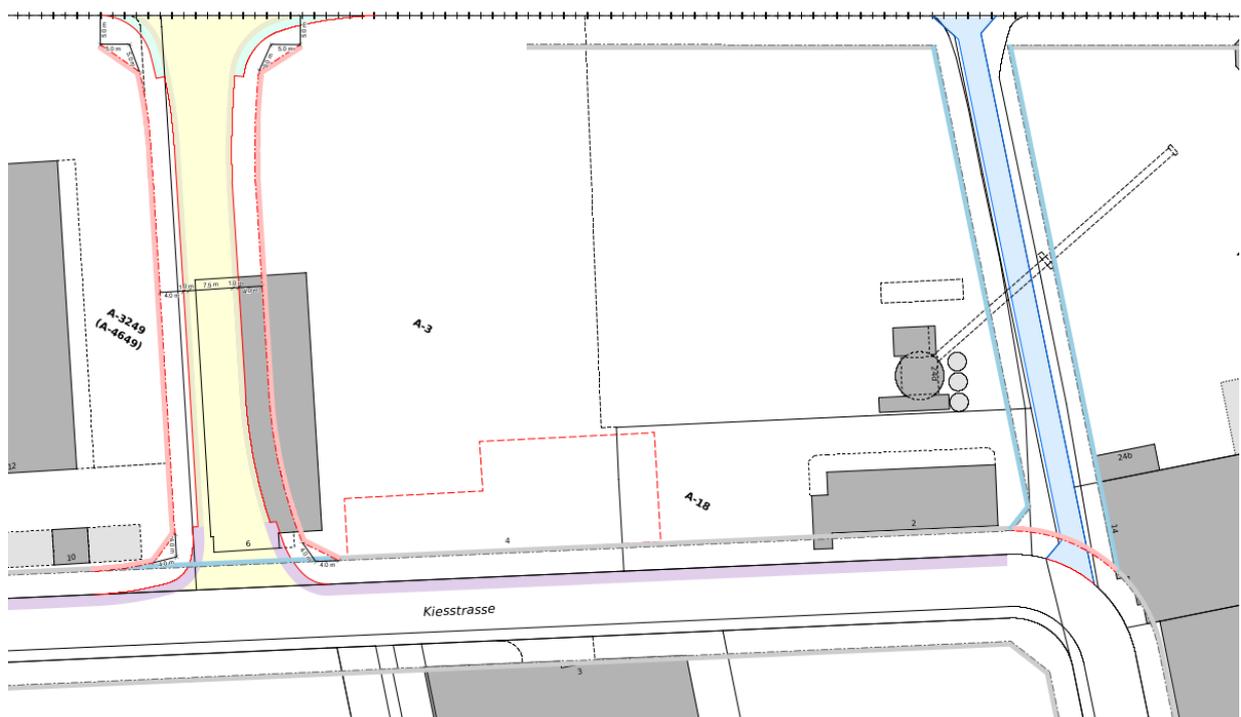


Planungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet

Elsässerweg,
Mutation Lachenstrasse,
Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze



Planungsstand

Beschlussfassung Gemeinderat und Einwohnerrat

Auftrag

41.00144

Datum

18.12.2024

Impressum

Auftraggeber

KIBAG Management AG
Seestrasse 404, 8038 Zürich

Gemeinde Allschwil

Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung

Alexander Ruff

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.3	Umgebung.....	7
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	8
2.1	Projektpartner	8
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	8
2.3	Weitere Planungsschritte	8
3	Ziele der Planung.....	8
4	Rahmenbedingungen	9
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	9
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	9
4.3	Kantonaler Richtplan	9
4.4	REK Allschwil	11
4.5	Zonenvorschriften.....	12
4.6	Quartierplan «In den Lachen»	13
4.7	Bau- und Strassenlinien	14
4.8	Erschliessung.....	15
4.9	Inventar historischer Verkehrswege.....	16
4.10	Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)	17
4.11	Lärm	17
4.12	Naturgefahren	18
4.13	Grundwasserschutz.....	18
4.14	Kataster belastete Standorte	19
4.15	Leitungskataster.....	19
4.16	Betriebskonzept KIBAG.....	19
4.17	Eigentumsverhältnisse.....	20
4.18	Nicht betroffene Grundlagen.....	20
5	Inhalte der Planung	21

5.1	Planunterlagen.....	21
5.2	Bestandteile der Planung.....	21
6	Interessensabwägung.....	24
6.1	Interessensermittlung.....	24
6.2	Bewertung der Interessen	24
6.2.1	Erhöhung der Betriebssicherheit und verbesserte Logistik der KIBAG	24
6.2.2	Kein Flächenverlust und Erhalt der bestehenden Erschliessung an die Kiesstrasse	25
6.2.3	Erhalt der Funktionen des Verkehrsnetzes.....	25
6.2.4	Erhöhung der Verkehrssicherheit.....	26
6.2.5	Verbesserung des Verkehrsflusses	26
6.2.6	Zukunftsgerichtete Planung: Anbindung an den Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)	26
6.2.7	Beibehalten und Zugang zu den Leitungen unter der Lachenstrasse.....	27
6.2.8	Berücksichtigung des Grundwasserschutzes.....	27
6.3	Interessensabwägung	27
7	Planungsverfahren	28
7.1	Öffentliche Mitwirkung.....	28
7.2	Kantonale Vorprüfung	28
7.3	Beschlussfassung	29
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	29
8	Beschlussfassung Planungsbericht	30

Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	bog	03.06.2024	Entwurf
02	rua	23.07.2024	Anpassungen
03	rua	30.07.2024	Anpassungen
04	nan	21.10.2024	Anpassungen
05	nan	14.11.2024	Anpassungen nach kantonaler Vorprüfung
06	rua	03.12.2024	Anpassungen für Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Bachgrabenquartier in Allschwil ist eines der Gebiete des Basellands, das in den letzten Jahrzehnten eine der stärksten Transformationen erlebt hat. Das Quartier hat sich rascher als erwartet weiterentwickelt. Die Ansiedlung nationaler und internationaler Unternehmen hat eine Vielzahl an neuen Arbeitsplätzen geschaffen. Das Gewerbegebiet befindet sich eingebettet zwischen der schweizerisch-französischen Grenze und dem Dorfbach am nordöstlichen Rand der Gemeinde.

