



Bau- und Strassenlinienplan
Römerweg

Planungsbericht

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	1
2. Allgemeines	2
3. Organisation und Ablauf der Planung	4
4. Inhalte der Planung	5
5. Rahmenbedingungen	7
6. Interessenermittlung	16
7. Planungsverfahren	18
8. Genehmigungsverfahren	19

Stand: öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung vom 15.12.2020

1. Ausgangslage

Der Römerweg verfügt zurzeit weder über Bau- noch über Strassenlinien. Die Gemeinde will mit einem Bau- und Strassenlinienplan zum Römerweg eine klare rechtliche Situation für künftige Bauprojekte entlang des Römerwegs schaffen. Problematisch ist zurzeit, dass ohne Baulinien ein 20 m Abstand zum an den Römerweg grenzenden Friedhof zu halten ist. Dieser Umstand schränkt die dem Friedhof gegenüberliegenden Parzellen erheblich ein. Im Parkpflege- und Baumbestattungskonzept der Einwohnergemeinde Allschwil ist festgelegt, wie die Nutzung der verschiedenen Friedhofsbereiche künftig aussehen soll. Der an den Römerweg angrenzende Friedhofsbereich besteht zu einem Teil aus einem Urnenfeld, welches auch künftig bestehen bleibt. Auf der restlichen Fläche sind heute diverse Grabfelder angelegt. Diese werden schrittweise bis 2030 aufgehoben und das entsprechende Gebiet wird als Landschaftspark mit Friedbäumen ausgestaltet.

Ziel der Gemeinde Allschwil ist es, im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, eine gute Bebaubarkeit der Parzellen vis-à-vis dem Friedhof zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die künftige Entwicklung des Friedhofs sowie die Ansprüche der Friedhofsbesucher in der Planung beachtet werden.

2. Allgemeines

2.1 Römerweg

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde Allschwil im Bereich zwischen Ortskern und dem Grenzübergang Allschwil-Hegenheim. Der Römerweg (Parzellen Nr. B-104 und B-1752) verbindet die Hegenheimerstrasse mit dem Rauracherweg und der Strasse «In den Völgärten». Nördlicher Anstösser an den Römerweg ist der Friedhof Allschwil (Zone für öffentliche Werke und Anlagen, Parzelle Nr. B-6) und die Parzelle Nr. B-132 (W2a Zone). Südlich vom Römerweg umfasst das Planungsgebiet folgende Parzellen in der W2-Zone: B-37, B-53, B-1414, B-1415, B-1566, B-2241, B-2255, B-2599, B-2600, B-3011, B-3017, B-3082.



Abbildung 1: Karte von Allschwil mit Markierung des Römerwegs (Quelle: GeoPortal Allschwil)

Der 185 m lange Römerweg dient der Erschliessung von sechs Parteien. Daneben wird der Weg ausschliesslich als Langsamverkehr-Verbindung genutzt. Durchgangsverkehr mit MIV besteht nicht. Die Erschliessung des Friedhofs erfolgt durch die Hegenheimerstrasse oder den Rauracherweg, wo auch entsprechende Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sind. Das Quartier südlich des Römerwegs weist eine lockere Bebauung auf und grenzt an den Allschwiler Dorfkern.



Abbildung 2: Luftbild des Römerwegs (Quelle: GeoPortal Allschwil)



Abbildung 3: Römerweg Höhe Parzelle Nr. B-3011 in Blickrichtung Hegenheimerstrasse (Quelle: Google maps, Juli 2013)

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Der vorliegende Bau- und Strassenlinienplan Römerweg wurde von der Gemeinde Allschwil in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

3.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September – November	Entwurf
28.09.2020	Telefonische Vorabklärung Amt für Raumplanung
09.12.2020	Freigabe Gemeinderat

3.3 Weitere Planungsschritte

ab 15.12.2020	Kantonale Vorprüfung
ab 08.01.2021	Öffentliche Mitwirkung
xx.xx.2021	Bereinigung
xx.xx.2021	Beschlussfassung Gemeinderat
xx.xx.2021	Beschlussfassung Einwohnerrat
xx.xx.2021	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
xx.xx.2021	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

4. Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Der Bau- und Strassenlinienplan Römerweg besteht aus folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan Römerweg
- Planungsbericht

Der Bau- und Strassenlinienplan Römerweg bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

