

Zusammenfassung Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

25. September 2017



Instrument REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept, kurz REK stellt die Weichen für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde. Es berücksichtigt die übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungsgrundlagen, wie insbesondere den kantonalen Richtplan und das neue Leitbild "Zukunft Allschwil" von 2017. Das REK beschreibt die Ziele und die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum und die dazu erforderlichen kurz-, mittel- und langfristigen Massnahmen mit dem Zeithorizont 2035. Als strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung wird es nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen und vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen. Es bildet eine zentrale Grundlage für die vorgesehene, folgende Revision der Nutzungsplanung.

Ausgangslage

Die Analysen der bisherigen Entwicklung, der Ausgangslage und der zukünftigen Herausforderungen zeigen eine sehr dynamische Entwicklung der letzten Jahrzehnte, nur noch wenige Bauzonenreserven und einen hohen Bestand an Bauten im Sanierungsalter. Die weitere bauliche Entwicklung muss somit zur Hauptsache im bestehenden Siedlungsraum stattfinden. Allschwil verfügt nicht über ein klares Hauptzentrum, sondern über mehrere Orte mit unterschiedlichen Zentrumsfunktionen. Die Verkehrssituation basiert auf einem klaren übergeordneten Strassennetz, einer guten Abdeckung durch den öffentlichen Verkehr und einem Strassen- und Wegenetz, welches auch gute Voraussetzungen für den Fuss- und Veloverkehr schafft. Die grössten Herausforderungen liegen in der Erschliessung des stark wachsenden Wirtschaftsstandorts Bachgraben, den Entwicklungen entlang der Binnerstrasse und in der teilweise mangelnden Abstimmung des Verkehrsregimes mit den

Bedürfnissen der Siedlungsqualität entlang der Haupt- und Quartierstrassen. Die Freiraumsituation zeichnet sich aus durch die umliegenden Landschaftsräume und unterschiedliche, wertvolle Freiräume im Innern des Siedlungsgebiets. Gewisse Versorgungsdefizite an öffentlichen Flächen für Freizeit und Naherholung bestehen in den Quartieren Letten, Borerehof und Ziegelei. In der gesamten Gemeindeentwicklung und in den räumlichen Aspekten Siedlung, Verkehr und Freiräumen stellt die enge Verbindung mit der Stadt Basel eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung dar.

Ziele der räumlichen Entwicklung

Übergeordnet setzt das REK die Vorgaben des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes um, welches auch in Allschwil mit 75% Ja-Anteil angenommen wurde (Stopp der Zersiedelung, verstärkte Innenentwicklung). Der Kanton Basel-Landschaft hat diese Vorgaben in einer Revision des kantonalen Richtplanes bereits umgesetzt. Allschwil wird dem sogenannten "Verdichtungsraum der inneren Korridore" zugeordnet. Das Gebiet Bachgraben wird als "Schwerpunktgebiet Arbeiten" und die Bereiche rund um die Binningerstrasse als "Schwerpunktgebiete Arbeiten und Wohnen" definiert. Das Leitbild "Zukunft Allschwil" gibt weitere übergeordnete Zielsetzungen vor, insbesondere soll Allschwil als vielfältiger Lebensraum mit dörflichen und urbanen Gebieten weiter entwickelt werden. Dazu gehört eine breite Branchenstruktur und ein vielfältiges Wohnungsangebot. Die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung ist abhängig von den Flächenpotentialen, den kantonalen Prognosen und den zeitlichen Aspekten. Das REK beschreibt Entwicklungspotentiale bis 2035 in der Grössenordnung von heute 20'500 auf 24'000 Einwohnerinnen und Einwohner und von heute 10'500 auf 14500 bis 16'500 Beschäftigte.

Räumliche Leitidee

Mit der räumlichen Leitidee Allschwil 3.0 werden 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
- enger räumlicher Beziehung zur Stadt Basel



Entwurf Räumliche Leitidee Allschwil 3.0

Siedlungsentwicklung

Das REK verfolgt eine bewusste Differenzierung der unterschiedlichen Zentrumsbereiche der Gemeinde. Nicht ein Hauptzentrum ist das Ziel, sondern charakteristische und aufgewertete Teilzentren am Dorfplatz und Lindenplatz und ein attraktiveres Versorgungszentrum an der Binningerstrasse. Zudem soll auch im Gebiet Bachgraben ein Zentrum mit einem beschränkten Angebot an Dienstleistungen zur lokalen Versorgung verfolgt werden.

