

Geschäft 3457

Bericht an den Einwohnerrat

vom 22. Oktober 2003

Genehmigung der Quartierplanung "Ziegelei West", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Beilagen:

- Situationsplan, Schnitte A-A und B-B: Kann hier bestellt werden
- Quartierplan-Reglement
- Planungs- und Begleitbericht
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren

Inhalt:

1. Ausgangslage
 - 1.1 Wesentliche Zielsetzungen
2. Planungsinhalt
 - 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse
 - 2.2 Planungsablauf
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung
 - 3.1 Konzept der Überbauung
 - 3.2 Nutzung
 - 3.3 Verkehr / Parkierung
 - 3.4 Mass der Nutzung
 - 3.5 Lärmschutz
4. Kosten
5. Anträge

1. Ausgangslage

Das Fabrikareal der ehemaligen Aktienziegelei AG (AZA) an der Binningerstrasse in Allschwil wurde bei der Schaffung des Zonenplans von Allschwil der Industriezone zugewiesen. Nach der Stilllegung der Ziegeleien wurden die ehemaligen Tongruben aufgefüllt. Im Rahmen der Teilzonenplanrevision im Jahre 1985 wurde das Industriegelände der AZA zu je einem Drittel in die Wohnzone, in die Natur- und Erholungszone und in die Industriezone aufgeteilt. Der Wohnzonenteil wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen der Quartierplanung "Ziegeleien" neu überarbeitet.

Für das restliche Industrieareal wird zur Zeit nach entsprechenden Nachnutzungen gesucht. Die AZA beabsichtigt, das alte Kaminwerk abzubauen und das Areal an die Jumbo-Markt AG zu veräussern, die einen Fachmarkt respektive ein Gartencenter errichten will.

1.1 Wesentliche Zielsetzungen

Dem Bebauungsvorschlag liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Orientierung des Fachmarktes gegen die Binningerstrasse und eine attraktive Präsentation des Angebotes für die Kundschaft.

- Gliederung des Areals in einen vorgelagerten Kundenparkplatz gegen die Binnerstrasse und anschliessendem Gartencenter. Die Gebäulichkeiten bestehen aus einem markanten Eingangsbereich, dem primären Verkaufsgebäude und dem angrenzenden Pflanzenhaus. Als Ergänzung zum überdeckten Gartencenter dient ein offener Bereich für den saisonalen Verkauf.

- Die Nutzung der Aussenräume besteht hauptsächlich aus dem Kundenparkplatz inklusive interner Erschliessung und dem umzäunten offenen Verkauf sowie der rückwärtigen Anlieferung mit Wendepplatz.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Gemäss §§ 2 und 37ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 ist bei der Erstellung eines Verkaufsgeschäftes mit einer Nettoverkaufsfläche von mehr als 1'000 m² ein Quartierplanverfahren zwingend vorgeschrieben.

Das Bauprojekt erstellte das Architekturbüro Frei + Reusser AG, Solothurn. Die Planinstrumente der Quartierplanung "Ziegelei West" hat dagegen das Architekturbüro Walliser, Basel, erarbeitet und bestehen aus folgenden Bestandteilen:

- Quartierplan (Situationsplan, Schnitte A-A und B-B) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Quartierplanvertrag

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Ziegelei West" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss und Amt für Raumplanung BL) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Die geplanten Verkaufsgebäude werden wie folgt angeordnet:

Das Hauptgebäude kommt am süd-östlichen Rand des Quartierplan-Perimeters zu stehen. Der rechteckige Gebäudekörper wird ein flachgeneigtes Tonnendach mit einer Scheitelhöhe von 9,50 m erhalten. Dem vorgelagert, wird ein quadratischer Eingangstrakt mit einer Gebäudehöhe von 15,00 m. Gemäss Quartierplan können die beiden Gebäude nachträglich bis auf 20,00 m mit einer zonengerechten Nutzung aufgestockt werden.

Um die nord-westliche Ecke des Hauptgebäudes wird das Pflanzenhaus mit gedecktem Aussenverkauf angegliedert. Die Höhe dieses Bereiches ist mit 8,00 m geplant und auf 12,00 m beschränkt.

