

Geschäft 3516

Bericht an den Einwohnerrat

vom 28. September 2005

Revision Siedlungsplanung (Ziele und räumliches Konzept Teil Siedlung)

1. Raumplanung hat hohe Priorität
 2. Rechtsgrundlagen müssen revidiert werden
 3. Richtplan als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage
 4. Mitwirkung und Information
 5. Antrag
- Anmerkung: Randbedingungen und Planungsgrundlagen

1. Raumplanung hat hohe Priorität

In seiner Standortbestimmung zur Strategischen Entwicklungs- und Massnahmenplanung (Geschäft Nr. 3497) hat der Gemeinderat dargelegt, dass er der Raum- und Siedlungsplanung hohe Priorität zugeordnet.

Die verschiedenen Studien, welche auch dem Einwohnerrat vorgestellt wurden, haben deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Schaffung des erforderlichen attraktiven Wohnraums zu einem beachtlichen Teil über die Zonenplanung und Zonenvorschriften gesteuert bzw. angeregt werden kann.

Ebenso deutlich wurde, dass Allschwils Attraktivität als Wirtschaftsstandort und Wohnort noch durch ergänzende und flankierende Massnahmen gesteigert werden kann und muss.

Am 19. September 2001 wurde das Parlament im Detail über die Studien ‚Entwicklung der Gemeinde Allschwil‘ (Büro Plattner Schulz Partner AG, Basel) sowie ‚Stärkung der lokalen Einkaufsfunktion‘ (Büro InterUrban AG, Zürich) informiert.

Die Hauptidee und gleichzeitig auch das Hauptanliegen, welche aus diesen Studien und der damit ausgelösten intensiven Beratungen resultieren, können wie folgt zusammengefasst werden:

Allschwil verfügt als Wohnort wie auch als Wirtschaftsstandort über zahlreiche Vorteile. Diese Attraktivitäten sind zu optimieren und das ‚Wohnen zwischen City und Sundgau‘ zu fördern.

Gestützt darauf formulierte der Gemeinderat verschiedene Schwerpunkte:

- **Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Strassenraumes;**
- **Stärkung und Förderung bestehender Zentren;**
- **Förderung und behördlich-administrative Unterstützung neuer Überbauungen;**
- **Förderung und Unterstützung bei Renovationsprojekten zur Optimierung der Wohnqualität sowie Ausschöpfung der zonenrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten;**
- **Steigerung des Bekanntheitsgrades der Gemeinde Allschwil als attraktiver Wirtschaftsstandort;**
- **Optimierung des Dienstleistungsangebotes als unterstützende und fördernde Massnahme zur Erreichung der angestrebten ganzheitlichen Standortqualität und -attraktivität (familienergänzende Betreuungsangebote / Sportanlagen).**

Diese Zielsetzungen prägten in der vergangenen Amtsperiode die Prioritäten und Entscheide des Gemeinderates massgeblich. Erste erfreuliche Resultate dokumentieren sich bei den in Realisierung stehenden Überbauungen wie beispielsweise den Quartierplanungen ‚Sandweg‘, ‚Ziegeleien‘ und der Sportanlage ‚Im Brüel‘ sowie der Entwicklung des ‚Innovationszentrums Bachgraben‘ zum eigentlichen ‚i-parc allschwil‘, wo sich wertschöpfungsstarke Branchen (z.B. High-Tech-Firmen, Forschung, Life Science-Unternehmen) angesiedelt haben.

2. Rechtsgrundlagen müssen revidiert werden

Um der angestrebten positiven Entwicklung die erforderliche Nachhaltigkeit und Wirkung zu sichern,

müssen die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung einer umfassenden Revision unterzogen werden. Hierbei geht es nicht um punktuelle Verbesserungen oder Anpassungen. Vielmehr muss die heutige Reglementierung auf die eingangs erwähnten Anforderungen und mit Blick auf die angestrebte Gesamtentwicklung ausgerichtet werden.

Eine solche Revision kann selbstredend nicht in absoluter Gemeindeautonomie vorgenommen werden. Bei den Vorarbeiten waren einerseits übergeordnete kantonale Rechtserlasse und anderweitige massgebende kommunale Bestimmungen gebührend zu berücksichtigen. Andererseits flossen die Erkenntnisse aus den verschiedenen Studien ein, welche in geeigneter Formulierung Bestandteil der verfolgten Totalrevision der Zonenvorschriften Siedlung werden sollen (siehe Anmerkung ‚Randbedingungen und Planungsgrundlagen‘¹).

3. Räumliches Konzept und Erläuterungsbericht als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage

Mit der Standortbestimmung zum ‚Strategiepapier‘ hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass der eigentlichen Revision der Zonenvorschriften Siedlung ein ‚räumliches Konzept‘ vorangestellt wird. Dieses Konzept muss die eingeschlagene Richtung aufzeigen, in die sich Allschwil in den nächsten 15 bis 20 Jahren entwickeln soll. In diesem Konzept werden denn auch die wesentlichen Eckpfeiler gesetzt, die es im Vorfeld zur eigentlichen Revision der Zonenvorschriften zu diskutieren gilt.

