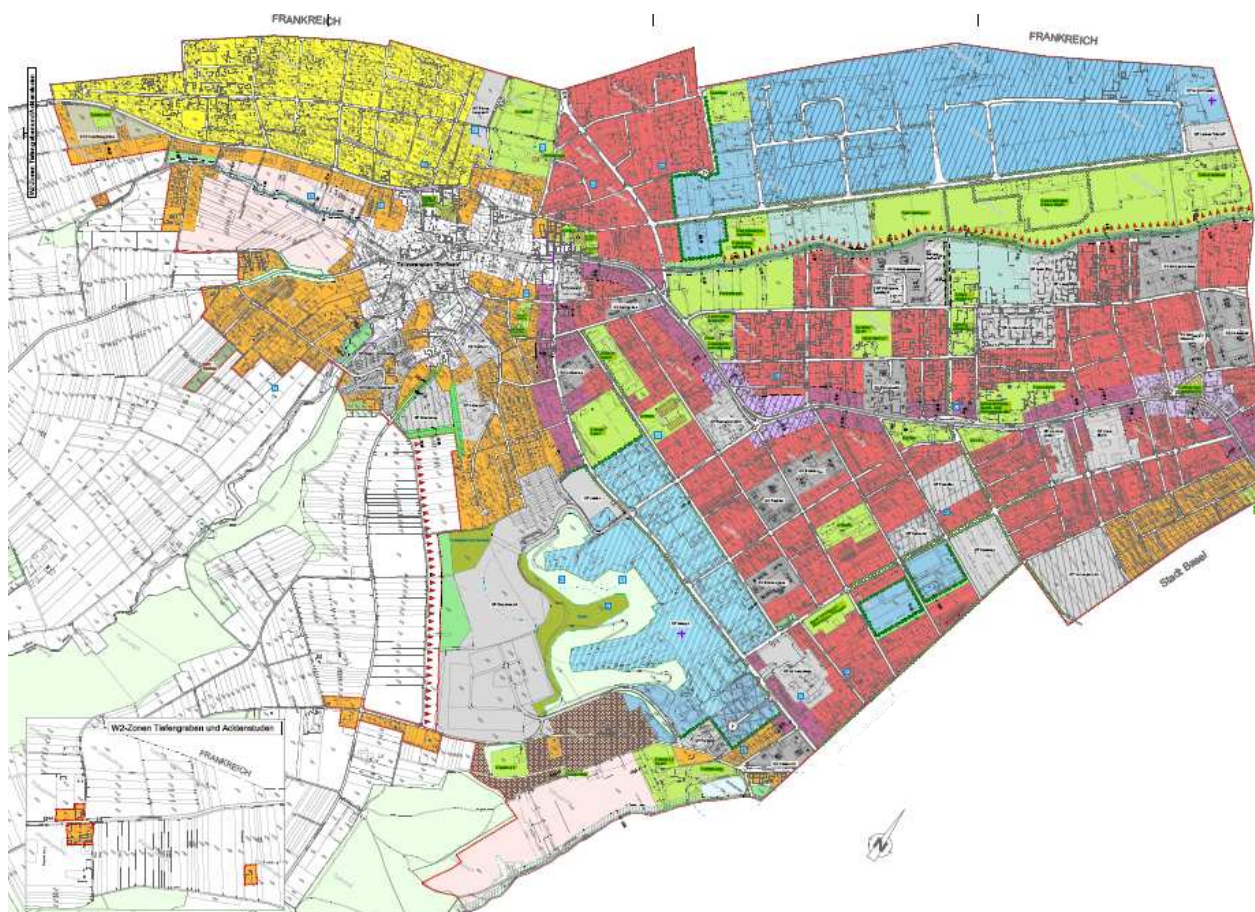


Revision Zonenreglement und Zonenplan "Siedlung"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20. Juni 2007