Die KIBAG Kies Basel AG ist an mehreren Standorten in der Schweiz vertreten und eines der führenden Unternehmen im Baustoff- und Baubereich. Am Standort in Allschwil wird insbesondere für die Aufbereitung und Bereitstellung von Baustoffen, namentlich Kies, Sand und Beton genutzt. Ebenfalls ist KIBAG einer der grössten Zulieferer der regionalen Bauindustrie mittels Recyclingbaustoffen, welche ebenfalls am Standort in Allschwil produziert werden.

Die Lachenstrasse führt mitten durch das Firmenareal der KIBAG und trennt dieses in zwei Teile. Um den Betrieb zu bewerkstelligen, wird die Lachenstrasse rege mit schwerem Lastverkehr wie LKW und Pneucladern überquert. Diese dauernde Strassenkreuzung stellt ein Sicherheitsrisiko dar.

Gleichzeitig ist die lokale Erschliessung des Bachgrabenquartiers zu Hauptverkehrszeiten an ihrer Belastungsgrenze angekommen. Zur Entlastung der Lokalstrassen und zur besseren Anbindung der Gemeinde und des Gewerbegebiets wurde das Projekt «ZUBA Zubringer Bachgraben – Allschwil» angestossen. Der ZUBA soll künftig die Autobahn N03 Nordtangente in Basel mit dem Arbeitsgebiet Bachgraben verbinden. Die neue Rue de Bâle verläuft oberirdisch entlang der Ländergrenze und wird später unterirdisch Richtung Nordtangente weitergeführt. Das Gewerbegebiet wird an mehreren Knoten an die Rue de Bâle angebunden werden. Einer der Knoten wurde im Vorprojekt an der Lachenstrasse vorgesehen.

KIBAG geht davon aus, dass die Lachenstrasse in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird, was die Erschliessung des Bachgrabenquartiers mittels Individualverkehrs betrifft. Dieser Mehrverkehr bedeutet, dass in Zukunft die Querung des Lastverkehrs der KIBAG über die Strasse vermehrt zu sicherheitskritischen Begegnungen führen kann. Gleichzeitig verschlechtert sich natürlich auch die Wirtschaftlichkeit auf dem Betriebsgelände, sollte in Zukunft ein Pneuclader beispielsweise längere Zeit stillstehen müssen, bevor er die Lachenstrasse sicher queren kann.

Die bereits zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Querungskonflikte werden mit der Realisierung der ZUBA weiter verschärft – so die Befürchtung. Aus diesem Grund hat die KIBAG eine vorsorgliche Verlegung der Lachenstrasse an das westliche Ende ihres Areals angestossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

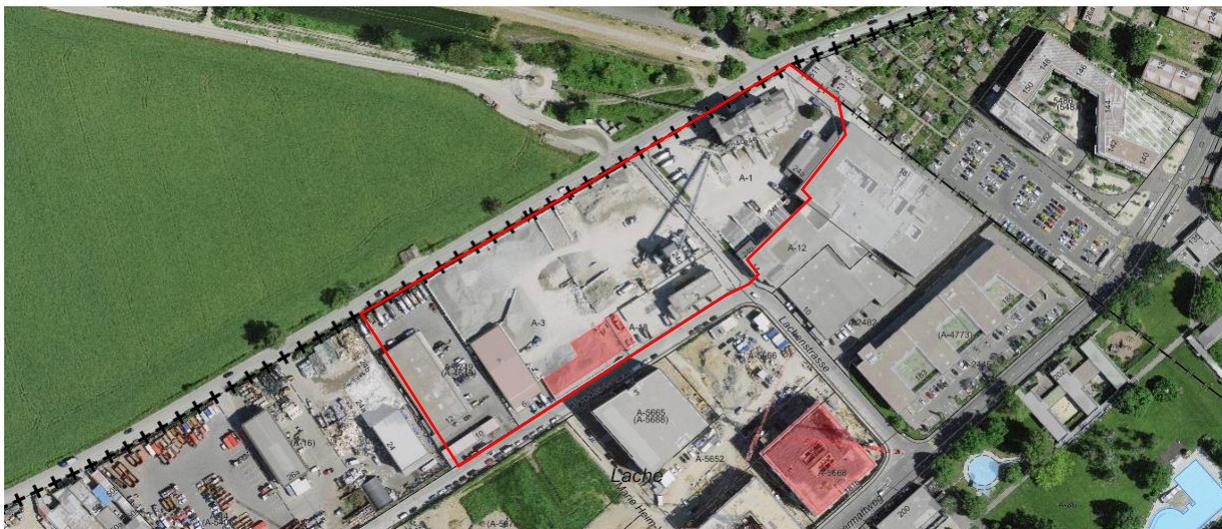


Abb. 1: Orthofoto und überlagernd die amtliche Vermessung des Mutationsgebiets (geoportal.ch, 03.06.2024)

Das Mutationsgebiet umfasst die Parzellen A-1, A-2, A-3, A-18 und A-3249. Die Lachenstrasse (Parzelle A-2) verbindet den Hegenheimermattweg mit der Kiesstrasse und der Rue de Bâle in Frankreich. Die vorliegende Mutation befasst sich jedoch lediglich mit dem Abschnitt der Lachenstrasse zwischen Kiesstrasse und Rue de Bâle.

