt werden. Damit eine Zerstörung des Lebensraumes, nützlicher Tiere und eine Gefährdung der Stabilität des Hanges.

Was ist der Grund, für diesen immensen Eingriff? Damit man im Winzerweg, eine bessere Aussicht hat?

Dazu kommt, dass wir in unserer Überbauung bereits grössere Probleme, mit dem Grund- und Regenwasser haben! Nicht auszudenken, was nach der Umsetzung der Hanggestaltung und der neuen Quartierplanung

passiert. Wir befürchten hier effektiv, dass dieses Bauvorhaben, für uns statische Probleme nach sich zieht. Oder anders gesagt, wer garantiert uns, dass dem nicht so ist?

Grundsätzlich haben wir keine Probleme damit, dass auf dem Gelände gebaut wird. Nur sollte sichergestellt sein, dass unsere Überbauung mit keinen statischen Problemen rechnen muss und die schönen Bäume im Hang, erhalten bleiben.

Wir danken Ihnen im Voraus, für eine entsprechende Berücksichtigung und Kenntnisnahme.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausglichet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.

2. Im Nahbereich der Hangkante wird im Rahmen des Bauprojektes durch Fachbeurteilung die Bautätigkeit der Baubereiche E und G begleitet. Dadurch wird die Stabilität des nördlichen Geländesprungs jederzeit sichergestellt (Massnahme auf Stufe Baugesuch)

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 1 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffer 2

10 Eingabe von Frau Monika Tschui und Herrn Hans-Peter Tschui

Gerne nehmen wir die Einladung wahr, uns zur überarbeiteten Quartierplanung "Winzerpark" zu äussern. Zunächst bringen wir zum Ausdruck, dass das Projekt ein weiterer und bedeutender Schritt auf dem Weg zum "Betreuten Wohnen im Alter" darstellt und unsere grundsätzliche Unterstützung genießt.

Zur Umgebungsgestaltung bringen wir jedoch zum Ausdruck, dass die radikalen Eingriffe in den Grüngürtel durch Ausholzung der Gehölzbereiche 2 und 3 (Böschung zur Holeepark Überbauung) sich ausgesprochen negativ auf die Privatsphäre (Sichtschutz) der ganzen Eigentümergemeinschaft auswirken würden und im Widerspruch stehen, zu den im Quartierplan Holeepark verankerten Qualitätsmerkmalen eines naturverbundenen Wohnens!

Wir ersuchen Sie, unsere Bedenken im Mitwirkungsbericht angemessen zu berücksichtigen und bedanken uns für Ihre geschätzten Bemühungen im Voraus bestens.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgeglichen wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.
Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.
2. Die Distanz zwischen den geplanten Neubauten und der bestehenden Siedlung am Holeeweg beträgt mindestens 25 m. Die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Planungs- und Begleitbericht Kapitel 4.10) werden bei weitem übertroffen (+ 17 m). Aufgrund dieses enormen Abstandes und der dort befindlichen Hecke entsteht eine überdurchschnittliche Einpassung in die bestehende Siedlung. Sicht- und Lärmschutz sind damit mehr als gewährleistet.
3. Die Hecke hat auch ökologische Aspekte abzudecken. Die Artenzusammensetzung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Es geht nicht darum einen Gehölzartenwechsel vorzunehmen. Im Grundsatz werden die Hecken, wie bis anhin, gepflegt und wo nötig Aufwertungsmassnahmen getätigt. Es wird darauf geachtet, dass die Standorteignung der Pflanzenarten sichergestellt ist.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 1 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffern 2 und 3

11 Eingabe von Frau Judith Koy-Zuber, Herrn Thorsten Koy, Frau Michèle Weber-Giger, Herrn Patrick Weber, Herrn Josef Kraus, Frau Ana Laura Gomez de Padilla und Herrn Andrés Padilla

Wir bedanken uns für die erneute Möglichkeit zur Meinungsäusserung im überarbeiteten Quartierplanverfahren Winzerweg. Als Eigentümer der beiden Gartenwohnungen (Koy / Padilla) sowie der beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss (Kraus/ Weber) auf der Stammparzelle C-1305 mit direkter Sicht auf die in nord-östlicher Richtung verlaufende Hangkante und die Steilböschung des Quartierplanareals auf der Parzelle C-1336 sind wir direkt von dem geplanten Bauvorhaben betroffen.

Beim Studium der überarbeiteten Auflageakten und der orientierenden Beilagen mussten wir leider feststellen, dass unsere im Rahmen des ersten Mitwirkungsverfahrens (vom 15. September bis 14. Oktober 2014) vorgebrachten Vorschläge und Änderungen in der vorliegenden überarbeiteten Version des Quartierplans und des zugehörigen Reglements überhaupt nicht bzw. nur unzureichend eingeflossen sind. Auch wurde der im Rahmen des ersten Mitwirkungsverfahrens zu erstellende Mitwirkungsbericht bis jetzt nicht veröffentlicht. Dies bedauern wir sehr und möchten daher nochmals unsere Vorschläge und Änderungen einbringen.

