

Geschäft 2145A

Bericht an den Einwohnerrat

vom 9. Juni 2004

Revision Zonenreglement und Zonenplan "Dorfkern"

Beilagen:

Zonenreglement "Dorfkern" (in synoptischer Darstellung)

Planungs- und Begleitbericht

Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren

Die Planunterlagen (Zonenplan "Dorfkern" / 6 Baulinienpläne) können hier per Mail bestellt werden.

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Erarbeitung der Grundlagen
3. Teilzonenplanrevision
4. Reglementsänderungen
5. Baulinienpläne
6. Anträge

1. Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt ca. alle 15 Jahre eine Überarbeitung der Zonenvorschriften. Auf Grund einer Motion und gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 15. Januar 1998, welches ebenfalls die Anpassung innerhalb von fünf Jahren verlangt, hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe "Dorfkern" und dem Bauausschuss sowie mit den involvierten kantonalen Behörden den aus dem Jahre 1979 stammenden Teilzonenplan und die Teilzonenvorschriften "Dorfkern" einer Revision unterzogen.

Alex Horisberger, FDP-Fraktion, verlangte mit der Motion Nr. 2145 die Bestimmungen im Dorfkernelement zu liberalisieren und entsprechend zu überarbeiten.

Der Allschwiler Dorfkernelement ist im Bundesinventar für schützenswerte Dorfbilder eingetragen und ist daher von nationaler Bedeutung. Eine zu starke Liberalisierung ist infolge der strengen Regelung auf Bundesebene sehr schwierig.

Ziel und Zweck dieser Revision sind

- das Dorf- und Strassenbild zu schützen, jedoch für ergänzende Neubauten bzw. für Ersatzbauten mehr planerische Gestaltungsfreiheiten zu erhalten,
- die Rückführung der Bauten in die ursprüngliche Form (z.B. Fachwerkbauten),
- anpassen, begradigen des Perimeters,
- anpassen der Vorschriften an die Praxiserfahrung der letzten 20 Jahre,
- die Entwicklung des Verständnisses zu Heimat- und Denkmalschutz,
- umsetzen der raumplanerischen Ziele der Gemeinde,
- prüfen, und wo angezeigt, liberalisieren der Vorschriften,

- anpassen der Baulinien.

2. Erarbeitung der Grundlagen

An verschiedenen Augenscheinen und Sitzungen hat die Arbeitsgruppe "Dorfkern" die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten sowie den Perimeter des Dorfkerns überprüft und in einer Inventarliste festgehalten.

Die vorliegenden Planungsunterlagen (Teilzonenvorschriften und Teilzonenplan) sind nicht nur eine Anpassung an die heutige Bewilligungspraxis, sondern beinhalten auch eine weitere Differenzierung der vorhandenen Bausubstanz. Die essenziellen Änderungen des Reglement- bzw. des Planentwurfes sind:

- Das Unterscheiden zwischen geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie zwischen neuen Fachwerkbauten und neuen Bauten.
- Das Bezeichnen von schutzwürdigen Massivbauten.
- Die Perimetererweiterung im Bereich der Liegenschaften Mühligässli 10, Oberwilerstrasse 35, 37, 39, 41 und 43 sowie Rebgässli 10.

3. Teilzonenplanrevision

Bezüglich der Bebauungsstruktur und Bausubstanz zeigten sich gravierende Unterschiede im nördlichen Dorfteil (Hegenheimerstrasse / Klarastrasse und Baslerstrasse gegenüber der Einmündung Binningerstrasse). Diese Dorfteile sind am Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden und prägen das Strassenbild durch Massivbauten. Um das Dorfbild in diesem Teil des Perimeters zu schützen, wurden die Baubereiche BN2 festgelegt. In diesen Baubereichen sind bei Untergang der heutigen Bauten nicht nur Fachwerkhäuser, sondern auch dem Strassenbild und der Massstäblichkeit der bestehenden Gebäude angepasste neue Bauten möglich. Damit können in Anlehnung an die neueren Kriterien der kantonalen Denkmalpflege die Klassifizierung der Bauten weiter unterteilt und die heute als nicht erhaltenswert bezeichneten Bauten in ihrer Form und im Stile ihrer Zeit erhalten werden. Bei diesen Bauten ist auf das Freilegen des allfälligen Konstruktionsfachwerks oder auf das Anbringen von aufgesetzten Riegelkonstruktionen zu verzichten.

Im Weiteren wurde die unter kantonalem Denkmalschutz stehende Liegenschaft Mühligässli 10, welche sich in der Wohnzone 2 befindet, in die Dorfkerzone integriert.

Die Vorplätze und Hofstätten wurden aufgrund des alten Richtplanes in den revidierten Teilzonenplan übernommen. Ebenfalls auf der Grundlage des Richtplanes wurden die 'wichtigen' Bäume eingetragen. Es wird nicht mehr unter 'wichtig' und 'geschützten' Bäumen unterschieden. Die das Dorfbild prägenden und daher als 'wichtig' bezeichneten Bäume sind bei Untergang zu ersetzen.

In den Plan neu aufgenommen wurden die Baubereiche sowie die Bau- und Gestaltungslinien. Des Weiteren sind die in den letzten 20 Jahren vorgenommenen Gebäudeänderungen und -ergänzungen im Teilzonenplan berücksichtigt worden.

4. Reglementsänderungen

Das Dorfkernelement wurde ebenfalls in verschiedenen Sitzungen den erwähnten Zielsetzungen angepasst. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Reglement sind synoptisch dargestellt.

5. Baulinienpläne

Aufgrund von neuen kantonalen oder kommunalen geschützten Liegenschaften sind auch die entsprechenden Baulinienpläne anzupassen bzw. zu mutieren. Es betrifft die Liegenschaften Baslerstrasse 39, Dorfplatz 2 und 8, Neuweilerstrasse 2a, Oberwilerstrasse 13 sowie Rebgässli 1 und 4.

Dem Tiefbauamt Basel-Landschaft wurden die entsprechenden Mutationspläne zur Vorprüfung vorgelegt.

6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

6.1 Die Revision der Zonenvorschriften und des Zonenplans "Dorfkern" wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

6.2 Die Perimetererweiterung im Bereich der Liegenschaften Mühligässli 10, Oberwilerstrasse 35, 37, 39, 41 und 43 sowie Rebgässli 10 wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

6.3 Die Mutation der Baulinienpläne "Baslerstrasse 39, Dorfplatz 2, Dorfplatz 8, Neuweilerstrasse 2a, Oberwilerstr. 13, Rebgässli 1 und 4" wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

6.4 Die Motion Nr. 2145 von Alex Horisberger, FDP-Fraktion, wird als erledigt abgeschrieben.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Die Präsidentin Der Verwalter

Ruth Greiner Max Kamber