Die unterschiedlichen Wirtschaftsstandorte bilden ein wichtiges Entwicklungspotential 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 Betrieben verfolgt werden. Entlang der Binningerstrasse hat sich bereits das wichtigste Versorgungszentrum der Gemeinde entwickelt. Auch die Schule Gartenhof hat eine neue Nachbarschaft geschaffen und beeinflusst den Charakter der Strasse. 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 in der Aufwertung der öffentlichen Räume gesehen.

Wie die Analyse und die Betrachtung der Bauzonenkapazität zeigt, besteht neben den Zentrums- und Arbeitsplatzgebieten auch in den Quartieren ein Entwicklungs- bzw. Verdichtungspotenzial. Hier geht es darum, ortsspezifische Handlungsspielräume zu schaffen und Qualitäten zu sichern (bspw. Ortsbild, Aussenräume oder Bauten). Folgende Ziele sind für die Quartiersentwicklung massgebend:

- Wiedererkennbare Orte, identitätsstarke Quartiere
- Vielseitig nutzbare Frei- und Strassenräume
- Vielseitige Wohntypologien und durchmischte Quartiere
- Gut eingebettete Neubauten
- Einbezug der ISOS-Schutzziele
- Punktuelle Verdichtung in gut erschlossenen Quartieren

Das REK unterscheidet dazu unterschiedliche massgeschneiderte Entwicklungsprinzipien für die jeweiligen Bebauungstypen. Auch die Frage der Hochhäuser wird aufgenommen indem im REK Eignungs-, Möglichkeits- und Ausschlussräume definiert werden.

Verkehrsentwicklung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das starke Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten konnte in den letzten Jahren erfreulicherweise zu grossen Teilen vom öffentlichen Verkehr aufgenommen werden. Zukünftig muss das Verkehrsnetz für alle Verkehrsarten optimal ausgebaut und betrieben werden. Für die Hauptachsen Hegenheimermattweg und Baslerstrasse laufen aktuell Projekte des Kantons und der Gemeinde, ebenso für den Zubringer Bachgraben-Nordtangente. Das REK formuliert für die Verkehrsentwicklung folgende allgemeine Ziele:

- gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze (öV, MIV, Fuss- und Veloverkehr)
- sicheres und zweckmässiges Strassen- und Wegenetz und eine geeignete und sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmenden
- Verlagerung des Modalsplits zugunsten des Langsam- und öffentlichen Verkehrs
- weitere Verbesserung des öffentlichen Verkehrs mit Abstimmung der Linienführung auf die geplante Siedlungsentwicklung
- Bereitstellen eines attraktiven lokalen und regionalen Velowegnetzes
- Aufenthalts- und Wohnqualität in den Quartieren verbessern
- Unterstützung der Projekte im Agglomerationsprogramm: Umfahrung Allschwil, Zubringer Bachgraben - Nordtangente und Tramverlängerung Letten

Darauf aufbauend werden im REK die folgenden projektbezogenen Ziele definiert:

- Hauptverkehrsachsen dienen allen Verkehrsarten (MIV/ÖV/Fuss- und Veloverkehr) als sichere und komfortable Route
- Tramverlängerung Letten (Binningerstrasse)
- Weiterführung Tramverlängerung an die Baslerstrasse als zweite Etappe prüfen

- Weiterführung Tramverlängerung an die Baslerstrasse als zweite Etappe prüfen
- Zubringer Bachgraben - Nordtangente mit Erschliessung Gewerbegebiet Bachgraben koordinieren und aufwärtskompatibel mit Tunnel Allschwil und Verbindung Oberwilerstrasse – Binneringerstrasse gestalten.
- siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs im Gelenk der Hauptachsen
- verkehrsberuhigte und sichere Wohnquartiere, Durchgangsverkehr ist zu verhindern
- Parkallee als Fuss- und Veloachse bis Bachgraben verbessern und mittelfristig bis über die Landesgrenze verlängern (Anschluss Parc des Carrières).