Rechtsverbindlichkeit der kommunalen Nutzungsplanung

Gemäss § 18 Abs. 1 bis 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) erlassen die Gemeinden Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften bestehen aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu. Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Gemäss RBG § 18 Abs. 5 sind die Zonenvorschriften für jedermann verbindlich.

In dem von der Gemeinde Allschwil erlassenen Zonenreglement-Siedlung (ZR) heisst es generell zur Quartierplanung in § 23 Abs., 3, dass

"die bauliche Nutzung bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden darf, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird".

Nach ZR § 23 Abs. 4 sind folgende Kriterien vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten (Auszug):

- "...
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- optimierte Parkierungsanordnung,
- Minimierung der Lärmimmissionen,
..."

In ZR § 25 werden die Vorgaben zum QP-Areal "Winzerweg" wie folgt präzisiert (Auszug):

- "1. Art der Nutzung: Wohnnutzung.
2. Max. 2-geschossige lockere Bauweise, eingepasst in das Landschaftsbild.
Als Richtlinie gelten die Zonenvorschriften der W2-Zone.
4. Erschliessung: Verkehrsanbindung an Winzerweg.
7. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren)."

Die im Quartierplan-Reglement (QPR) unter § 3 in der Kommentarspalte nachgewiesene maximale bauliche Ausnutzungsziffer von 64.3% überschreitet die für Wohnzonen W2 zulässige Ausnutzungsziffer von max. 61.4% (23 % Bebauungsziffer x 2.67 Geschosse), so dass der Gemeinderat gemäss ZR § 23 Abs. 3 einen Nutzungsbonus der Grundnutzung gewähren müsste. Dies dürfte er nur unter Berücksichtigung der in ZR § 23 Abs. 4 aufgeführten Kriterien.

Die vorliegenden Auflageakten zur Quartierplanung "Winzerweg" erfüllen die verbindlichen Vorgaben der kommunalen Nutzungsplanung in mehreren Punkten nicht.

Art der baulichen Nutzung

Gemäss ZR § 25 ist für das QP-Areal "Winzerweg" als Art der Nutzung die Wohnnutzung vorgesehen nach den Richtlinien der Zonenvorschriften der W2-Zone. Gemäss ZR § 29 umfassen Wohnzonen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr. Während für die Hauptbauten A bis E als Art der baulichen Nutzung die zonenkonforme Wohnnutzung im Sinne von RBG § 21 Abs. 1 gilt, ist für die Hauptbauten F und G als Art der baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von RBG § 21 Abs. 2 vorgesehen. Diese Nutzungsänderung ist aus unserer Sicht unzulässig und in diesem Bereich des QP-Areals nicht tolerierbar.

Mit dem vorgesehenen Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss der bestehenden Villa mit Restaurant, Cafe, Kommunikations- und Versammlungsräumen sowie mit der Nutzung des Verbindungsbaus als Wellnessbar ist mit einer hohen Angestellten-, Bewohner- und Besucherfrequenz zu rechnen, welche in erheblichem Widerspruch zum Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen steht. Als Indiz für das erhöhte Publikumsverkehrs-

aufkommen spricht bereits die hohe Anzahl von min. 87 Besucher- und 54 Stammparkplätzen in der geplanten Autoeinstellhalle.

Weiter soll im Zusammenhang mit der Gastronomieeinrichtung die Überdeckung der Tiefgarage im Bereich hinter der Villa auf der Parkseite als Aussensitzplatz gestaltet werden und der Bereich über der Garage im Hofbereich der Villa als Vorplatz und Vorfahrt des zentralen Eingangsbereichs für Gastronomie, Wellness und Verwaltung genutzt werden. Der Betrieb und die Nutzung als Restaurant, Verwaltung etc. werden zwangsläufig zu erheblichen Lärmemissionen (aber auch Geruchsemissionen) für die angrenzenden Wohnquartiere führen (Anlieferverkehr, Ver- und Entsorgung, Besucher und Angestellte auch an Wochenenden und abends/nachts, Notfalltransporte, Zubringerfahrten von Angehörigen, Shuttlebus etc.), welche durch die topographischen Gegebenheiten noch verstärkt werden dürften (vgl. dazu auch ZGB Art. 684 Abs. 2).

Im Sinne der Minimierung der Lärmemissionen und der Wahrung des bestehenden Zonencharakters der benachbarten Wohnzonen lehnen wir die Nutzungsänderung der Hauptbauten F und G von einer reinen Wohnzone in eine Wohn- und Geschäftszone konsequent ab und fordern die Bauherrschaft und den Gemeinderat auf, diese Art der Nutzung ausschliesslich im südlichen Bereich des Quartierplanareals beim Winzerweg vorzusehen bzw. zu genehmigen.

Verkehrsanbindung QP-Areal "Winzerweg"

Gemäss ZR § 25 Abs. 3 hat die Verkehrsanbindung des QP-Areals an den Winzerweg zu erfolgen. Eine "gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung" sowie die "Anbindung an den öffentlichen Verkehr" stellen gemäss ZR § 23 Abs. 4 grundsätzliche Kriterien bei der QP-Areal-Anbindung an das öffentliche Strassen- und Fusswegnetz dar, welche auch im Hinblick auf einen allfälligen vom Gemeinderat zu bewilligendem Nutzungsbonus von max. 10% berücksichtigt werden müssen.