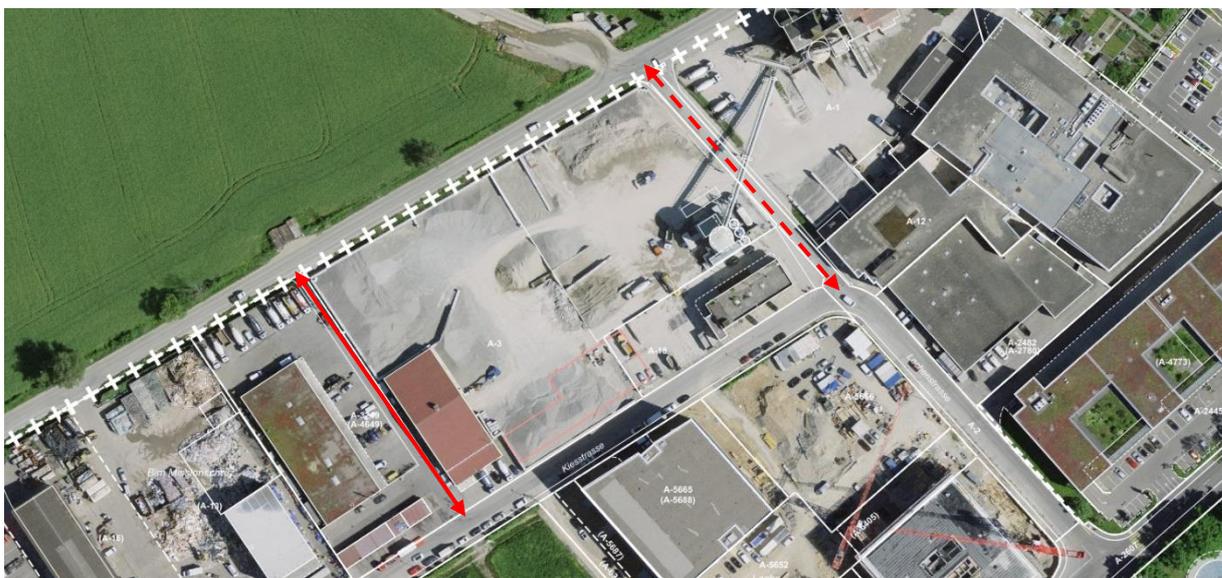


Abb. 2: Amtliche Vermessung mit Veranschaulichung der Strassenverschiebung (Quelle: geoportal.ch, 06.06.2024)

Die Lachenstrasse (rot gestrichelter Pfeil) soll nach Südwesten zwischen die Parzellen Nrn. A-3 und A-3249 verlegt werden (roter Pfeil). Diese neue Strasse wurde am 17. Januar 2024 durch Beschluss des Gemeinderats Allschwil auf den Namen Elsässerweg benannt. Zur Realisierung des Elsässerwegs muss das Gebäude an der Kiesstrasse 6 abgebrochen werden. Der Ersatzbau an der Kiesstrasse 4 ist in Abbildung 2 als hellroter Umriss zu sehen.

Die Fläche der aufzuhebenden Lachenstrasse wird der Eigentümerin der umliegenden Parzellen, der KIBAG, abgetreten. Im Gegenzug hat die KIBAG Flächen für den Elsässerweg abzugeben. Auch die

Eigentümerin der Parzelle A-3249 wird durch den Elsässerweg Parzellenfläche verlieren. Die Legung der Strasse wird jedoch so vorgenommen, dass ein nahezu flächengleicher Abtausch mit Parzellenflächen der KIBAG erfolgen kann.

1.3 Umgebung



Abb. 3: Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung (Quelle: [geoportal.ch](https://www.geoportal.ch), 03.06.2024)

Das Mutationsgebiet liegt an der nordöstlichen Ecke der Gemeinde Allschwil, direkt an der Grenze zu Basel und den französischen Gemeinden Hégenheim und Saint-Louis.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Der Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze wurde von der Einwohnergemeinde Allschwil in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet. Zwecks Berücksichtigung des aktuellen Stands der Planung des Zubringer Bachgraben – Allschwil wird eng mit dem Kanton Basel-Landschaft zusammengearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

2019 – 2023	Grundlagenbeschaffung
30.01.2023	Kick-Off-Sitzung
Februar 2023 – 2024	Entwurf Planungsunterlagen
21.08.2024	Freigabe Gemeinderat
06.09.2024 – 07.10.2024	öffentliche Mitwirkung
21.08.2024 – 11.11.2024	kantonale Vorprüfung
18.12.2024	Beschlussfassung Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

19.02.2024	Beschlussfassung Einwohnerrat
März 2025	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Mai 2025	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Das Hauptziel der Planung ist eine für alle Betroffenen bessere Situation zu schaffen. Dies wird erreicht durch die Verschiebung der Erschliessungsstrasse zur Parzellengrenze hin. Dadurch wird das Betriebsgelände nicht mehr in zwei Teile getrennt und es entfällt die Querungssituation zwischen dem Lastverkehr der KIBAG mit dem regulären Strassenverkehr.

Weitere übergeordnete Ziele, welche angestrebt werden, sind:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Wahrung der Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Strassenplanung
- Anpassung der Strassenlage an den künftigen Strassennetzplan