4.2 Bestandteile des Bau- und Strassenlinienplans Römerweg

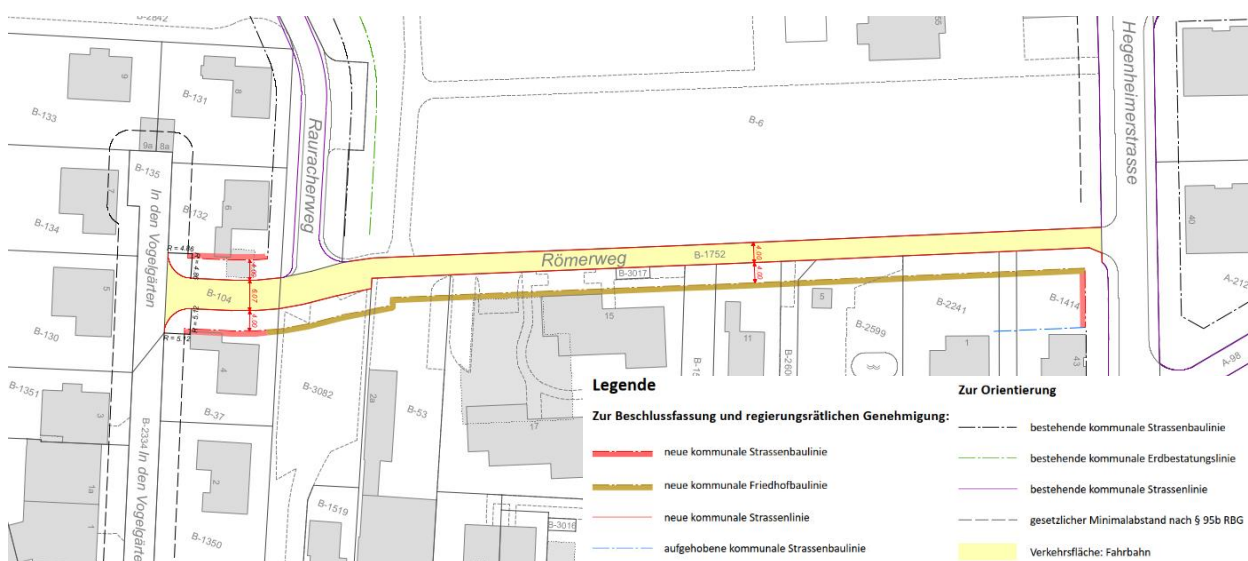


Abbildung 4: Ausschnitt BSP Römerweg (Quelle: Jermann AG)

Der Bau- und Strassenlinienplan wird gemäss den Richtlinien der Gemeinde erstellt. Die Strassenbreite des Römerwegs ist im westlichen Teil 6.0 m und im östlichen Teil 4.0 m. Dies entspricht bereits den Vorgaben aus dem Strassenreglement, in welchem definiert wird, dass eine Erschliessungstrasse (westlicher Teil Römerweg) eine Breite von 4.0 – 6.0 m aufweisen muss und ein Erschliessungsweg (östlicher Teil Römerweg) eine Mindestbreite von 3.0 m hat. Die Strassenlinien werden auf den heutigen Ausbau und damit auf die bestehenden Parzellengrenzen gelegt. Eine bauliche Veränderung des Römerwegs ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Im westlichen Abschnitt des Römerwegs werden die Strassenbaulinien auf 4.0 m ab Strassenlinie gemäss Richtlinien der Gemeinde definiert. Im östlichen Abschnitt wird neu eine Friedhofsbaulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. g RBG eingeführt. Der Abstand zur Strassenlinie beträgt, wie bei der Strassenbaulinie, 4 m. Der Abstand zum Friedhof beträgt somit 8 m.

Die kommunale Strassenbaulinie am östlichen Ende des Römerwegs, welche im Rahmen des Bau- und Strassenlinienplans «Hegenheimerstrasse» (2/eBs/73/0) vom 12. Oktober 1976 definiert wurde, wird im Bereich des neuen Bau- und Strassenlinienplans aufgehoben.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) von 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) von 28. Juni 2000

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

5.3 Zonenvorschriften

Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung vom 21. Oktober 2008 liegen die Parzellen nördlich des Römerwegs in der Zone W2a (Parzelle Nr. B-132) und in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Friedhof (Parzelle Nr. B-6). Die Parzellen südlich des Römerwegs liegen in der Wohnzone W2. Zudem sind im Gebiet diverse archäologische Schutzzonen vorhanden. Diese haben auf die Planung keinen direkten Einfluss, sondern müssen erst bei einem konkreten Bauprojekt beachtet werden.



Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: GeoPortal Allschwil)

5.4 Bau- und Strassenlinienpläne

Für den Grossteil des Römerwegs sind bis anhin keine Bau- und Strassenlinien definiert worden. Es gilt der gesetzliche Minimalabstand gemäss § 95 RBG.



Abbildung 6: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Jermann AG)

Im Rahmen des Bau- und Strassenlinienplans «Hegenheimerstrasse» (2/eBs/73/0) vom 12. Oktober 1976 wurden für die Parzellen B-1414 und B-1415 eine Baulinie definiert. Diese liegt nach § 95 Abs. 1 lit. g RBG in einem Abstand von 20 m vom Friedhof.

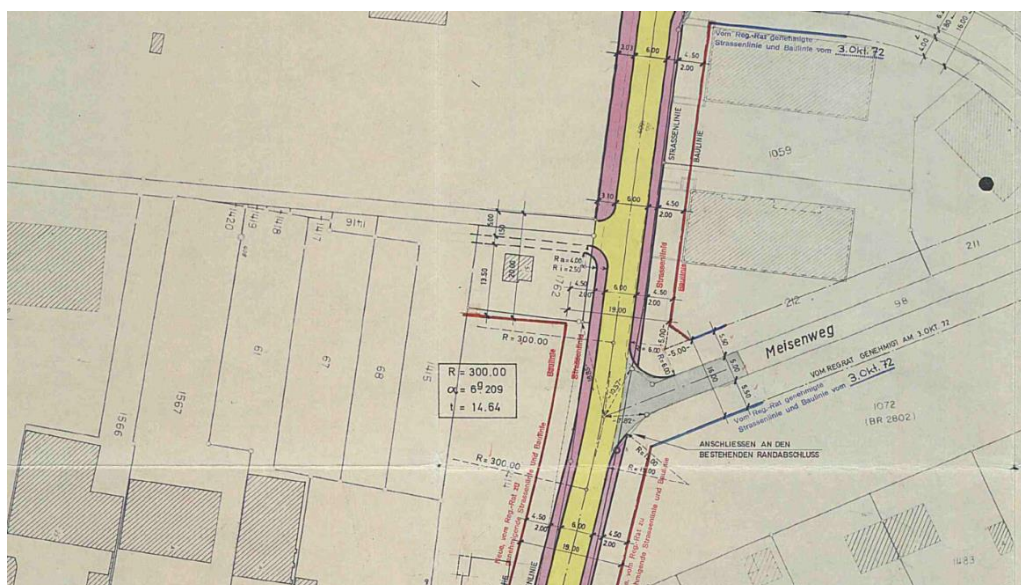


Abbildung 7: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan «Hegenheimerstrasse» von 1976 (Quelle: Jermann AG)

5.5 Erschliessung

Gemäss dem Strassennetzplan vom 3. September 2002 ist der Römerweg im westlichen Teil als Erschliessungsstrasse und im östlichen Teil als Erschliessungsweg festgelegt. Im Bereich Römerweg-Hegenheimerstrasse befindet sich die Bushaltestelle «Allschwil, Friedhof». Der grösste Teil der Parzellen in Planungsgebiet liegen in der ÖV Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Einzig die Parzellen B-37 und B-132 am westlichen Rand des Planungsgebiets befinden sich in der ÖV Güteklasse B (gute Erschliessung).