Der vorliegende überarbeitete Quartierplan erfüllt auch zum jetzigen Planungsstand die Vorgaben zur externen Verkehrsanbindung nach wie vor nicht.

Gemäss Quartierplan-Reglement (QPR) § 6 Abs. 2 lit. a soll die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs von der Oberwilerstrasse / Winzerweg via der öffentlich zugänglichen Quartierhaupteerschliessung erfolgen. Dies entspricht den Vorgaben im ZR. Wie die Anbindung des Langsamverkehrs (Fuss- und Veloverkehr) an das QP-Areal erfolgen soll, ist im auflagerrelevanten Quartierplan-Reglement jedoch nach wie vor nicht festgelegt. Einzig im Planungs- und Begleitbericht auf Seite 12 oben sowie in einem orientierenden Übersichtsplan "Verbindung Langsamverkehr (Fussgänger)" findet sich neu der Hinweis, dass in Koordination mit der Gemeinde (Hauptabteilungen Hochbau/Raumplanung und Tiefbau/Umwelt) die Verbindung zwischen Dorfplatz und Quartierplanung insbesondere für den Fussgängerverkehr auf der Achse Himmelrichweg / Mühlebachweg als geeignet betrachtet und festgelegt wird, da es sich um eine verkehrssarme Erschliessungsachse handeln soll. Dabei wird wohl bewusst ausser Acht gelassen, dass der Himmelrichweg mit einer Steigung von bis zu 14 % für mobilitätseingeschränkte Personen und Zweiradfahrer nicht zumutbar ist. Obwohl von einer qualitativ guten Erschliessung keine Rede sein kann (grosse Steigung, Umwegdistanz), wird diese Verbindung dennoch als Haupteerschliessung für den Langsamverkehr deklariert.

Für uns ist jedoch offensichtlich, dass der Verbindungsweg im nordöstlichen Hangbereich in der Verlängerung von Parzelle B-1640 eine massgebende externe Erschliessungsfunktion des QP-Areals für den Fussgängerverkehr via Oberwilerstrasse Nr. 59 ausüben wird. Dies steht jedoch im Widerspruch zu der Vorgabe im Zonenreglement, welche die Verkehrsanbindung des QP-Areals an den Winzerweg vorschreibt.

Dieser Verbindungsweg wird im auflagerrelevanten Quartierplan irreführender Weise als "quartierinterne Erschliessung" deklariert. Gemäss QP-Reglement § 6 Abs. 2 lit. f stehen die quartierinternen Erschliessungen der gesamten Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals jederzeit zur Benutzung zur Verfügung. Gegenüber der offiziell deklarierten Fussgängerachse zwischen Dorfplatz und Quartierplan via Himmelrichweg stellt dieser Verbindungsweg die kürzere und damit attraktivere Verbindung zwischen Allschwil Dorfplatz und dem QP-Areal dar, auch wenn auf den letzten Metern bis zum Eingangsbereich (Oberwilerstrasse Nr. 59) ein Trottoir (noch) fehlt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des QP-Areals wird ein empfindlicher und nicht zu unterschätzender Publikumsverkehr durch Besucher, Angestellte und Bewohner erzeugt werden. Als Indiz für das erhöhte Publikumsverkehrsaufkommen sei nochmals die hohe Anzahl von min. 87 Besucher- und 54 Stammparkplätzen in der geplanten Autoeinstellhalle erwähnt, die im Verkehrsgutachten ausgewiesen wurden. Es ist zu erwarten, dass ein gewisser Anteil dieses Publikumsverkehrs mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bis zum Dorfplatz

gelangt und anschliessend – trotz Shuttlebus - den Weg zum QP-Areal zu Fuss fortsetzt über die besagte Fussgänger Verbindung. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird diese Fussgänger Verbindung auch zusätzlichen arealfremden "Durchgangsverkehr" ins dahinter liegende Naherholungsgebiet erzeugen.

Infolge des zu erwartenden übermässigen Langsamverkehrsaufkommens und dem damit verbundenen Eingriff in unsere Privatsphäre (abgesehen von der störenden jedoch mit Sicherheit erforderlichen Wegbeleuchtung) lehnen wir die geplante Fussgänger Verbindung im nordöstlichen Hangbereich konsequent ab. Wir fordern den Gemeinderat auf, sich für die Anbindung jeglicher Verkehrsmittel via Winzerweg einzusetzen und das Konzept der externen Erschliessung für den Langsamverkehr überarbeiten zu lassen.

Ein möglicher Lösungsansatz bietet sich im Zuge des Sanierungsprojekts "Oberwilerstrasse" und dem geplanten neuen Verlauf der privaten Erschliessung der Parzellen C-961 und B-363 an. Die Gemeinde soll diese günstige Gelegenheit nutzen und sich beim Kanton für Massnahmen zur Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit einsetzen. Mit der Realisierung eines durchgehenden einseitigen Trottoirs auf dem relevanten Abschnitt bis zur Kreuzung Oberwilerstrasse / Winzerweg / Himmelrichweg kann eine attraktive und qualitativ befriedigendere externe Anbindung des Fussgängerverkehrs an das QP-Areal via Winzerweg geschaffen werden. Gleichzeitig sollte auch der Kreuzungsbereich selbst hinsichtlich Fussgängerführung (mangelnde Sichtweiten), Knotengeometrie und Übersichtlichkeit / Sichtbarkeit normkonform umgestaltet werden. Eine Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit ist auf Grund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens sowieso empfehlenswert.