Freiraumentwicklung

Das Freiraumkonzept aus dem Jahr 2013 zeigt, dass Allschwil grundsätzlich eine hohe Vielfalt an Freiräumen aufweist und (mit einzelnen lokalen Defiziten) eine gute Freiraumversorgung aufweist. Die Schwerpunkte der Freiraumentwicklung im REK ergeben sich vor dem Hintergrund einer starken Bevölkerungszunahme und aufgrund sich ändernder Bedürfnisse an die Freiräume. Dabei stehen drei Themen im Fokus:

- Aufwertung bzw. Neuschaffung von Freiräumen, primär in den unterversorgten Gebieten Letten, Borerhof, Binneringerstrasse/Ziegelei bzw. den Gebieten mit einer hohen zu erwartenden Bevölkerungszunahme
- bessere Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Freiräumen
- Aufwertung von Platz- und Strassenräumen mit dem Ziel von hohen Interaktionswerten

Die Verbesserung der Freiraumversorgung geschieht hauptsächlich durch Massnahmen auf Quartierebene, wie z.B. durch die Aufwertung von quartierbezogenen Freiräumen. Entscheidend ist die Sicherung von Freiflächen bei neuen Arealentwicklungen. Durch die Umgestaltung von Strassen und Plätzen sollen zusätzliche hochwertige Freiräume geschaffen werden. Neben der Qualifizierung von Freiräumen innerhalb der Siedlung gilt es das grosse Potential der umgebenden Landschaftsräume zu nutzen. Die Ausformulierung der Siedlungsränder und der Übergänge in die Landschaft steht dabei im Vordergrund.

Massnahmen und Umsetzung

Aufbauend auf den Zielen und den in den drei Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum definierten REK-Inhalten sind kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen für die Umsetzung formuliert:

- 6.1 Entwicklung Dorfplatz
- 6.2 Entwicklung Lindenplatz
- 6.3 Konzept Erschliessung und Stadtraum Bachgraben
- 6.4 Masterplan Binneringerstrasse
- 6.5 Wohnquartiere: Nutzungsplanung überprüfen und anpassen
- 6.6 Grundlagen für Arealentwicklungen
- 6.7 Optimierung LV-Achse Parkallee
- 6.8 Verkehrsmanagement im Gelenk der Hauptachsen
- 6.9 Verkehrsberuhigung in Quartieren einleiten

Diese Massnahmen beinhalten jeweils Entwicklungsziele bzw. Entwicklungsansätze, die konkreten nächsten Schritte und einen Zeithorizont.

Auf den folgenden Seiten werden die REK-Pläne Siedlung, Verkehr und Freiraum gezeigt. Der vollständige Bericht kann auf der Gemeindewebseite unter:

<http://www.allschwil.ch/de/verwaltung/projekte/details/Raemliches-Entwicklungskonzept-REK/> heruntergeladen werden.

- Städtebauliche Akzente**
- Aufwertung Strassen- und Platzräume mit Stärkung der Kanten
 - Hauptverbindungsachsen
 - Schützenswerte Ortsbilder
 - Öffentliche Bauten und Anlagen