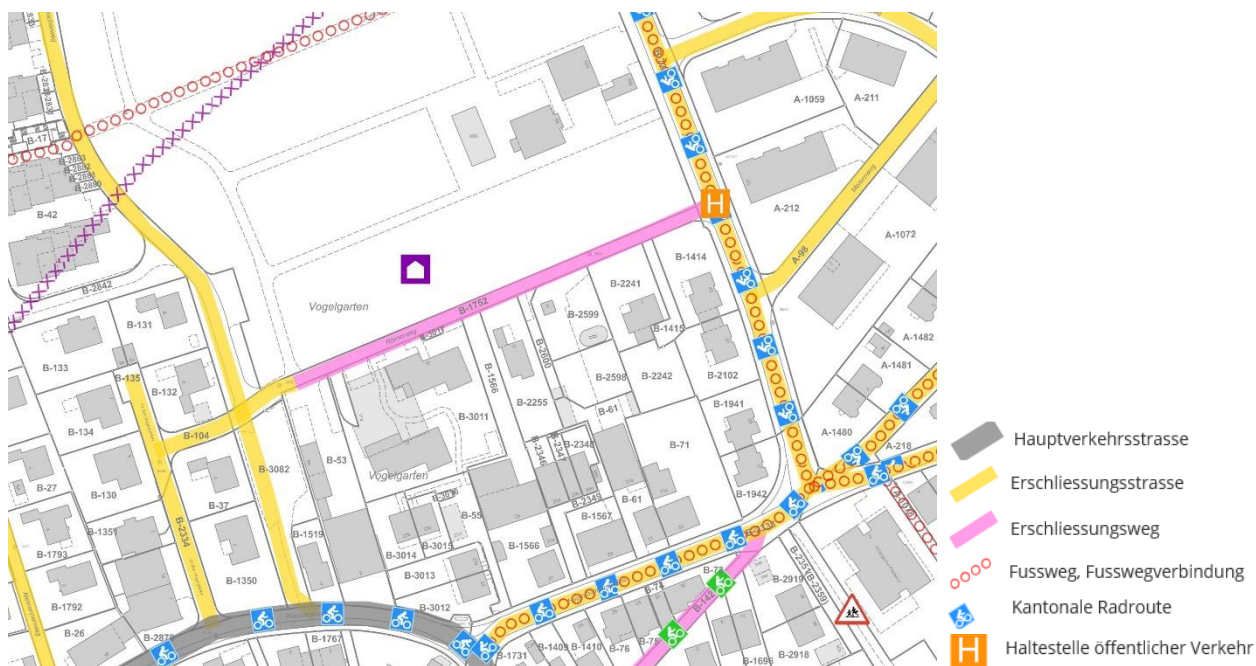


Abbildung 8: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (Quelle: GeoPortal Allschwil)

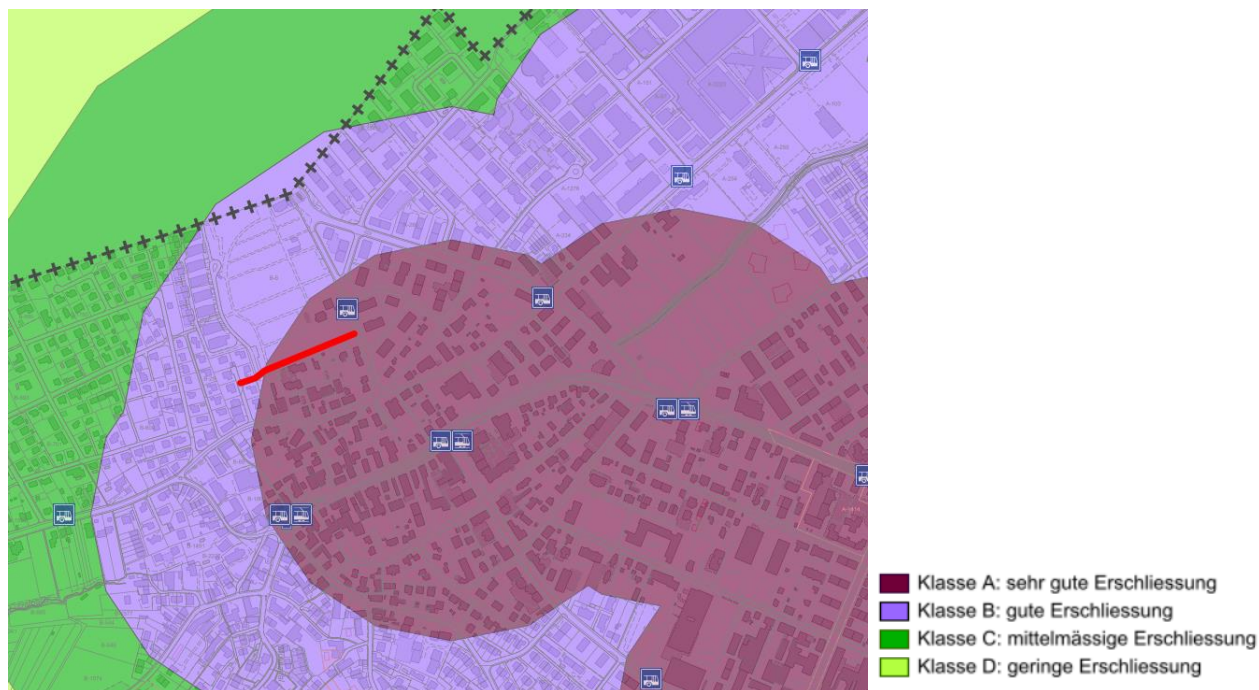


Abbildung 9: Ausschnitt ÖV Güteklassen und Haltestellen (Quelle: GeoPortal Allschwil)

5.6 Naturgefahrenkarte

Das Planungsgebiet wird einzig am westlichen Ende von einer geringen Rutschung-Gefährdung (gelbe Fläche) tangiert. Dies hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.