Konzept Umgebungsgestaltung

Der heute im Zonenplan Siedlung noch explizit als "Grünzone überlagernd mit Hecke, Feldgehölze" ausgewiesene Hangbereich entlang der nord-östlich verlaufenden Grenze zwischen den Parzellen C-1336 (Thomi-Hopf) und C-1305 (Holeeweg 12) sowie teilweise C-1414 (Holeeweg 14) soll künftig als Bestandteil des Quartierplan-Perimeters gelten.

Wir begrüssen es, dass die Eigentümerschaft eine ökologische Aufwertung des Altersaufbaus des strukturarmer Heckengehölzes durch Auslichtung des gleichaltrigen Bestandes und Neupflanzungen im Charakter einer Niederhecke sowie einzelnen grossen Bäumen vorsieht. Im heutigen Zustand stellen die vorhandenen waldähnlichen Hochstämme ein grosses Sicherheitsrisiko dar. Herab fallende Äste und umstürzende Bäume (wie diesen Sommer aufgrund mangelnder Grünpflege bereits im Bereich der Gartenwohnungen Holeeweg 14 geschehen) können zu grösseren Gebäudeschäden und im ungünstigen Fall sogar zu Personenschäden führen, für welche die Eigentümerschaft haftbar gemacht werden kann.

Bei den Neupflanzungen sind die Vorgaben des kantonalen "Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches" (EG ZGB) zwingend zu berücksichtigen. Gemäss § 131 Abs. 2 dürfen "einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume (wie Pappeln, Kastanienbäume und dergleichen), sowie Nussbäume auf öffentlichen Plätzen und in privaten Gartenanlagen um Wohnhäuser nicht näher als 6 m von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden".

Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung im betreffenden Hangbereich am nord-östlichen Quartierplanrand, insbesondere entlang der Parzellengrenze, verlangen wir die Möglichkeit der nachbarschaftlichen Mitsprache bei dessen Konkretisierung. Ein entsprechender Vermerk (in Koordination mit Nachbarschaft) und symbolischer Planeintrag (Hecke / Sichtschutz) soll im Quartierplan sowie im Reglement (Pflege / jährlicher Schnitt) ergänzt werden (vgl. QPR § 5 Abs. 7).

Schattenwurf durch Hauptbaute G

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten am nord-östlichen Quartierplanrand mit der steilen Hangkante ist durch die geplante Hauptbaute G (mit Sockelgeschoss, Erdgeschoss sowie Walmdach) - trotz Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände - während der Wintermonate mit einer mehrstündigen Dauerbeschattung der Gartenwohnungen Holeeweg 12 zu rechnen.

Gemäss Schweizerischem Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 684 Abs. 1 ist "jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten". Absatz 2 konkretisiert die übermässigen Einwirkungen wie folgt: "Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht".

Wir fordern daher die Bauherrschaft auf, den geplanten Hauptbau G in seiner lichten Höhe soweit zu reduzieren bzw. das Gebäude soweit von der Hangkante zurückzusetzen, dass die Gartenwohnungen Holeeweg 12 während der Wintermonate nicht durch den Schattenwurf der Hauptbaute G beeinträchtigt werden. Die Bauherrschaft hat diesbezüglich den Nachweis mit einem sogenannten "Schattendiagramm" zu erbringen.

Hydrogeologisches Gutachten

Geologisch befindet das QP-Areal auf jüngerem Deckenschotter und ist von Lösslehm umgeben. Aufgrund von Verfrachtungen dürfte der Boden einen hohen Anteil an tonreichen und lehmigen Materialien aufweisen. Seine Beschaffenheit ist daher kompakt und schwer. Der Bau der zweigeschossigen Tiefgarage sowie der Kellergeschosse der Hauptbauten haben mit grosser Wahrscheinlichkeit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in den wasserführenden unterirdischen Schichten.

Wir fordern die Bauherrschaft daher auf, ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, welches die zu ergreifenden Massnahmen während der Bauphase und dem späteren Betrieb des Areals aufzeigt. Negative Auswirkungen auf die Hangstabilität und dessen Wasserhaushalt sind zwingend zu vermeiden.

Erfreulicherweise verbietet das QP-Reglement Nebenbauten im Grünbereich für Heckenschutz (vgl. QPR § 4 Abs. 2). Dazu gehören aus unserer Sicht jedoch auch unterirdische Bauten, die nach aussen kaum in Erscheinung treten, wie z. B. Entlüftungsschächte für die Autoeinstellhalle. Dies ist im QP-Reglement in § 4 Abs. 3 zwingend zu ergänzen.