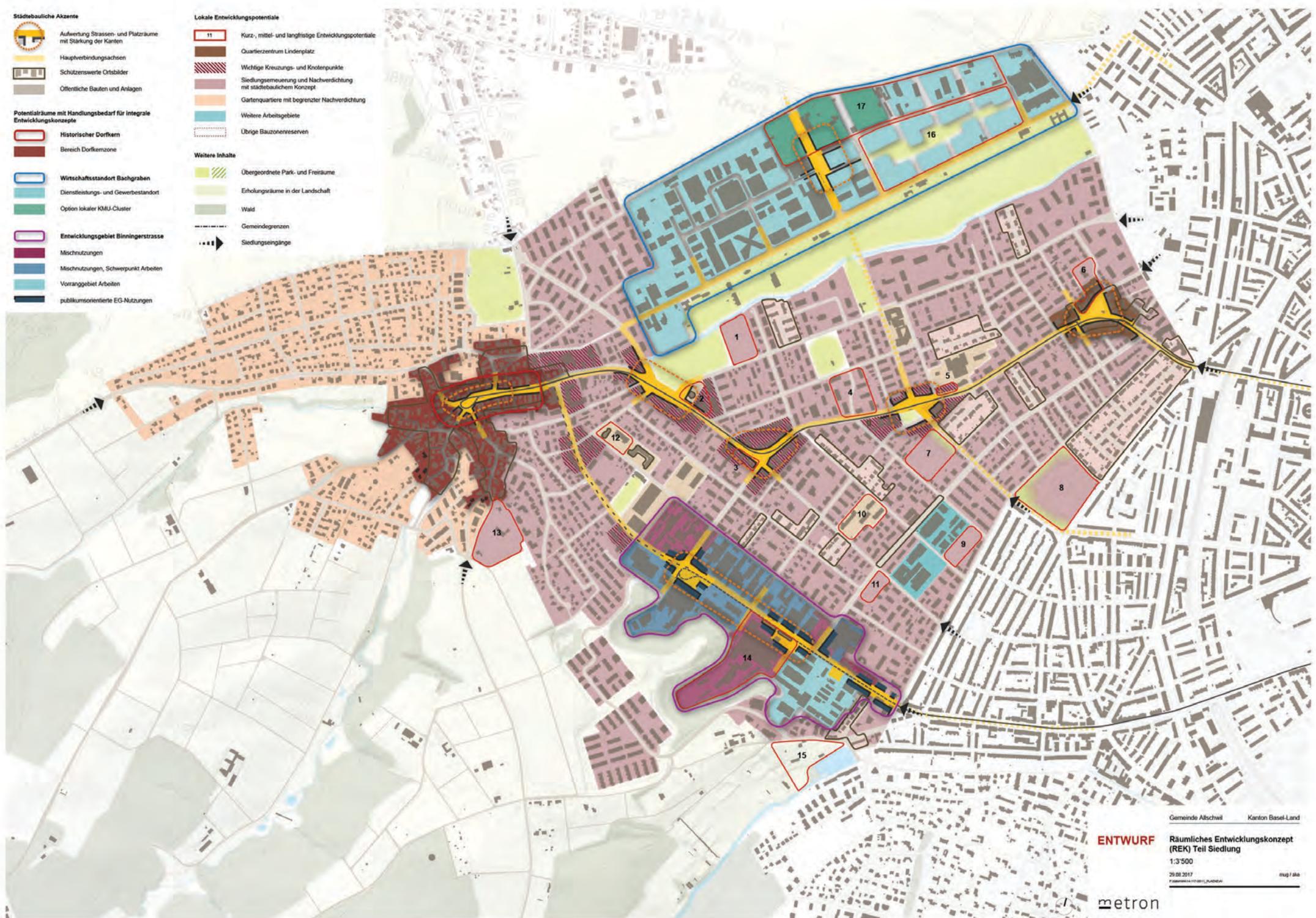
- Potentialräume mit Handlungsbedarf für integrale Entwicklungskonzepte**
- Historischer Dorfkern
 - Bereich Dorfkernzone

- Wirtschaftsstandort Bachgraben
- Dienstleistungs- und Gewerbestandort
- Option lokaler KMU-Cluster

- Entwicklungsgebiet Binnerstrasse
- Mischnutzungen
- Mischnutzungen, Schwerpunkt Arbeiten
- Vorranggebiet Arbeiten
- publikumsorientierte EG-Nutzungen

- Lokale Entwicklungspotentiale**
- Kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungspotentiale
 - Quartierzentrum Linderplatz
 - Wichtige Kreuzungs- und Knotenpunkte
 - Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept
 - Gartenquartiere mit begrenzter Nachverdichtung
 - Weitere Arbeitsgebiete
 - Übrige Bauzonenreserven

- Weitere Inhalte**
- Übergeordnete Park- und Freiräume
 - Erholungsräume in der Landschaft
 - Wald
 - Gemeindegrenzen
 - Siedlungseingänge