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Kantonaler Richtplan

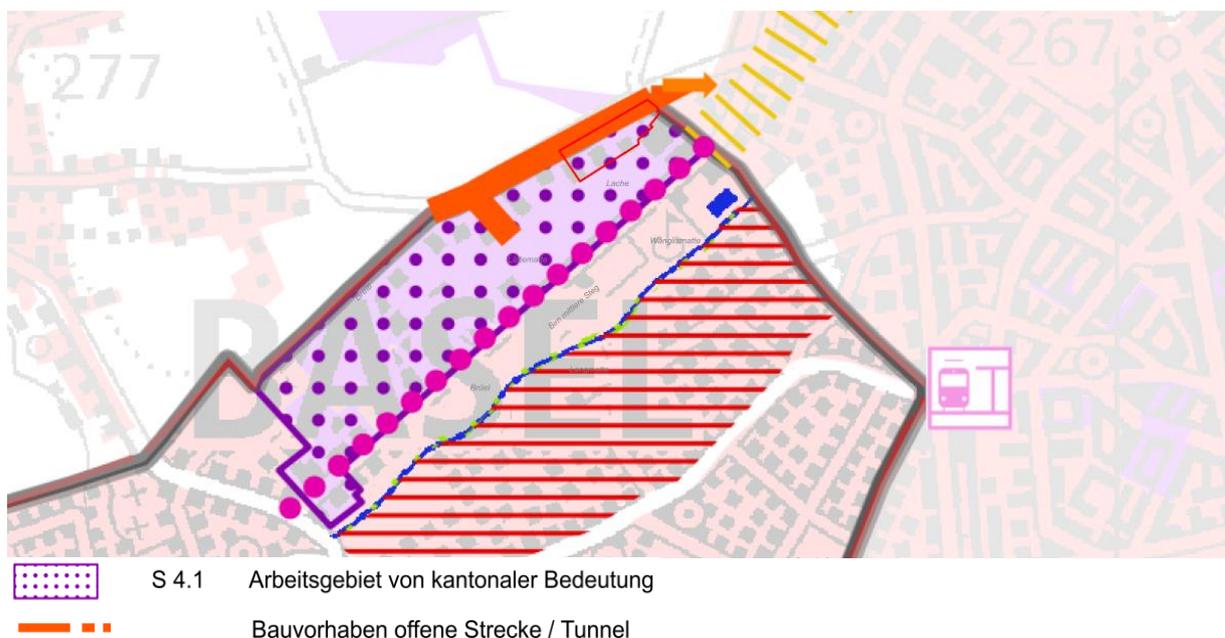


Abb. 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (geoportal.ch, 06.06.2024)

Allschwil ist im Raumkonzept dem Handlungsraum Leimental und dem Raumtyp «Innerer Korridor» zugeordnet. Der Mutationsperimeter liegt in einem Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (S 4.1). Der ZUBA ist als Bauvorhaben offene Strecke / Tunnel des Kantonsstrassennetzes (V 2.2) auf dem Richtplan abgebildet.

Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung (§ 4.1)

Der Richtplan hält zum Thema Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung folgende Planungsgrundsätze fest:

- a) An der Erhaltung von genügend Gewerbeflächen besteht ein kantonales Interesse. Der Umfang von Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung darf durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen mindestens gleichwertige andere Interessen.
- b) An der besseren Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. unternutzten Arealen besteht ein kantonales Interesse. [...]

In den Planungsanweisungen wird definiert:

- a) Kanton und Gemeinden schaffen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten mit ihren Nutzungsvorschriften Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden und sorgen für eine optimale Erschliessung. Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, stellen sie in ihren Zonenvorschriften sicher, dass folgende Nutzungsdichten erreicht werden können:
Innere Korridore: Mindestdichte 100 Beschäftigte pro Hektare

Kantonsstrassennetz (V 2.2)

Zum Thema ZUBA ist folgendes im kantonalen Richtplan vermerkt:

Das Entwicklungsgebiet Bachgraben ist nicht weit von der bestehenden Nationalstrasse entfernt, die Anbindung führt jedoch über mehrere, heute schon stark ausgelastete Knoten und durch Wohnquartiere. Ein separater Autobahnzubringer zur Nordtangente soll realisiert werden. Dieser funktioniert als eigenständige Massnahme, stellt aber gleichzeitig die erste Etappe der im Strassengesetz § 43c definierten Umfahrung von Allschwil dar.

Siedlung:	Entlastung von städtischen Strassenachsen
Wirtschaft:	Sichergestellte strassenseitige Erreichbarkeit und damit Standortqualität des Arbeitsgebiets von kantonaler Bedeutung. Ermöglichen der weiteren Entwicklung.
Umwelt:	Reduktion von Lärm- und Luftemissionen in Wohnquartieren zwischen Gebiet Bachgraben und Nordtangente. Vertiefte Untersuchung weiterer Aspekte, wenn detaillierte Linienführung festgelegt.
Kosten:	ca. 375 Mio. CHF (\pm 20 %, Preisbasis 2020)
Termine:	kurzfristig (0-5 Jahre)