Wir bitten den Gemeinderat um eine sorgfältige Behandlung unserer Anliegen mit entsprechender Berücksichtigung im weiteren Planungsverlauf und danken für die Kenntnisnahme. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Erläuterungen zur Verfügung.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Wahrung des Zonencharakters:

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Bodennutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, an die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. In § 40 RBG ist festgeschrieben, dass Quartierpläne abweichende Bestimmungen zu den kommunalen Zonenvorschriften enthalten können. Die vorliegende Quartierplanung "Winzerweg" wurde bezüglich der Ausnutzungsziffer im Vergleich der umliegenden Wohnzone W2 nur subtil angehoben (Erhöhung um knapp 5%, möglich wären 10% Nutzungsbonus). Durch die Quartierplanung entsteht zusätzliche Qualität, da der Ziel- und Quellverkehr unmittelbar am Anschlusspunkt Oberwilerstrasse / Winzerweg in eine unterirdische Einstellhalle geführt wird. Nur wenige Fahrten (Transportdienst, Vorfahrten zum Baubereich F und G) finden oberirdisch statt. Mehrheitlich (Baubereich A bis E) wurde den Baubereichen die Nutzung einer Wohnbauzone zugewiesen. Die Nutzungsart WG (Wohn- und Geschäftsnutzung) beansprucht lediglich ca. 10% des gesamten Nutzungsmasses. Aus diesem Grunde wird der Zonencharakter als gewahrt erachtet.

2. Mehrverkehr (MIV), Lärmimmissionen:

Aufgrund der zusätzlichen Auto-Abstellplätze (54 Stamm- und 87 Besucherparkplätze) sowie dem Transportdienst zum Dorfkern werden keine erhöhten Lärmemissionen oder Umweltbelastungen erwartet. Die Bebauung entspricht dichtemässig der umgebenden Zone W2 und ist somit im Zonenplan Siedlung und im kommunalen Strassennetzplan bezüglich Infrastruktur und Verkehrsaufkommen bereits entsprechend vorgeplant. Durch die Quartierplanung entsteht zusätzliche Qualität, da der Ziel- und Quellverkehr unmittelbar am Anschlusspunkt Oberwilerstrasse / Winzerweg in eine unterirdische Einstellhalle geführt wird. Nur wenige Fahrten (Transportdienst, Vorfahrten zum Baubereich F und G) finden oberirdisch statt. Diese Frequenzen sind jedoch lärmässig weit unter der Grenzwertfestsetzungen der Lärmschutzverordnung und werden von der Umgebung kaum wahrgenommen (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, genauso wie im QP "Holeepark").

3. Anbindung Langsamverkehr:

Der Fussgängerzugang im nordöstlichen Hangbereich der Quartierplanung "Winzerweg" dient ausschliesslich als quartierinterne Erschliessung und steht der gesamten Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals jederzeit zur Benützung zur Verfügung (vgl. § 6 Abs. 2 lit. f Quartierplan-Reglement). Ein durchgehender Fussgängerweg für Wanderer und Spaziergänger in Richtung Winzerweg ist nicht vorgesehen. Der angepasste Fussweg führt durch die Heckenlandschaft. Der Fussgänger wird somit kaum wahrgenommen. Dadurch wird die Privatsphäre nicht tangiert.

Der Ausbau "Oberwilerstrasse" ist ein Kantonsprojekt und liegt somit in dessen Kompetenzbereich. Die Quartierplanung hat keinen Einfluss auf diese Planung. Sie koordiniert lediglich den Platzbedarf für den Strassenausbau (vgl. QP "Abzutretende Parzellenfläche für Kantonsstrassenprojekt Oberwilerstrasse"). Beim projektierten Verkehrsknoten Oberwilerstrasse / Winzerweg / Himmelrichweg werden sämtliche sicherheitsrelevanten Punkte (Sichtweiten für Fussgänger und Fahrzeuge, Knotengeometrie, etc.) berücksichtigt. Die Erschliessung für die Fussgänger erfolgt, wie im Plan „Verbindung Langsamverkehr“ dargestellt, über den Himmelrichweg und den Mühlebachweg zum Dorfkern. Im Weiteren setzt sich die Gemeinde beim Kanton dafür ein, dass das Trottoir in der Oberwilerstrasse bis zum Rebgässli weitergeführt wird. Somit könnte die Fussgängererschliessung auch über das Rebgässli erfolgen.

Für mobilitätseingeschränkte Personen steht ein Transportdienst zur Verfügung, welche die Anbindung der QP Überbauung ins Dorf gewährleistet.

4. Konzept Umgebungsgestaltung:

Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgelichtet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren. Die Sicherheitsrelevanz der bestehenden Bepflanzung sowie die Grenzabstände der neuen Bepflanzung (gemäss dem Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches) werden hierbei in jedem Falle berücksichtigt.