Abbildung 10: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: GeoPortal Allschwil)

5.7 Parkpflege- und Baumbestattungskonzept

Nördlich vom Römerweg befindet sich der Friedhof Allschwil. Auf dem Orthofoto (Abbildung 2) ist die jetzige Nutzung des südlichen Teils des Friedhofs ersichtlich. Im westlichen Bereich umfasst die Nutzung ein Urnenfeld, welches gemäss Parkpflege- und Baumbestattungskonzept (Einwohnergemeinde Allschwil, 2016) auch künftig bestehen bleibt. Auf dem übrigen Bereich (Sektor A) sind zurzeit diverse Grabfelder vorhanden. Diese werden etappenweise aufgehoben.

Die erste Etappe wird von 2019 bis 2025 umgesetzt. Die rot gestrichelten Linien zeigen die Aufhebung der Grabfelder in der Mitte von Sektor A.

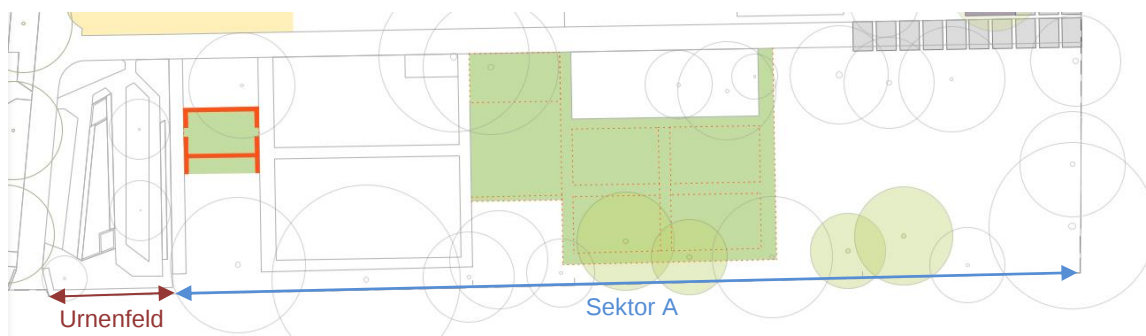


Abbildung 11: Etappe 1 (2019 – 2025) (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 32, bearbeitet)

Die zweite Etappe wird von 2026 bis 2030 umgesetzt, in welcher die restlichen Grabfelder aufgehoben werden (rot gestrichelte Linie).

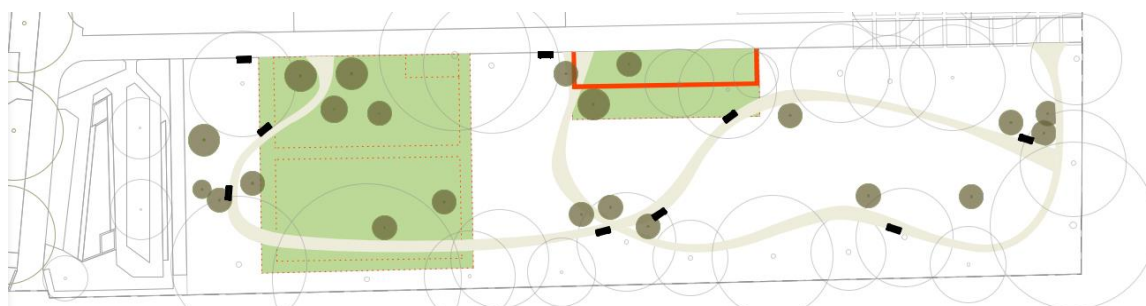


Abbildung 12: Etappe 2 (2026 – 2030) (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 34)

Sektor A soll künftig von der klassischen Friedhofsnutzung freigehalten und als Landschaftspark ausgebildet werden. Ein neues Wegsystem mit Sitzgelegenheiten sorgt für Verweilqualität (Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 13).