4.4 REK Allschwil

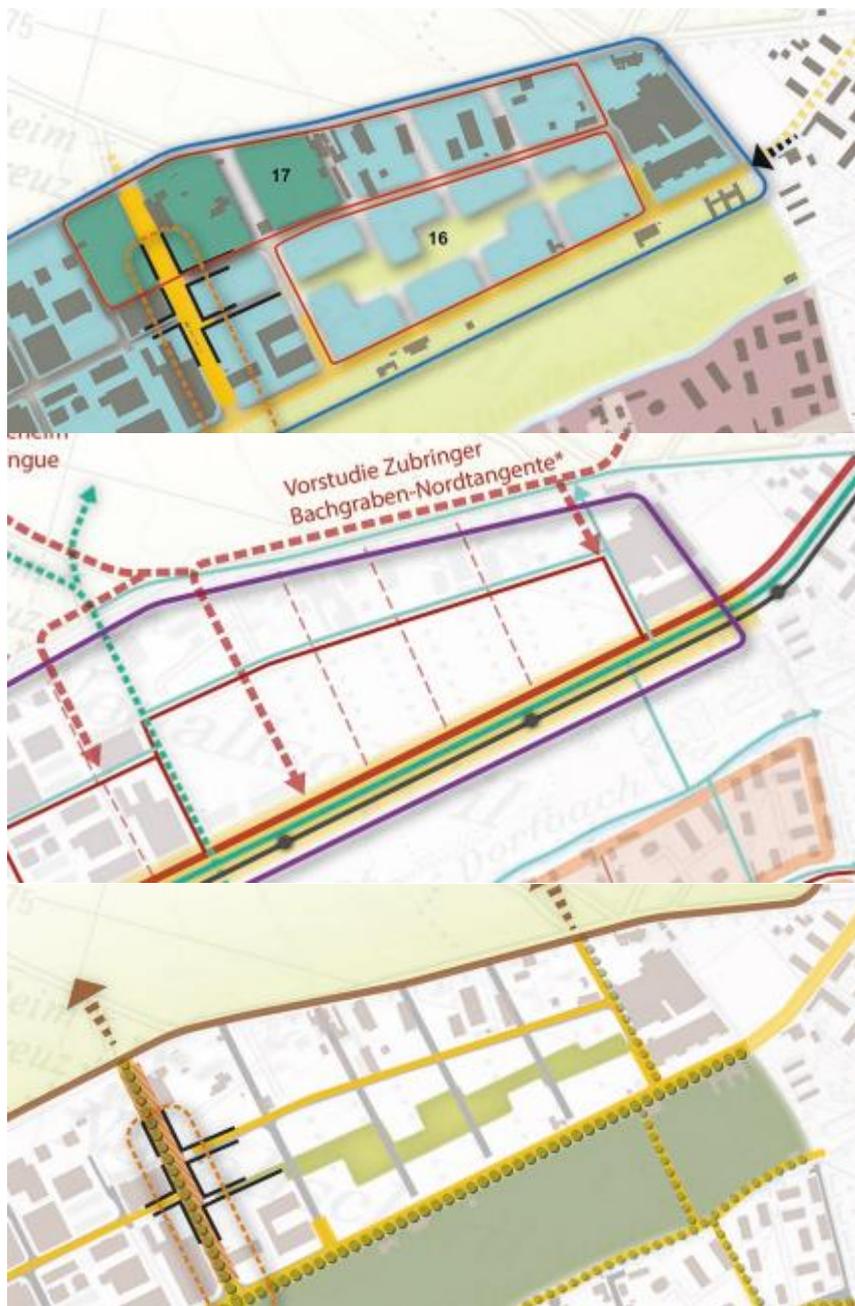


Abb. 5: Ausschnitte aus den Karten des REK Allschwils (Oben Karte Siedlung, Mitte Karte Verkehr, Unten Karte Freiraum), Stand: 28.02.2018.

2018 wurde das Räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035 beschlossen. Nebst der Stärkung der Quartierzentren Dorfkern und Lindenplatz steht die Weiterentwicklung des Gebiets Binneringerstrasse und des Arbeitsgebiets Bachgraben im Vordergrund.

Die Hälfte des KIBAG-Areals liegt in einem Perimeter mit Entwicklungspotenzial. Die Bedeutung der Erschliessung in Richtung Frankreich im Bereich des KIBAG-Areals ist festgehalten.

4.5 Zonenvorschriften



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung (geoportal.ch, 06.06.2024)

Gemäss dem Zonenplan Siedlung vom 21.10.2008 liegen die Parzellen entlang der Lachenstrasse und entlang des zukünftigen Elsässerwegs in der Gewerbezone G20b.

4.6 Quartierplan «In den Lachen»

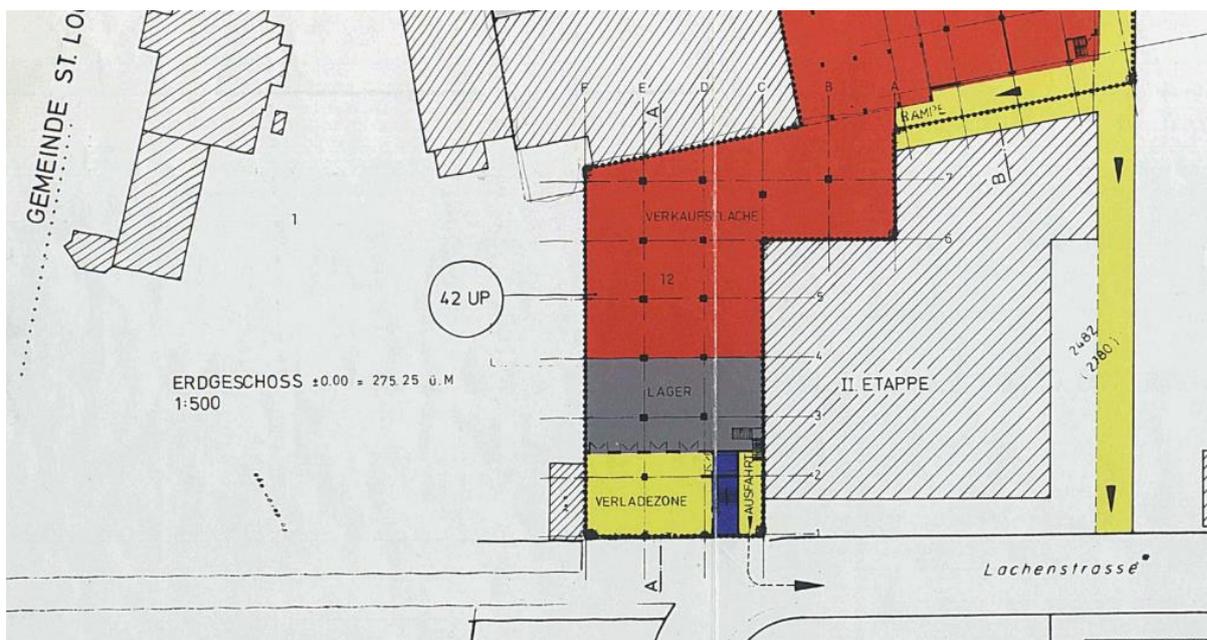


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Quartierplan «In den Lachen» (05.07.2024).

Die Parzellen Nrn. A-12 und A-2444 werden teilweise von einem Quartierplan überlagert. Der Quartierplan «In den Lachen» wurde am 16.08.1983 genehmigt und seither dreimal mutiert. Der an den Lachenweg grenzende Bereich der Quartierplanung wird als Verladezone und Ausfahrt genutzt. Im Quartierplanreglement steht dazu geschrieben:

«Die Warenanlieferung und die Ausfahrt von der Einstellhalle erfolgen über die Lachenstrasse. Ein- und Wegfahrt müssen jederzeit gewährleistet sein.» (Ziffer 4.2).

Damit die Quartierplanung weiterhin bestehen kann, muss diese Funktion auch nach der vorliegenden Mutation gewährt werden können.