5. Schattenwurf durch Hauptbaute G:
Unter Kapitel 4.10 im Planungs- und Begleitbericht sind die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen untersucht bzw. nachgewiesen worden. Die Abbildung 7 zeigt deutlich, dass der Hauptbau G die Grenzabstände zur Nachbarparzelle C1305 um ein Vielfaches einhält. Das Projekt bzgl. Baukörper G bleibt somit unverändert.
6. Hydrologisches Gutachten:
Im Nahbereich der südlichen Hangkante wird im Rahmen des Bauprojektes durch Fachbeurteilung die Bautätigkeit der Baubereiche E und G begleitet. Dadurch wird die Stabilität des nördlichen Geländesprungs jederzeit sichergestellt (Massnahme auf Stufe Baugesuch). Bezüglich den Naturgefahren (Gefahrenbereich Rutschung) sind sämtliche gesetzliche Vorgaben und Randbedingungen eingehalten. Dabei erübrigt sich ein weiteres Fachgutachten.
7. Grünbereich mit Heckenschutz:
Gemäss Quartierplan reicht der Bereich für unterirdische Bauten nicht in den Grünbereich mit Heckenschutz. Eine bauliche Massnahme in diesem Bereich ist auch nicht vorgesehen. Zudem verbietet das übergeordnete Recht eine Bebauung von Naturschutzzonen.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 4 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffern 1, 2, 3, 5, 6 und 7

12 Eingabe von Herrn René Vogt, Herr Martin Vogt und Herrn Lukas Vogt

Mit der Thomi-Hopf-Stiftung (THS) und unsere Familie haben schon mehrere Besprechungen stattgefunden, bei denen wir verschiedene Anliegen im Grenzbereich der Parzellen C-1336, C-961 und B-363 besprochen haben. Laut überarbeiteter Planaufgabe zum Quartierplan (QP)-Winzerweg vom 8. 7. 2016 soll die Parzelle C-961 der Eigentümer Martin und Lukas Vogt aus dem Quartierplan ausgenommen und neu der Wohnzone W2 zugeschlagen werden, was wir begrüssen. Dabei soll jedoch die Erschliessung dieser Parzelle C-961 neu über die Parzelle C-1336, welche den Quartierplan umfasst, sichergestellt werden.

Dagegen ist unsererseits grundsätzlich nichts einzuwenden. Die Eigentümer von Parzelle C-961 bestehen jedoch darauf, dass auch ihre bisherige, bestehende Zu- und Ausfahrt von und auf die Oberwilerstrasse gewährt bleibt. Zum einen, weil je nach allfälligem Bauprojekt auf dieser Parzelle die Zu- und Ausfahrt am bisherigen Ort mehr Sinn macht, da sie z. B. kostengünstiger und / oder platzsparender ist. Zum anderen besteht zwischen den Parzellen C-961 und C-1336 ein Niveau-Unterschied zwischen 1-2 m, weil das Terrain der Parzelle C-1336 beim damaligen Bau der Villa Thomi-Hopf angehoben worden ist. Zudem ist anzufügen, dass die bisherige Zu- und Ausfahrt seit mehr als 100 Jahren besteht, so dass diese zweifelsohne auch durch die Besitzstandsgarantie geschützt ist.

Weiter ist zu bemerken, dass die Parzelle B-363 von René Vogt, seit Jahrzehnten als Zu- und Wegfahrt von bzw. zur Oberwilerstrasse hin lediglich noch über eine Fahrrechtsdienstbarkeit über die Parzelle C-961, die den beiden Söhnen Martin und Lukas Vogt übertragen wurde, verfügt. Von dieser Parzelle B-363 von René Vogt macht eine Erschliessung via Parzelle C-1336 absolut keinen Sinn, weil diese noch einiges tiefer liegt. Für die Parzelle B-363 muss die bisherige Zu- und Ausfahrt über die Parzelle C-961 am bestehenden Ort auf jeden Fall erhalten bleiben.

Betreffend dem Quartierplan "Winzerweg" auf der Parzelle C-1336 haben wir noch folgende Fragen respektive Anmerkungen:

Aufgrund der geplanten Wohn- und Geschäftsnutzung der Gebäude F und G (Verwaltung, Restaurant, Therapie und Wellness) und der Wohnnutzung der Gebäude C und D ist auf der an unser Grundstück angrenzenden Strasse (Zufahrt Gebäude F und G wie Shuttlebus, Anlieferung und Abfallentsorgung) mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies geht direkt mit einer erhöhten Lärmimmission auf unsere beiden Parzellen B-363 und C-961 einher.

Es stellt sich daher die Frage ob Lärmschutzmassnahmen notwendig sind.

Zudem erwarten wir, dass die Abfallentsorgung durch die AEH oder durch einen zentralen Sammelplatz im Einfahrtbereich Winzerweg / Oberwilerstrasse erfolgt.

Der Nutzen des geplanten Fussweges von Gebäude G zur Oberwilerstrasse ist aufgrund der limitierten und schwierigen Platzverhältnissen (Wegbreite max. 1 m) und der erheblichen Niveauunterschiede (> 10m) fragwürdig. Im Weiteren möchten wir festhalten, dass das Eigentum der Parzelle B-363 von Rene Vogt ca. 1 m über die bestehende Betonstützmauer hinausgeht.

Wir bitten Sie, unser Schreiben zu prüfen und unsere Fragen schriftlich zu beantworten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Lärmschutzmassnahmen

Angrenzend an die Parzelle C961 ist entlang der Auffahrt zu den Gebäuden F und G eine Hecke/Sichtschutz, zur Emissionsminimierung, geplant. Diese wird, gemäss dem Quartierplan, in Abstimmung mit der Eigentümerschaft der Parzelle C961 ausgearbeitet und erstellt. Im Übrigen werden nur wenige Fahrten über die öffentliche Erschliessung zu den Baubereichen G + F erfolgen, da die gesamten Zu- und Wegfahrten direkt ab bzw. zur unterirdischen Einstellhalle geplant sind.