Im parkähnlichen Bereich werden in Zukunft Friedbäume angeboten. Dabei werden Urnen neben den Bäumen eingelassen, mit Erde zugedeckt und dem natürlichen Bewuchs überlassen. Laut dem Parkpflege- und Baumbestattungskonzept (S. 15) wird bewusst auf das Platzieren von Grabschmuck und die Anordnung von Steinplatten etc. im Bereich der Urnenbestattung verzichtet, um das natürliche Bild des Waldes / der Bäume zu erhalten.

Die Umsetzung des Gesamtkonzepts Friedhof Allschwil wird bis 2055 abgeschlossen. Das Gesamtkonzept ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 13: Gesamtkonzept Friedhof Allschwil (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 26)

Abbildung 14 zeigt die Anordnung der Friedbäume auf dem ganzen Friedhofsareal. Im Bereich angrenzend an den Römerweg (Sektor A) wird der jetzige Baubestand mit vier neuen Bäumen ergänzt.



Abbildung 14: Konzeptplan Baumbestattungen Friedhof Allschwil (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 14)

Gemäss dem Parkpflege- und Baumbestattungskonzept (S. 17) werden die Namen der beige-setzten Personen auf einem Steinkubus oder dergleichen angebracht und gesammelt (z.B. mit Beschriftungsplatten oder einer Gravur). Je ein Sektor erhält ein solches Objekt an einem zentralen Standort. Die Namen erhalten jeweils eine Nummer, die auf den Baum verweist, wo der Verstorbene bestattet wurde. Die Nummerierung der Bäume und die Namenstafeln sollen unaufdringlich, aber gut lesbar sein. Die Sammelstellen können mit Grabschmuck versehen werden.

Die Sammelstelle des Sektors A befindet sich am nördlichen Rand und somit rund 28 m von der Strassenlinie des Römerwegs entfernt (Abbildung 15).

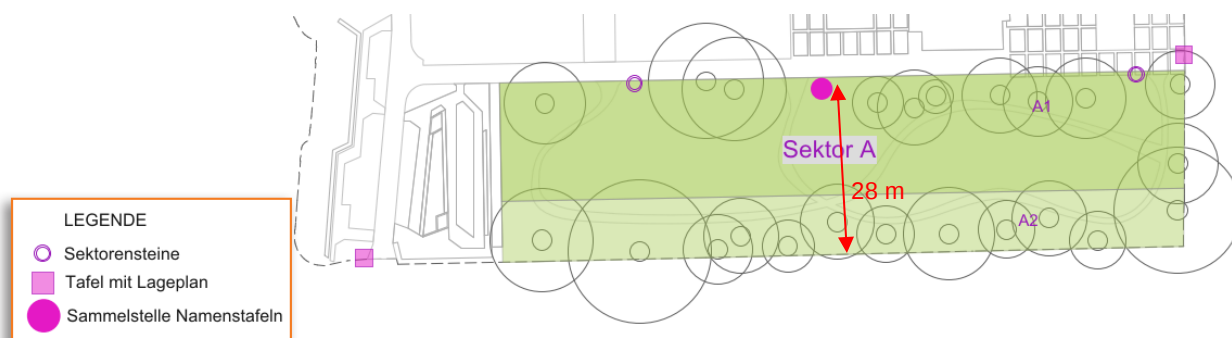


Abbildung 15: Konzeptplan Beschilderung Friedhof Allschwil (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 16, bearbeitet)

Die Abgrenzung vom Friedhof zum Römerweg besteht aus einer Formhecke, welche auch künftig erhalten wird (Abbildung 16).