Abb. 8: Blick von Kiesstrasse in Richtung QP In den Lachen, aufgenommen Juli 2013 (© 2024 Google, 06.06.2024)

4.7 Bau- und Strassenlinien

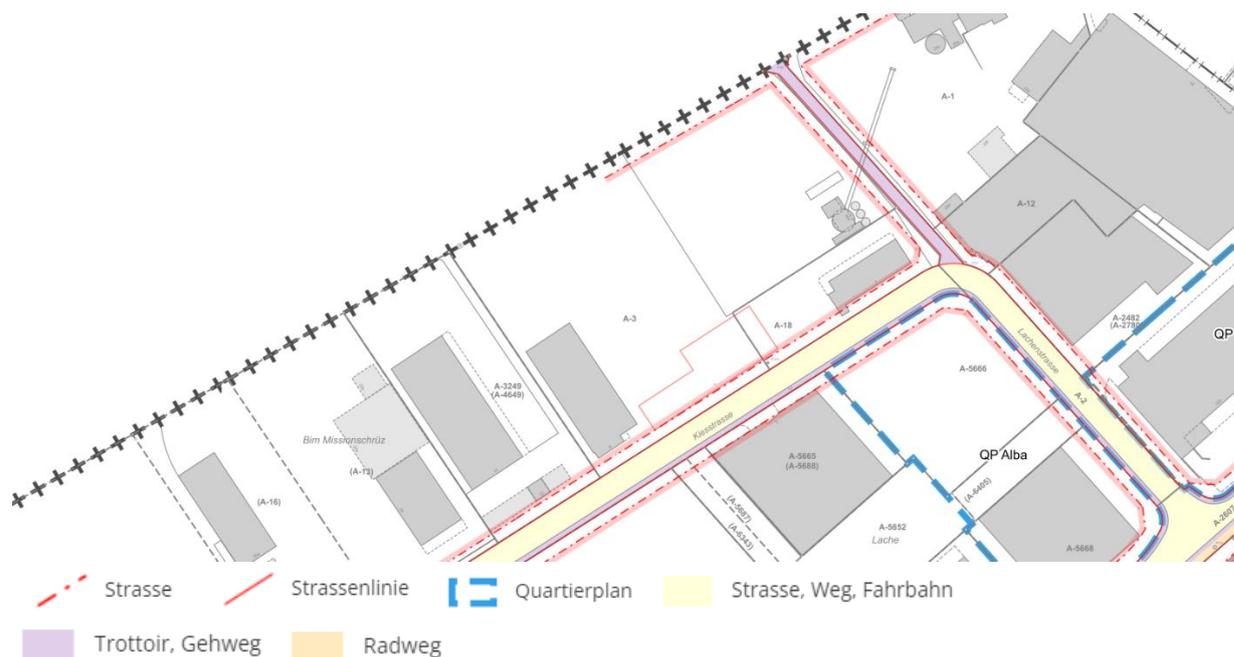


Abb. 9: rechtskräftige Bau- und Strassenlinien im Mutationsgebiet (geoportal.ch, 06.06.2024)

Die Bau- und Strassenlinien an der Lachenstrasse wurden mit dem Bau- und Strassenlinienplan «linksufriges Bachgrabengebiet» (02/eBS/72/0) mit RRB-Nr. 4057 vom 29.12.1975 genehmigt. Durch die «Mutation Kreuzstrasse, Kiesstrasse, Lachenstrasse» wurde mit RRB-Nr. 1373 vom 16.09.2014 die Verkehrsfläche an der Lachenstrasse und dementsprechend die Bau- und Strassenlinien angepasst. Alle Baulinien im Mutationsgebiet liegen in einem Abstand von 4.0 m zur dazugehörigen Strassenlinie.

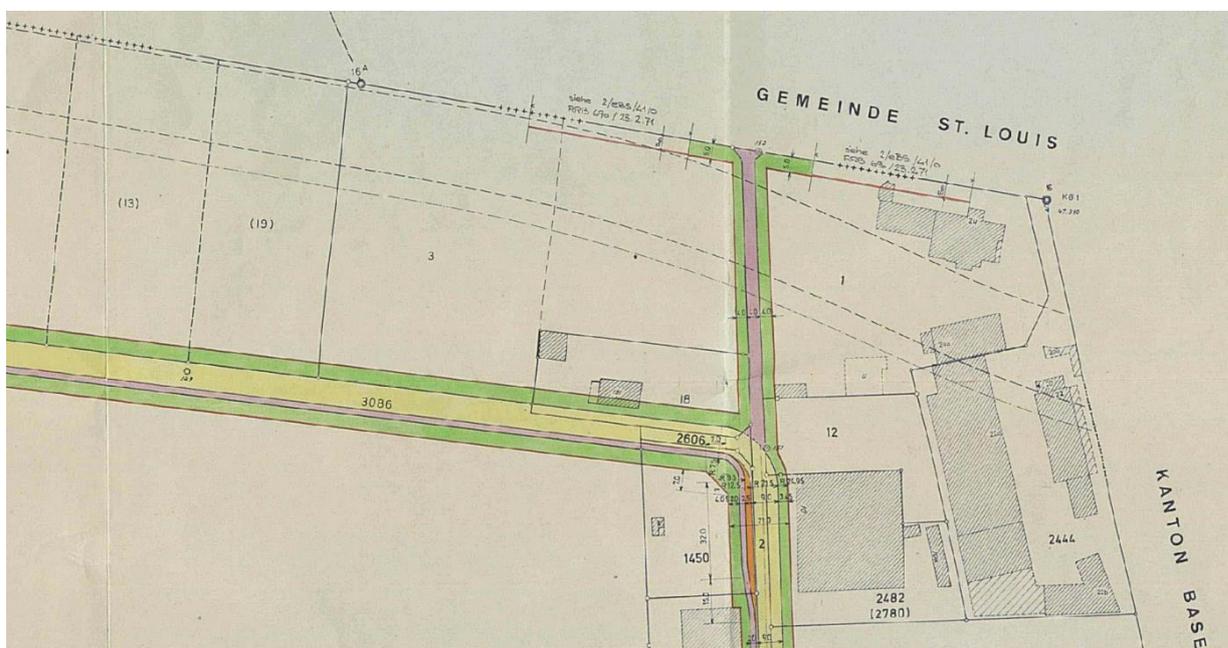


Abb. 10: Ausschnitt aus dem BSP «linksufriges Bachgrabengebiet» (02/eBS/72/00)