Der Gemeinderat übergibt dem Einwohnerrat mit diesem ‚räumlichen Konzept‘ und den dazugehörigen Erläuterungen die raumplanungs- und siedlungsrelevanten Instrumente für die Entwicklung von Allschwil. Dieses Konzept stellt eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage dar und versteht sich als vorgelagertes Werkzeug zur Revision der Zonenvorschriften.

Dieses Planungskonzept und die aus den Beratungen erfolgten Beschlüsse bildet in der Folge die eigentliche Ausgangslage für die auszuarbeitende Revision der kommunalen Reglementierung der Zonenvorschriften Siedlung. Dies bedeutet, dass die in diesem Konzept festgelegten Randbedingungen und Planungsabsichten in rechtsverbindliche Reglementsbestimmungen überführt werden müssen. Die daraus resultierende Totalrevision der Zonenvorschriften Siedlung gelangt dann in das ordentliche Beratungs- und Genehmigungsverfahren. Hierfür massgebend sind die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Aus diesem Verfahrensablauf wird ersichtlich, dass diesem Planungskonzept auch nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat keine Behördenverbindlichkeit zukommt. Konkret bedeutet dies, dass beim Vorliegen der Totalrevision der Zonenvorschriften Siedlung von den zum Planungskonzept gefassten Beschlüssen abgewichen werden kann. Hinzu kommt, dass diesem ‚räumlichen Konzept‘ auch keine Rechtsverbindlichkeit für die Eigentümerschaft zukommt und die darin enthaltenen Absichten nicht unmittelbar rechtswirksam werden. Im Weiteren wird im Rahmen der anschliessenden Totalrevision der Zonenvorschriften Siedlung ein ordentliches Mitwirkungsverfahren eingeleitet und gegen den Einwohnerratsbeschluss kann das Referendum ergriffen werden.

4. Mitwirkung und Information

Um eine breit abgestützte Akzeptanz und Meinungsbildung in der Gemeinde zu erreichen, ist das Konzept den Fraktionen des Einwohnerrates, verschiedenen Interessensgruppen sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt worden. Über die Zielsetzungen des Konzeptes wurde der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2004 sowie an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 21. Oktober 2004 informiert. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind 24 schriftliche Eingaben beim Gemeinderat eingereicht worden. Diese Anregungen sind teilweise in das ‚räumliche Konzept‘ aufgenommen worden. Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wurde am 6. Juli 2005 im Gemeinderat verabschiedet (GRB Nr. 523) und lag vom 12. August 2005 bis 24. August 2005 öffentlich auf. Der Mitwirkungsbericht inkl. Anhänge wurde den Eingebenden zugestellt.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

Die Siedlungsplanung (Ziele und räumliches Konzept Teil Siedlung) bestehend aus dem

Erläuterungsbericht vom 8. September 2005 und dem Siedlungsplan 1:10'000 sowie dem Mitwirkungsbericht wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Der Präsident Der Verwalter

Dr. Anton Lauber Max Kamber

Randbedingungen und Planungsgrundlagen**Aus kantonalen Sicht im Wesentlichen:**

- § Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft inkl. Verordnung; in Rechtskraft seit 1.1.1999
- § Natur- und Landschaftsschutzgesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 20.11.1991 (Ökologischer Ausgleich und Vernetzung)
- § Kantonales Waldgesetz vom 11.6.1998 inkl. Verordnung (Waldgrenzenkarten)
- § Regionalplan Siedlung 2001
- § Konzept räumliche Entwicklung des Kantons Basel-Landschaft (Stand 2001)
- § Musterzonenreglement Siedlung des Kantons Basel-Landschaft (Stand 2001)

Auf kommunaler Ebene im Wesentlichen:

- § Zonenplan Siedlung (als digitale Zonenordnung vorhanden; Stand 2001, Jermann Ingenieure + Geometer AG)
- § Zonenreglement Siedlung inkl. Teilzonenvorschriften und Ergänzungsbestimmungen zu Quartierplanungen und Gesamtüberbauungen (1990 / 1992)
- § Ortskernplanung
- § Strassennetzplan Stand 20.2.2002
- § Kommunaler Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, Stand 2000 (rechtskräftig)
- § Rechtskräftige Teilzonenpläne, Quartierpläne und Gesamtüberbauungen
- § In Bearbeitung bzw. in der Ausführung stehende Quartierplanungen (z.B. QP Rankacker 2001, QP Sandweg, QP Ziegelei West, QP Areal Elco, QP Holeepark etc.)
- § Zu beachtende Umwelteinflüsse; insbesondere Schiesslärm Anlage Allschwiler Weiher, Fluglärm, Strassenlärm Kantonsstrassen
- § Bericht zur Gemeindeentwicklung, September 2001, Büro Plattner Schulz Partner AG
- § Bericht Stärkung der lokalen Einkaufsfunktion von Allschwil, Mai 2001, Büro InterUrban AG
- § Strategische Entwicklungs- und Massnahmenplanung 2000 – 2006 des Gemeinderates Allschwil