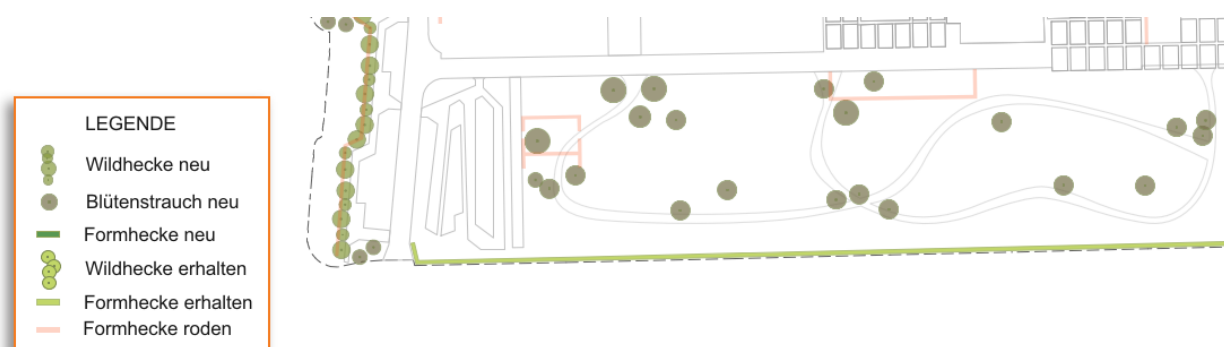


Abbildung 16: Hecken und Blütensträucher (Quelle: Parkpflege- und Baumbestattungskonzept, S. 22)

5.8 Vorabklärung Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Eine telefonische Vorabklärung mit Thomas Wehren, zuständiger Ortsplaner vom Amt für Raumplanung am 28.09.2020 hat folgendes ergeben:

- Der gesetzliche Friedhofabstand wird grundsätzlich ab der Zonengrenze gemessen, da theoretisch bis an die Zonengrenze Gräber erstellt werden können. Falls der gesetzliche Abstand gemäss § 95 Abs. 1 lit. g RBG zugunsten der Anwohner in Richtung Friedhof verschoben werden soll, muss dies mit Hilfe von raumplanerischen Mitteln geschehen. Bspw. Umzonung des Streifens entlang des Römerwegs, damit sichergestellt ist, dass dort keine Gräber entstehen.
- Friedbäume gelten als Gräber, auch wenn sie in einer Parklandschaft angeordnet werden und über keine Namenstaffeln verfügen.
- Das Vorgehen entlang des Rauracherwegs mit einer Erdbestattungslinie wird heute nicht mehr so umgesetzt.
- Eine Reduktion des gesetzlichen Friedhofabstandes benötigt eine Friedhofbaulinie, auch wenn der Römerweg dazwischen liegt, da bei der Typbestimmung der Baulinie immer der einschränkende Abstand massgebend ist.
- Eine Friedhofsbaulinie kann den gesetzlichen Abstand zum Friedhof theoretisch beliebig reduzieren. Es muss jedoch begründet sein, weshalb in diesem Gebiet die Bebaubarkeit stärker gewichtet wird als die Totenruhe.

Grundsätzlich handelt es sich bei der vorliegenden Variante um einen möglichen und bewilligungsfähigen Lösungsvorschlag, wenn die Beweggründe genügend gewichtig sind.

6. Interessenermittlung

6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde Allschwil

Die Parzellen südlich des Römerwegs liegen an sehr gut erschlossener Lage (ÖV-Güteklasse A) und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Mit der vorliegenden Planung können diese sinnvoll bebaut werden, da der Minimalabstand der Bauten zum Friedhof von 20 m (§ 95 Abs. 1 lit. g RBG) auf 8 m reduziert wird. Dies liegt im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Gleichzeitig ist die Gemeinde Allschwil darauf bedacht, dass die vorliegende Planung nicht im Konflikt mit dem Nutzen des Friedhofs und den Ansprüchen der Friedhofsbesuchern steht. Der Planung zugrunde liegt das von der Gemeinde Allschwil erstellte Parkpflege- und Baumbestattungskonzept. Etappenweise werden die Grabfelder im südlichen Bereich des Friedhofs, angrenzend an den Römerweg, bis 2030 aufgelöst. Neben einem Urnenfeld im Westen wird dieser Sektor neu als Landschaftspark ausgestaltet und somit von einer klassischen Friedhofsnutzung freigehalten. In diesem Park werden künftig Friedbäume angeboten. Dabei wird das natürliche Bild der Bäume erhalten, indem auf das Platzieren von Grabschmuck und Steinplatten verzichtet wird. Einzig in einer Sammelstelle (Steinkubus mit Beschriftungsplatten o. Ä.), wo die Namen der beigesetzten Personen mit Verweis auf den jeweiligen Friedbaum aufgeführt sind, ist das Platzieren von Grabschmuck vorgesehen. Diese befindet sich rund 28 m entfernt von der Strassenlinie. Mit diesem neuen Nutzungskonzept werden die Anwohner nicht mit einer klassischen Friedhofsnutzung belastet. Gleichzeitig werden die Friedhofsbesucher nicht von der angrenzenden Wohnnutzung beeinträchtigt, da ein genügend grosser Abstand zwischen der Sammelstelle und der Wohnnutzung vorhanden ist.