4.8 Erschliessung

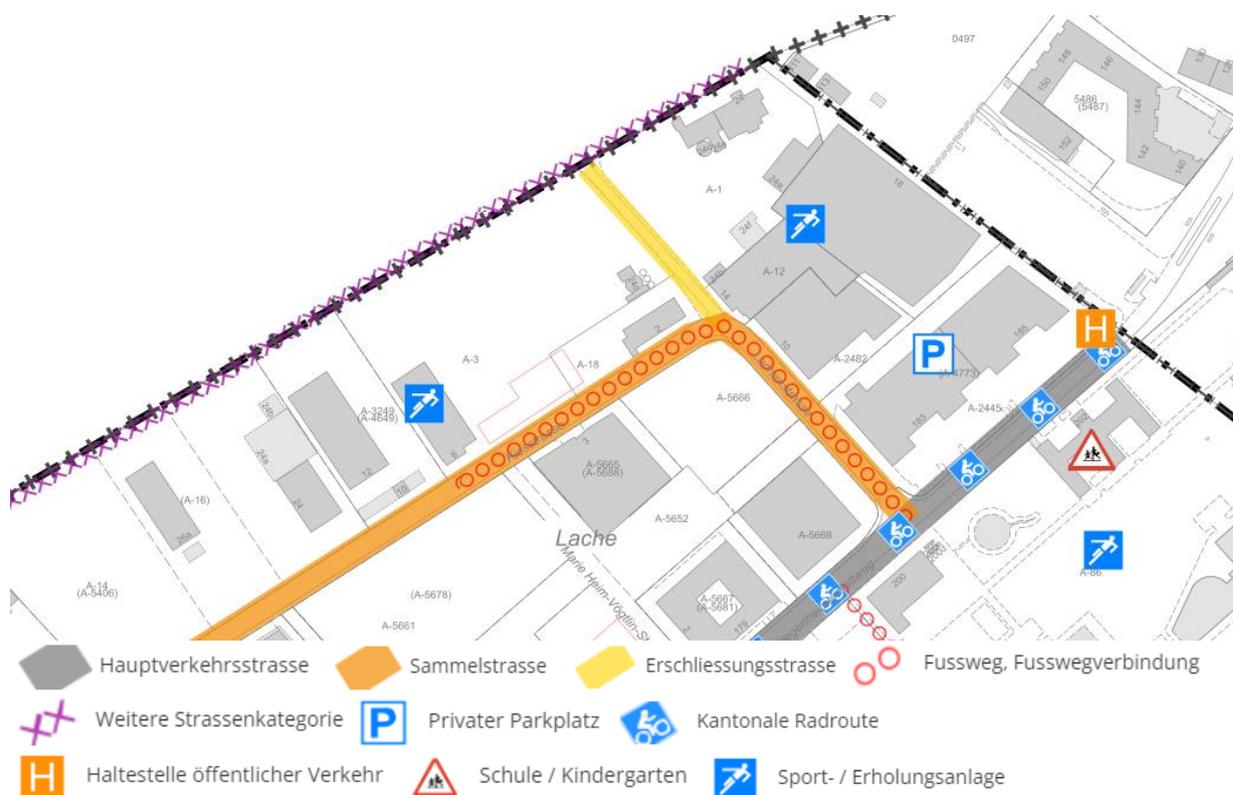


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan (2/SPS/1/1)

Der Strassennetzplan der Gemeinde wurde mit RRB-Nr. 1411 am 03.09.2002 genehmigt. Die Lachenstrasse ist bis zur Abzweigung Kiesstrasse der Kategorie Sammelstrasse mit Fusswegverbindung zugewiesen.

Zurzeit werden die Zonenvorschriften Siedlung und der Strassennetzplan in Allschwil überarbeitet. Diese Planung entspricht dem aktuellen Planungsstand des aktualisierten Strassennetzplans (Stand abgeschlossene Mitwirkung) mit dem neuen Elsässerweg als Erschliessungsstrasse ES und der Aufhebung des Abschnitts der Lachenstrasse zwischen Kiesstrasse und Rue de Bâle. An der Landesgrenze ist ein orientierender Planinhalt des Kantons vorhanden.