Inhalt	Seite
--------	-------

1.	Ausgangslage	3
2.	Warum eine Revision?	3
3.	Verfahren	3
4.	Anpassung weiterer Nutzungspläne	6
5.	Anträge	6

Beilagen

- Zonenreglement "Siedlung"
- Zonenplan "Siedlung"

Beilagen zur Kenntnisnahme:

- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Postulat (Motion) Nr. 1863 von Felix Mensch, CVP/SVP-Fraktion

1. Ausgangslage

Das heute rechtskräftige Zonenreglement Siedlung sowie der dazugehörige Zonenplan Siedlung stammt aus dem Jahr 1989. Diesem Reglement angegliedert sind diverse Teilzonenvorschriften, Gesamtüberbauungen und Ergänzungsbestimmungen sowie die Zonenreglement-Normalien 63. Diese beigefügten Vorschriften sind teilweise älter als 30 Jahre. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt ca. alle 15 Jahre eine Überprüfung und allfällige Überarbeitung der Zonenvorschriften.

2. Warum eine Revision?

Die übergeordneten Gesetzesänderungen von Bund und Kanton, insbesondere das neue kantonale Raumplanungs- und Baugesetz aus dem Jahr 1999, erfordern eine Revision der Zonenvorschriften. Mit der Revision sollen auch alle Teile der bestehenden Vorschriften der Teilzonenvorschriften, der Gesamtüberbauungen etc. zusammengeführt werden und sich als kompakte und klar strukturierte Vorschriften neu präsentieren.

Die neuen und veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Umwelt müssen berücksichtigt und aufgenommen werden. Im Weiteren müssen die kommunalen planungsrechtlichen Grundlagen zur Lenkung der Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre geschaffen werden. Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat in seiner Standortbestimmung zur Strategischen Entwicklungs- und Massnahmenplanung (Geschäft Nr. 3497) der Raum- und Siedlungsplanung prioritäre Bedeutung beigemessen. Auch wurden dem Einwohnerrat verschiedene Studien vorgestellt, welche die Schaffung von attraktivem Wohnraum fördern sollen und nun zu einem massgeblichen Teil über die Zonenplanung und die neuen Zonenvorschriften gesteuert werden können. Auch sollen Lenkungsmassnahmen in den Zonenvorschriften die Standortgunst für Wirtschaft sowie die Qualität der Umwelt und Ökologie fördern.

3. Verfahren

Von Beginn an hat der Gemeinderat vorgesehen, die Zonenrevision in einem zweiphasigen Verfahren zu erarbeiten. Mit dem "räumlichen Konzept", welches der Einwohnerrat am 18. Januar 2006 (Geschäft Nr. 3516) zur Kenntnis genommen hat, konnte die erste Phase abgeschlossen werden. Dieses "räumliche Konzept" soll die eingeschlagene Richtung aufzeigen, in die sich Allschwil in den nächsten 15 bis 20 Jahren entwickeln soll. Um dem "räumlichen Konzept" mehr Gewicht und Aussagekraft zu verleihen, wurde in den Jahren 2004/05 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Diese Mitwirkungsmöglichkeit wurde von Verbänden, Parteien, Interessengruppen sowie von Privatpersonen rege benutzt. Somit konnten zusätzliche Ideen und Meinungen bezüglich der räumlichen Entwicklung in Allschwil ins Konzept einfließen.

In der zweiten Phase wurde mit der eigentlichen Revision der Zonenvorschriften begonnen, welche von der Basis des "räumlichen Konzeptes" ausging. Im Zonenplan wurden die räumlichen Ziele bezüglich Wohnen, Wirtschaft und Umwelt gemäss dem "räumlichen Konzept" umgesetzt. Beim Zonenreglement wurden, neben den Vorgaben des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie des Kantonalen Musterzonenreglementes, die für Allschwil spezifischen Vorschriften definiert. Insbesondere galt es, die Mängel des bestehenden Zonenreglementes, welche sich in der Praxis der letzten 18 Jahre aufgezeigt haben, auszuräumen. Im November 2006

konnten der Zonenplan und das Zonenreglement dem Amt für Raumplanung (ARP) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Die substanziellen Vorprüfungseinwände sind mit der kantonalen Fachstelle koordiniert und bereinigt worden.