Durch die Friedbäume an der Grenze zur Strasse sowie den Formhecken, welche die Friedhofsanlage abgrenzt, wird eine direkte Sichtbeziehung von Friedhof zu Wohnnutzung verhindert. Die Gemeinde verpflichtet sich im Parkpflege- und Baubestattungskonzept, dass eben diese Bepflanzungen entsprechend gepflegt und erhalten werden.

Ein Minimalabstand für Bauten von 20 m zum Friedhof (§ 95 Abs. 1 lit. g RBG) ist im vorliegenden Fall unverhältnismässig. Mit der Friedhofsbaulinie wird dieser Abstand auf 8 m verringert. Dabei berücksichtigt die Gemeinde, nebst dem öffentlichen Interesse einer sinnvollen Bebauung an einer Zentrums- und Zentrumslage, auch die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Planungsgebiet, da die Friedhofsbaulinie analog zur Strassenbaulinie der betroffenen Strassenkategorie (gemäss der Richtlinie für Bau- und Strassenlinien der Gemeinde Allschwil) auf 4 m Entfernung von der Strassenlinie des Römerwegs gelegt wird. Demgegenüber wird gemäss Parkpflege- und Baumbestattungskonzept alles notwendige unternommen, damit trotz des verringerten Friedhofabstandes der Totenruhe und den Bedürfnissen der Friedhofbesucher Rechnung getragen wird. Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Abwägung der einzelnen Bedürfnisse die vorliegende Variante als die verträglichste für alle Beteiligten ausgewählt.

6.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anstösser an den Römerweg wollen Planungssicherheit und eine angemessene Bebaubarkeit ihrer Parzellen. Eine Friedhofsbaulinie in 4 m Entfernung von der Strassenlinie wird beiden Anliegen gerecht. Es entsteht eine verbesserte Situation für die betroffenen Grundeigentümer. Dank der Friedhofsbaulinie wird klar definiert, wie die Grundstücke südlich des Römerwegs bebaut werden dürfen. Gleichzeitig entspricht diese Entfernung dem üblichen Abstand einer Strassenbaulinie in dieser Strassenkategorie, womit der Gleichbehandlung Rechnung getragen wird.

Durch die künftige Nutzung des südlichen Friedhofsbereichs als Parkanlage mit Friedbäumen werden die betroffenen Anwohner nicht durch den Friedhofsbetrieb beeinträchtigt auch wenn sie nun näher an den Friedhof bauen können. Zudem stören die Anwohner ihrerseits die Friedhofbesucher nicht, da dank dem Parkpflege- und Baumbestattungskonzept für genügend Sichtschutz gesorgt ist.

Für die südliche Anwohner- und Eigentümerschaft überwiegen die Vorteile des geplanten Bau- und Strassenlinienplan. Es sind keine relevanten Benachteiligungen erkennbar.

Für die Nutzer des Friedhofs ist dank des Parkpflege- und Baumbestattungskonzepts trotz des geringeren Abstands für genügend Ruhe und Privatsphäre gesorgt. Es ist somit vertretbar im vorliegenden Fall den Friedhofabstand zu reduzieren.

6.3 Übergeordnete Interessen

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden allesamt berücksichtigt und stehen nicht im Konflikt mit den Interessen der Gemeinde und der Anwohner.

In der vorliegenden Planung gilt es insbesondere auch die Wahrung der «Totenruhe» zu beachten. Mit dem Konzept der Friedbäume, der Anordnung der Beschriftungsplatte (Sammelstelle) und der Bepflanzung der Friedhofsgrenze, welche direkte Sichtbeziehungen verhindert, wird diesem Interesse Rechnung getragen. Weiter weisen die Bauten südlich des Römerwegs eine lockere Bebauung auf. Es ist somit vertretbar unter den beschriebenen Bedingungen den Friedhofabstand zu reduzieren.

Da sich die Parzellen südlich des Römerwegs an sehr gut erschlossener Lage befinden, besteht ein öffentliches Interesse an einer guten Bebaubarkeit der Parzellen. So kann sichergestellt werden, dass qualitativ guter Wohnraum erstellt wird. Dieser ist in der Region Basel dringend nötig.

7. Planungsverfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

7.3 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Das Auflage- und Einspracheverfahren steht noch bevor.

8. Genehmigungsverfahren

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Allschwil zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Allschwil, den _____

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli

Patrick Dill