3.2 Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Situationsplan wie folgt festgelegt:

- In den Baubereichen für Hauptbauten gilt als Nutzungsart die Industriezone gemäss § 23 Abs. 2 des RBG vom 8. Januar 1998. Innerhalb des Quartierplan-Perimeters beträgt die maximale Nettoverkaufsfläche 4'980 m².

3.3 Verkehr / Parkierung

Der motorisierte Verkehr wird von der Binnerstrasse über den noch zu erstellenden Kreislauf zur Brennerstrasse auf das Areal geleitet. Für das Personal und die Kundschaft stehen ca. 76 oberirdische und ca. 119 unterirdische Parkplätze zur Verfügung. Die Anlieferung erfolgt auf der Rückseite des Gebäudes in einem gedeckten Bereich.

Der errechnete Mehrverkehr gemäss dem Verkehrsgutachten der Jauslin + Stebler Ingenieure AG bedingt eine Sanierung der Kreuzung Binnerger-, Fabrik- und Brennerstrasse. Die vorgeschlagene und vom Tiefbauamt Basel-Landschaft genehmigte Kreisellösung kostet ca. CHF 510'000.00; dieser Betrag wird mit einer separaten, bereits allseits unterzeichneten Vereinbarung wie folgt aufgeteilt:

- Tiefbauamt BL CHF 250'000.00 pauschal

Der Restbetrag wird gemäss untenstehendem Verteiler beglichen:

• Parz. C-1411	Werner Sutter, Muttenz	CHF	24'200.00	9,31 %
• Parz. C-1344	BIGE Immobilien AG, Baar	CHF	19'700.00	7,58 %
• Parz. C-1940	Prefab (AZA), Laufen	CHF	42'900.00	16,50 %
• Parz. C-1986	Jumbo-Markt AG, Dietlikon	CHF	118'700.00	45,65 %
• Parz. C-1988	Ärztehaus AG, Allschwil	CHF	2'500.00	0,96 %
• Parz. C-1992	Einwohnergemeinde Allschwil*	CHF	52'000.00	20,00 %
• Total		CHF	260'000.00	100,0 %

=====

*Der Anteil der Einwohnergemeinde Allschwil wird in Form eines Infrastrukturbeitrages von der Jumbo-Markt AG, Dietlikon, vollumfänglich übernommen; dies unabhängig von der Schlussabrechnungssumme.

3.4 Mass der Nutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich altrechtlich in der Zone J6 Industrie. Mit dem geplanten Projekt wird die maximale Nutzung gemäss Teilzonenplan "Ziegeleien" nicht voll ausgenutzt.

3.5 Lärmschutz

Das Quartierplanareal befindet sich gemäss kommunalem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan grösstenteils in der Zone ES III. Lediglich der Bereich zwischen der Ostfassade des geplanten Verkaufsgebäudes und der Brennerstrasse liegt in der Zone ES IV. Neu wird das ganze Quartierplanareal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Die angrenzenden Wohngebiete der Quartierplanung "Ziegeleien" und der Überbauung "Im Gartenhof" befinden sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II. Zum Schutz der Wohnbevölkerung wurde der Warenumschlagsbereich überdacht. Nebenbei wirken die Bauten als Lärmschutzwand zwischen der Binnergerstrasse und dem südlichen Wohngebiet.

4. Kosten

Die notwendigen kommunalen Werkleitungen für das Projekt sind bereits erstellt. Die Brennerstrasse wird zur Zeit zu Gunsten der Überbauung Ziegeleien "erstellt". Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat BL als baureif. Die Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

Die Erstellung der quartierplan-internen Infrastrukturanlagen, wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkierungsanlagen und anderes mehr, ist, gestützt auf das Quartierplan-Reglement Sache der Quartierplan-Grundeigentümerin und sind von dieser zu unterhalten.

Die Kosten für die Erstellung des Kreisels werden gemäss Ziffer 3.3 Verkehr / Parkierung von den Anstösserinnen und Anstössern, respektive der Gemeindeanteil von der Jumbo-Markt AG vollumfänglich als Infrastrukturbeitrag übernommen.

Somit werden für die Gemeinde keinerlei Kosten für die Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturanlagen anfallen.

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Der Quartierplanung "Ziegelei West", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.2 Das Gebiet innerhalb des Quartierplan-Perimeters wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 5.3 Der Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin	Verwalter
Ruth Greiner	Max Kamber