Abfallkonzept

Das Einrichten einer zentralen Abfall-Sammelstelle im Einfahrtsbereich Winzerweg/Oberwilerstrasse wurde geprüft. Aufgrund der geschützten Hecke entlang des Winzerwegs und der Oberwilerstrasse und der engen Platzverhältnisse im Einfahrtsbereich wurde von einer zentralen Sammelstelle Abstand genommen. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass die Abfallsammel-Fahrzeuge in Zukunft (nach der Bebauung der Parzelle C961) auch die Abfallabfuhr der Liegenschaften C961 und B363 gewährleisten muss. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass mit einer zentralen Sammelstelle ebenso mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, wenn die Abfallbehälter einzeln von der Villa und den restlichen Gebäuden entlang der Zufahrtsstrasse zur zentralen Sammelstelle transportiert werden.

Fussweg

Der Fussgängerzugang am Fusse der Quartierplanung "Winzerweg" dient ausschliesslich als quartierinterne Erschliessung und steht der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals zur Verfügung (§ 6 Abs. 2 lit f. des Quartierplan-Reglements). Die Wegverbindung ist für diesen Zweck ausreichend.

Erschliessung

Die Erschliessungssituation der Parzellen C961 und B363 von der Kantonsstrasse ist direkt mit dem Kanton Basel-Landschaft abzusprechen; dies liegt nicht im Kompetenzbereich der Gemeinde Allschwil.

Entscheid des Gemeinderates: nicht eintreten

13 Eingabe von Frau Rosmarie Vogt-Blauel und Herrn Peter Vogt-Blauel

Wir nehmen die Gelegenheit wahr, uns zu der erwähnten Quartierplanung zu äussern, nachdem wir die neuen Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung angeschaut haben.

Das einzige, das uns gar nichtgefällt, sind die geplanten heftigen Ausholungen in den Gehölzbereichen 2 und 3 resp. der Böschung zum Holeepark. Werden diese wie eingezeichnet ausgeführt, wirkt sich dies sehr nachteilig auf die Privatsphäre und den Sichtschutz unserer Überbauung Holeepark aus. Die im Holeepark-Quartierplan definierten und verankerten Qualitäten bezüglich naturnahes Wohnen wären dann überhaupt nicht mehr gewährleistet.

Wir bitten Sie, unsere diesbezüglichen Vorbehalte in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und grüssen Sie freundlich.

Stellungnahme des Gemeinderates

1. Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgeglichen wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.
Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.
2. Die Distanz zwischen den geplanten Neubauten und der bestehenden Siedlung am Holeeweg beträgt mindestens 25 m. Die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Planungs- und Begleitbericht Kapitel 4.10) werden bei weitem übertroffen (+ 17 m). Aufgrund dieses enormen Abstandes und der dort befindlichen Hecke entsteht eine überdurchschnittliche Einpassung in die bestehende Siedlung. Sicht- und Lärmschutz sind damit mehr als gewährleistet.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten auf Ziffer 1 (Begehung und Umsetzung mit einem Experten), nicht eintreten auf Ziffer 2

14 Eingabe von Frau Yvonne Hurter und Herrn Max Hurter

Siehe Stellungnahme zu Eingabe 02

15 Eingabe von Frau Anna Schubart Wellensiek und Herrn Yorck Wellensiek

Wir beziehen uns in diesem Schreiben auf die "Überarbeitete Quartierplanung Winzerweg". Fristgerecht möchten wir nun die Gelegenheit nutzen uns erneut zu äussern. Der Hangbereich welcher nun als "Grünzone / Hecke Feldgehölz (Gehölz 3)" bezeichnet wird, ist äusserst unbefriedigend gelöst.

Der "Konzeptplan Umgebungsgestaltung" von der Firma Menarvis soll die Grünzone (Gehölzbereich 3) ausgeglichen und nur noch durch einzelne grosse Bäume bereichert werden.

Wir können nicht nachvollziehen warum die bestehenden Bäume und deren Artenvielfalt nicht geschützt werden können. Für unsere Familie und wir denken auch für die Umgebung ist dieser dichtbegrünte und ursprüngliche Hang von grosser Bedeutung. Wir möchten Ihnen in diesem Brief nochmals einige Argumente darlegen:

1. *Schützenswerter Platz für heimische Tiere und Baumarten: (Gehölz 3). Flora und Fauna (Waldkauzpäpchen) haben sich im Grüngürtel angesiedelt. Unübertreffbar im Frühling und Sommer belegbar ist das vielfältige Vogelzwitschern sowohl am frühen Morgen wie auch tagsüber. Der bestehende Waldgürtel am Hang mit Rotbuchen, die Grünanlage der bestehenden Siedlung Holeepark mit der geplanten Siedlung Winzerweg. Nur die Erhaltung der bestehenden Bewaldung sorgt für den im Planungsbericht angestrebten "ökologischen Ausgleichs" sowie die ökosystematische Vernetzung. Der Bestand muss erhalten bleiben und gemeinsam definiert werden.*
2. *Auf Seite 8 des Berichtes der Life Sciences AG ist eine Bestandsaufnahme der Gehölzer aufgelistet man staunt doch recht wie selektiv diese Bestandsaufnahme ausgefallen ist und die bestehende Vielfalt kläglich darstellt. Auch sind im diesem Bereich nur Niederhecken vorgesehen die in keinem Fall dem heutigen Bestand und Vielfalt gleichkommt. So entsteht eine eintönige Landschaft mit hohen Unterhaltskosten.*
3. *Wohnqualität: der bestehende Waldgürtel ist Pufferzone zwischen den beiden Siedlungen, gleichzeitig ein beidseitiger Sicht- wie auch ein Lärmschutz (Hier bewusst auch der Fluglärm Schutz erwähnt sein muss). Bei uns im Holeepark wohnen viele Kinder, welche sich bei schönem Wetter ganzjährig gerne draussen aufhalten und dadurch ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Der dichte Waldgürtel sorgt dafür, dass die Bewohner beider Siedlungen eine gewisse Privatsphäre, Ruhe und Eigenständigkeit geniessen können. Zudem hat man das Gefühl, mitten im Grünen zu wohnen. Eine weitgehende Rodung des Hanges hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Wohnqualität unserer Siedlung am Holeweg. Zu bedenken ist dass im Quartierplan Holeepark auf den Erhalt des Baumbestandes hingewiesen würde.*

Aus diesen dargelegten Gründen, bitten wir Sie ausdrücklich darum, auf die Rodung des Hanges (Zone C-1305/C-1414) hinter den Häusern 8, 14 und 14a zu verzichten und die bestehende Begrünung möglichst vollumfänglich beizubehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Bereich (Böschung) zwischen Baukörper E bzw. G und der Überbauung "Holeepark" ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde einer Grünzone mit Hecke, Feldgehölz zugewiesen. Gestützt auf das besagte Reglement sind die Hecken und Feldgehölze im Bereich des QP "Winzerweg" zwingend zu erhalten. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und als Vernetzungselement für Pflanzen und Tiere. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Quartierplan-Reglement berücksichtigt und näher definiert. Gemäss § 5 Abs. 7 ist die Eigentümerschaft verpflichtet, die Hecken und Feldgehölze zu erhalten und auch aufzuwerten. Das Gehölz an der Geländekante im Nordbereich (Gehölz 3) ist von mehrheitlich gleichaltrigen Bäumen dominiert und deshalb strukturarm. Aus diesem Grund sieht das richtungsweisende Konzept vor, dass der Baumbestand ausgelichtet wird mit dem Ziel, mehr Licht und Raum für vielfältige und zahlreiche Gehölzarten zu schaffen. Die Vegetation wird dadurch im Stammbereich der Bäume verdichtet und es entsteht eine gestufte Heckenstruktur mit niedrigen Sträuchern am Heckenrand und Bäumen im zentralen Bereich der Hecke (siehe Darstellung im Quartierplan; Schnitte A-A, C-C und D-D). Diese waldrandähnliche Struktur wird den Sichtschutz verbessern und einen vielfältigen Lebensraum für Vögel und andere Tiere bieten. Um diese Struktur zu erzielen, ist das Auslichten des gleichaltrigen Baumbestands zwingend notwendig, es ist jedoch in keiner Weise vorgesehen, das bestehende Gehölz gänzlich zu roden. Einheimische standortgerechte Bäume in gesundem Zustand und Wuchs sollen erhalten bleiben, sofern sie im Einklang mit den ökologischen Zielen und den gesetzlichen Vorgaben stehen.

Um zu gewährleisten, dass der Eingriff in das bestehende Gehölz im Einklang mit den naturschützerischen Anliegen steht, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft die zu entfernenden Bäume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt. Dabei wird die Gemeinde den Experten und Revierförster Markus Lack beiziehen, um den bestmöglichen Schutz zu gewährleisten. Die Gemeinde geht ausserdem auf den Vorschlag ein, die interessierte Nachbarschaft einzubeziehen und wird, zusammen mit der Bauherrschaft und dem Revierförster, eine Begehung organisieren, um vor Ort detailliert über den Eingriff zu informieren.

Entscheid des Gemeinderates: teilweise eintreten (Begehung und Umsetzung mit einem Experten)

4. Bekanntmachung / Beschlüsse

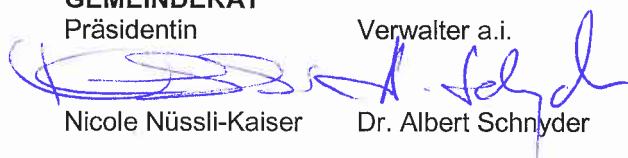
Der vorliegende Mitwirkungsbericht wird, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Allschwil publiziert. Die Bekanntmachung wird im Allschwiler Wochenblatt angekündigt.

Der Gemeinderat beschliesst wie folgt:

- Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung "Winzerweg" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Den Mitwirkenden wird der Bericht direkt zugestellt.

Allschwil, 14. November 2016
GRB Nr. 501 vom 9. November 2016

GEMEINDERAT
Präsidentin
Verwalter a.i.



Nicole Nüssli-Kaiser Dr. Albert Schnyder