3.1 Neuerungen

Aus der Vielfalt der Neuerungen werden in diesem Bericht einige erwähnt.

- a) Zusammenfassen der Wohnbauzonen zu Einheitszonen.
 - Teilzonenplan Rosenberg W1a und W1b → neu W1
 - W2 und W2b → neu W2
- b) Differenzieren der Nutzungen in Gewerbebezonen
 - Teilzonenplan Gewerbe G1 und Ziegeleien J6 → neu G12 / G15 / G20 mit Standort für vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
 - Teilzonenplan Bachgraben G1 und G2 → neu G15 / G20 mit Förderung von hochwertiger Arbeitsplatznutzung
- c) Optimierung des Nutzungsmasses in den bestehenden Wohnbauzonen, z.B. mit der Freigabe der Dachraumnutzung in den Zonen W3 und WG4.
- d) Erweiterung der Dachformen mit Flachdach, Pultdach und Mansarddach in Beachtung der Ortsverträglichkeit.
- e) Verbesserte Rahmenbedingungen für bestehende Mehrfamilienhäuser mittels Nutzungsbonus und Vereinfachung der grundbuchrechtlichen Parameter (Näher- und Grenzbaurecht) in Abhängigkeit der Minderung des Energieverbrauchs.
- f) Bebauungsbonus für energiesparende Massnahmen wie
 - Erhöhung der Bebauungsziffer bei Minergie-P-Standard
 - Nutzungsfreie Mehrstärke der Gebäudehülle
 - Energiedächer, Sonnenkollektoren in allen Zonen erlaubt
- g) Erhalten und Fördern von Grünräumen im Siedlungsgebiet.
 - Grünzonen, Hecken, Baumreihen, Schutzbepflanzungen etc.
 - Natur- und Uferschutz
 - Grünflächenziffer in Gewerbe- und öW+A-Zonen
- h) Anpassung der Zonenvorschriften an das revidierte kantonale Raumplanungs- und Baugesetz
 - vereinfachtes Quartierplanverfahren (RBG § 42)
 - Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (RBG § 50)
 - Verbesserte Nutzungsumlagerung (RBG § 89)
 - Freiere Nutzung innerhalb des Gebäudeprofils (RBG § 101)
- i) Schaffung zweier neuen Zentrumszonen Ziegeleien und Lindenplatz:
 - Erhöhung der Bebauungsziffer um 9 % von 26 % auf neu 35 % im Erdgeschoss bei publikumsorientierten Nutzungen
 - Zulassung von weiteren Nutzungsarten
- k) Erhaltung des Siedlungsbildes Bohrerhofquartier:
 - W3 → neu 2-geschossige Wohnzone mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone
 - Bauliche Weiterentwicklung in Beachtung der historisch wertvollen Bausubstanz

- l) Zuweisen des Allschwiler Weihers und Kleinfeld in eine Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f. RBG für eine spätere Planungsperiode (15 bis 20 Jahre).
- m) Perimetererweiterung und Zonenanbindung an bestehendes Siedlungsgebiet
 - am Herrenweg,
 - am Reservoirweg,
 - beim Himmelrich,
 - beim Winzerweg,
 - am Dorenbach / Schiessplatz / Allschwiler Weiher.

Mit den festgelegten Zonen, welche einer Quartierplanpflicht unterstehen, sollen dem Einwohnerrat und der Bevölkerung ein Mitspracherecht in der räumlichen Entwicklung gegeben werden.