Gemeinde Altschwil Kanton Basel-Land

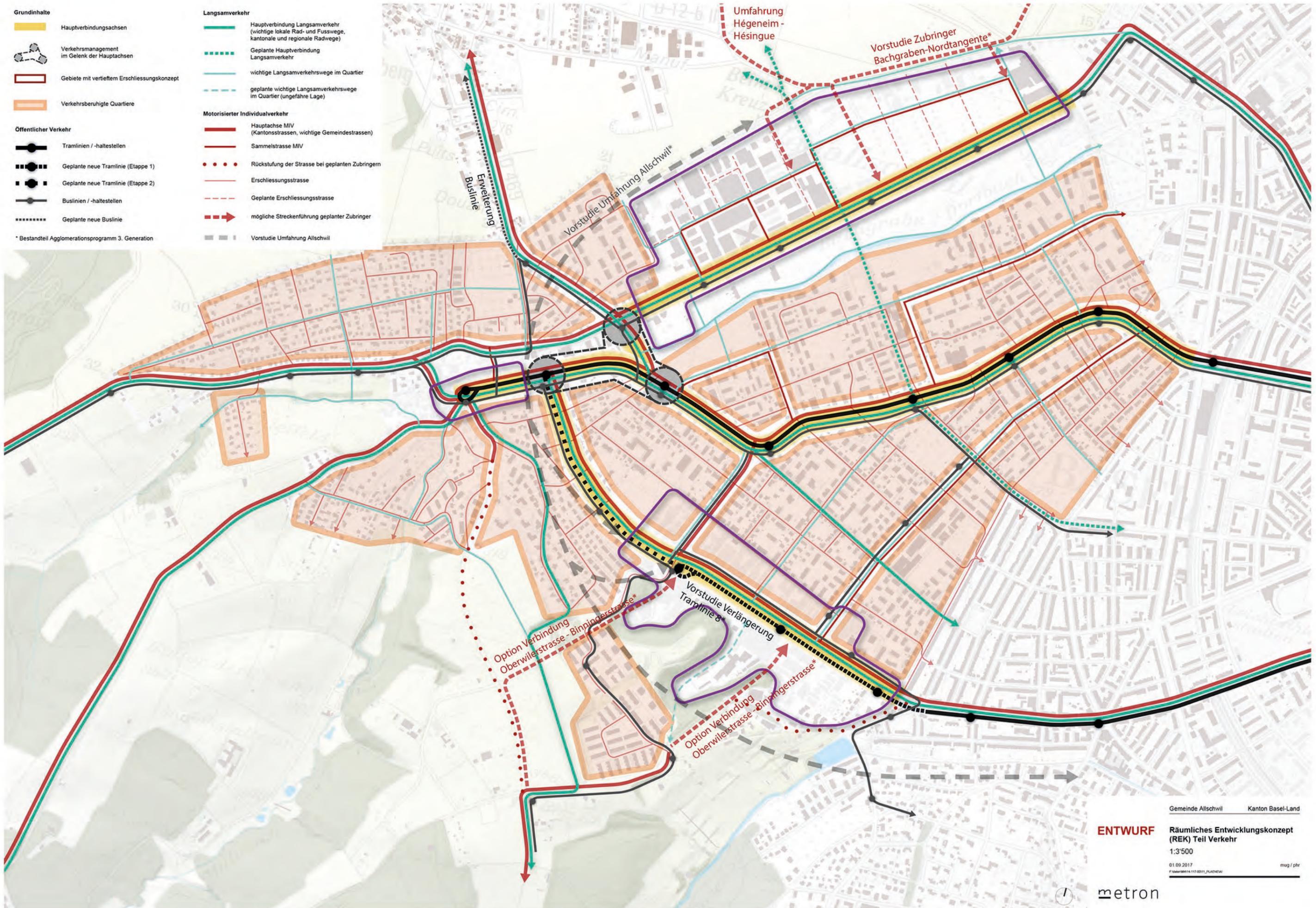
ENTWURF Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Teil Siedlung
1:3'500
25.05.2017
FERNBERG+TOSBI/LAINEK

metron

muj / ala

- Grundinhalte**
- Hauptverbindungsachsen
 - Verkehrsmanagement im Gelenk der Hauptachsen
 - Gebiete mit vertieftem Erschliessungskonzept
 - Verkehrsberuhigte Quartiere
- Öffentlicher Verkehr**
- Tramlinien / -haltestellen
 - Gepulte neue Tramlinie (Etappe 1)
 - Gepulte neue Tramlinie (Etappe 2)
 - Buslinien / -haltestellen
 - Gepulte neue Buslinie
- * Bestandteil Agglomerationsprogramm 3. Generation

- Langsamverkehr**
- Hauptverbindung Langsamverkehr (wichtige lokale Rad- und Fusswege, kantonale und regionale Radwege)
 - Gepulte Hauptverbindung Langsamverkehr
 - wichtige Langsamverkehrswege im Quartier
 - geplante wichtige Langsamverkehrswege im Quartier (ungefähre Lage)
- Motorisierter Individualverkehr**
- Hauptachse MIV (Kantonsstrassen, wichtige Gemeindestrassen)
 - Sammelstrasse MIV
 - Rückstufung der Strasse bei geplanten Zubringern
 - Erschliessungsstrasse
 - Gepulte Erschliessungsstrasse
 - mögliche Streckenführung geplanter Zubringer
 - Vorstudie Umfahrung Allschwil



Gemeinde Allschwil Kanton Basel-Land

ENTWURF Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Teil Verkehr
1:3'500

01.09.2017
F:\plan\M14.117.0011_PLANDAU

metron

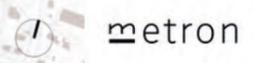
- Freiraum**
- Aufwertung öffentliche Räume, Plätze, Strassenräume**
-  Historischer Dorfkern
 -  Lindenplatz
 -  Öffentliche Räume Binnerstrasse / Bachgraben
 -  Kleinteilige Platzabfolge Baslerstrasse
 -  Akzentuierung, Platzbildung, EG-Nutzungen
 -  Aufwertung Platz- / Strassenräume
- Grünräume**
-  Übergeordnete Park- und Freiräume
 -  Quartierbezogene Freiräume in der Siedlung
 -  Quartierbezogene Freiräume (geplant)
 -  Sport- und Freizeiterholungsraum Bachgraben
 -  Erholungsräume in der Landschaft
 -  Erholungsräume im Wald
- Freiraumverbindungen**
-  Hauptverbindungen
 -  wichtige Quartierverbindungen
 -  lineare Freiraumelemente „Promenaden“
 -  Stärkung Siedlungsgrenze
 -  Übergänge in die Landschaftskammern



Gemeinde Allschwil Kanton Basel-Land

ENTWURF Räumliches Entwicklungskonzept
(REK) Teil Freiraum
1:3'500

01.09.2017 mug / aka



Ergänzende Informationen

Randbedingungen und Planungsgrundlagen

Bei der Erarbeitung des REK wurden die nachfolgenden Randbedingungen und Planungsgrundlagen berücksichtigt. Weitere Quellen und Grundlagen werden im REK-Bericht genannt.

- Kantonaler Richtplan, Stand 26.3.2009 und Anpassung 2016
- Raumkonzept Basel-Landschaft, Grundlagenbericht 31. August 2015
- Agglomerationsprogramm Basel, 3. Generation, 2016
- Leitbild „Zukunft Allschwil“, Bericht „Situationsanalyse der Gemeinde“, Hochschule Luzern 2015
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, 2007
- Teilzonenplan und Reglement Dorfkern, 2005
- Freiraumkonzept Allschwil, 2013
- Strassennetzplan, 20.2.2002
- ISOS Ortsbilder Allschwil, Bundesamt für Kultur, 2009

Rechtliche Bedeutung

Das REK und die aus dem Vernehmlassungsverfahren resultierenden Empfehlungen, Anregungen und Vorschläge werden in der Folge die eigentliche Ausgangslage für die bevorstehende Revision der kommunalen Zonenvorschriften Siedlung bilden.

Das bedeutet, dass die im Konzept festgelegten Randbedingungen und Planungsabsichten in rechtsverbindliche Reglementsbestimmungen überführt werden müssen. Die daraus resultierende Revision der Zonenvorschriften Siedlung gelangt dann in das ordentliche Beratungs- und Genehmigungsverfahren. Hierfür massgebend sind die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Dem vorliegenden REK kommt Behördenverbindlichkeit, jedoch keine Grundeigentümerverbindlichkeit zu. Die darin enthaltenen Absichten werden damit vor einer Revision der Zonenvorschriften Siedlung, in deren Verlauf das ordentliche Mitwirkungsverfahren für die Einwohnerschaft stattfindet, nicht unmittelbar rechtswirksam.

Gemeinde Allschwil
Abteilung Entwickeln Planen Bauen
25.September 2017