3.2 Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde im Anschluss an eine öffentliche Informationsveranstaltung vom 16. November 2006 das Mitwirkungsverfahren eingeleitet. Allen Allschwiler Haushalten, verschiedenen auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Verwaltungs- und Immobilienfirmen wurde eine aussagekräftige Informationsbroschüre zugestellt. Im Weiteren wurden die Planungsdokumente vom 20. November bis am 19. Dezember 2006 öffentlich aufgelegt. Verbände, Parteien, Interessensgruppen sowie Privatpersonen haben sich auch dieses Mal an der Mitwirkung beteiligt. Insgesamt wurden 26 Eingaben eingebracht, welche das ganze Spektrum der grundeigentumsverbindlichen Nutzungsplanung beinhalten. Nach den Beratungen des Mitwirkungsberichtes im Gemeinderat konnte dieser mit sämtlichen Gemeinderatsentscheiden vom 29. Mai 2007 bis 8. Juni 2007 öffentlich aufgelegt werden. In diesem Verfahren musste der Gemeinderat über 68 Anträge befinden. Dabei wurden auf 22 Anträge eingetreten. Diese Anträge entsprechen ca. 32.5 % der gesamten Eingaben, welche direkten Einfluss auf den Zonenplan sowie auf das Zonenreglement nahmen.

Die materiell wichtigsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan vor dem Mitwirkungsverfahren werden unten aufgeführt:

- a) Die Parzellen nord-östlich der Lachenstrasse (QP In den Lachen) werden neu in die G20-Zone überführt.
- b) Die WG4-Zone, welche gemäss § 21 Abs. 3 RBG in mässig störende Betriebe eingestuft worden ist, wurde wieder in wenig störende Betriebe im Sinne der heute bestehenden WG-Zonen zurückgestuft. Somit verbleiben entlang der Baslerstrasse nur noch die zwei definierten Zentrumszonen gemäss § 22 RBG in der Immissionseinstufung, in welcher mässig störende Betriebe zulässig sind.
- c) Im Zuge der Life-Science-Entwicklung im linksufrigen Bachgrabengebiet und unter Berücksichtigung und Wahrung der Interessen sowie der Anliegen der angrenzenden Wohnzone (W3=Gebäudehöhe 13.80 m) hat der Gemeinderat beschlossen, die G12-Zone neu in eine G15-Zone zu überführen. Somit können künftig Bauten in dieser Zone mit einer Gebäudehöhe von 15.00 m erstellt werden. Mit dieser Massnahme können erforderliche Nutzungen, welche die Life-Science-Unternehmungen fordern, umgesetzt werden, ohne dass die benachbarte Wohnnutzung unverhältnismässig eingeschränkt wird. Im Sinne des Wohnschutzes wird zudem im Zonenreglement geregelt (§33 Abs. 4 ZR), dass in Gewerbeazonen, welche direkt an Wohnzonen grenzen, bis auf eine Zonen-

tiefe von 15.00m nicht höher gebaut werden darf, als das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

4. Anpassung weiterer Nutzungspläne

4.1 Lärm – Empfindlichkeitsstufen – Plan

Der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (LESP) wird in einem separaten Verfahren und parallel zur Zonenrevision Siedlung überarbeitet und angepasst.

4.2 Strassennetzplan

Der rechtsgültige Strassennetzplan, Beschluss Nr. 1411 vom 3. September 2002, wird durch die Revision der Zonenvorschriften nicht tangiert und muss somit nicht angepasst werden.

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Die Revision der Zonenvorschriften und des Zonenplans "Siedlung" wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.2 Die Perimetererweiterung (gemäss Ziffer 4. lit. l und m) wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.3 Das Postulat (Motion) Nr. 1863 von Felix Mensch, CVP/SVP-Fraktion, wird als erledigt abgeschrieben.
- 5.4 Gestützt auf § 121 Abs. 1, lit. a) des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 88 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates wird die Revision der Zonenvorschriften und des Zonenplans „Siedlung“ der Urnenabstimmung unterstellt (Behördenreferendum).

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident	Verwalter
Dr. Anton Lauber	Max Kamber