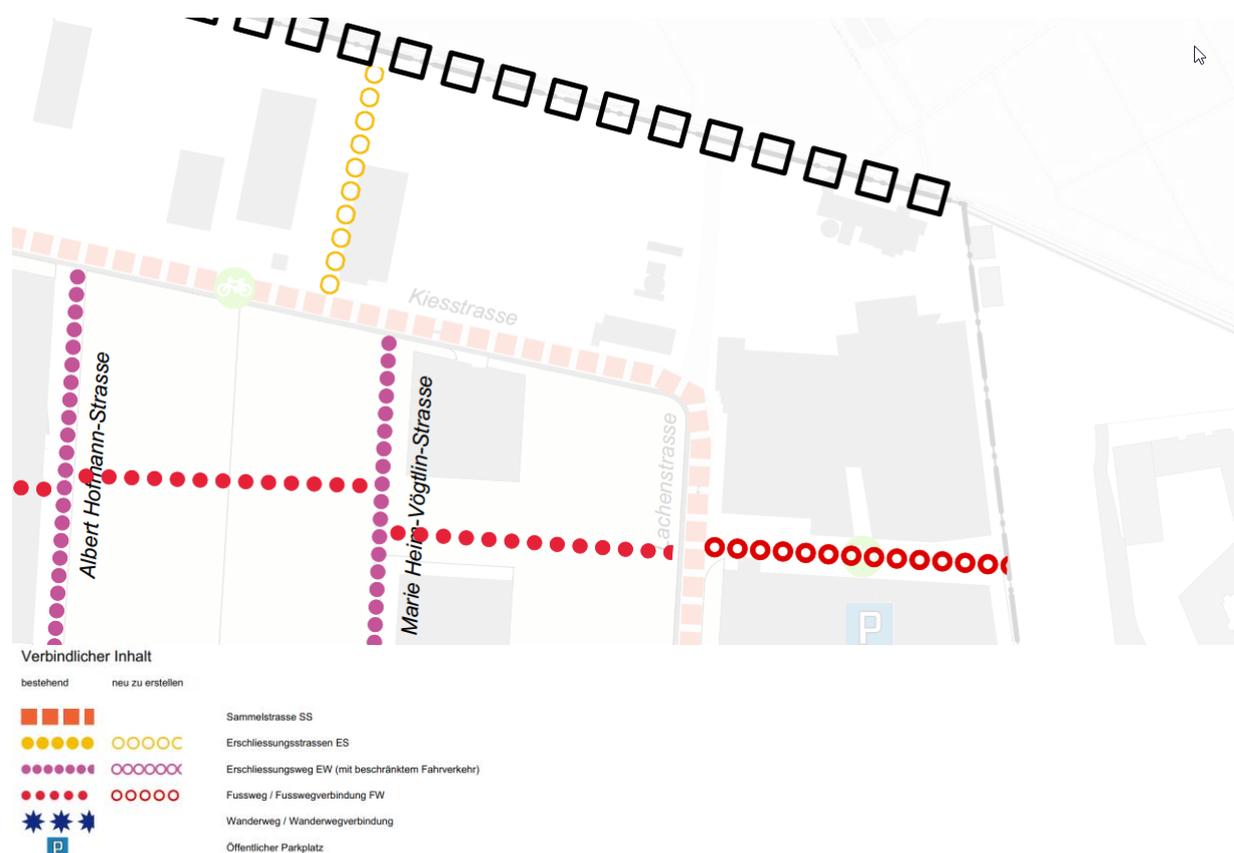


Abb. 12: Ausschnitt aus dem neuen Strassennetzplan Siedlung, Entwurf für Zustand ohne ZUBA, vom Januar 2024, Stand abgeschlossene Mitwirkung (www.zukunft-allschwil.ch/mitwirken/ 05.07.2024)

4.9 Inventar historischer Verkehrswege

Die Rue de Bâle ist im Inventar der historischen Verkehrswege mit nationaler Bedeutung gelistet. Es ist jedoch keine Substanz mehr vorhanden, sondern nur noch ihr historischer Verlauf.

4.10 Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)

- Linienführung Vorprojekt
- Rückfallebene: Linienführung über Schweiz

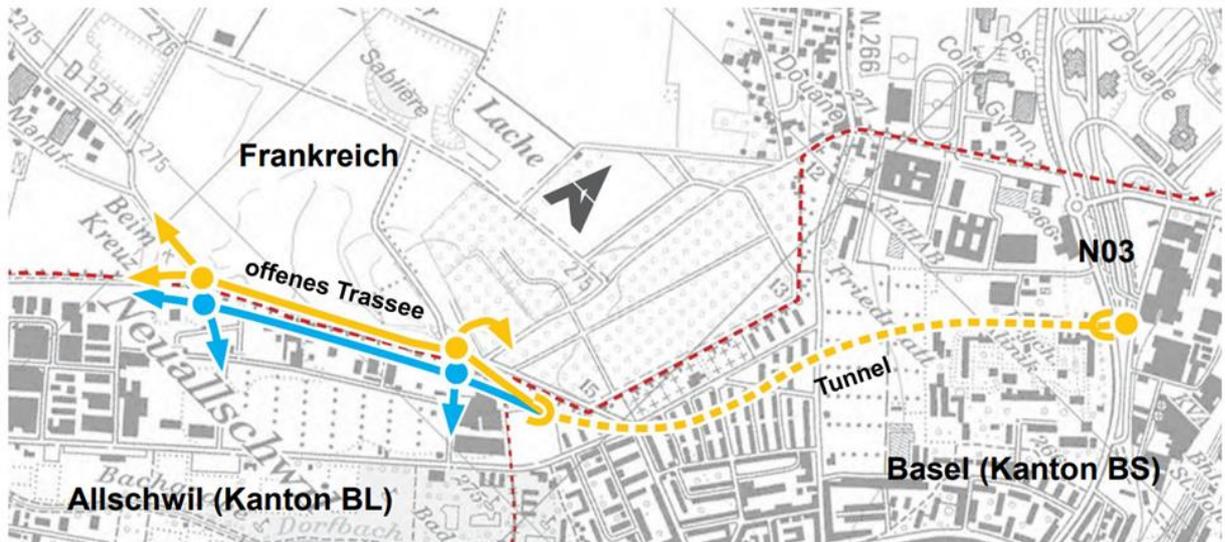


Abb. 13: Informationsveranstaltung vom 14.03.2022

Der ZUBA soll das Gebiet Bachgraben und Allschwil mit der N03 Nordtangente Basel verbinden und die Lokalstrassen entlasten. Mit dem Landratsbeschluss vom 04.06.2015 wurden die Projektierungskosten für das Vorprojekt genehmigt. Daraufhin wurde in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Allschwil und der französischen Behörden die Linienführung bestimmt. Das Vorprojekt sieht in Allschwil bis auf basel-städtischen Boden ein offenes Trasse vor. Via Tunnel führt der ZUBA dann unter dem Stadtgebiet zur Nordtangente weiter. Da die offene Trasseeführung auf französischem Boden erfolgen wird, wurde zudem eine Rückfallebene auf Schweizer Boden gesichert.

4.11 Lärm



Abb. 14: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (02/LES/2/0)

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (02/LES/2/0) der Gemeinde Allschwil wurde im Rahmen der Gesamtrevision Zonenvorschriften am 25.11.2008 genehmigt. Der Mutationsperimeter liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

4.12 Naturgefahren



Abb. 15: Naturgefahrenkarte des Kantons BL im Mutationsgebiet (geoportal.ch, 06.06.2024)

Im Mutationsperimeter liegt gemäss der Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Wasser vor (gelbe Vollfläche).

4.13 Grundwasserschutz



Abb. 16: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte des Kantons BL (geoportal.ch, 06.06.2024)

Der gesamte Mutationsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_u (unterirdisch) (rote Vollfläche). Die Grundwasserisohypsen bei Mittelwassersituation liegen zwischen 259 und 256 m ü. M.

ebenfalls kurze und schnelle Transportwege von Massengütern. Dies dient der Strassenentlastung und reduziert den Ausstoss von CO2.

Die KIBAG ist voll ausgebaut, was den Produktionsstandort anbelangt. Grössere Entwicklungen sind derzeit nicht angestrebt – wobei kleinere Sanierungen etc. immer mal wieder anfallen. Das Abbaugelände in Saint Louis bietet noch für die nächsten 10 Jahre gesicherte Kiesreserven. Gleichzeitig ist man jedoch bestrebt, sich weitere Reserven in den nächsten Jahren raumplanerisch und abbaurechtlich zu sichern. Damit würde der Betrieb um weitere 10 Jahre sichergestellt.

4.17 Eigentumsverhältnisse

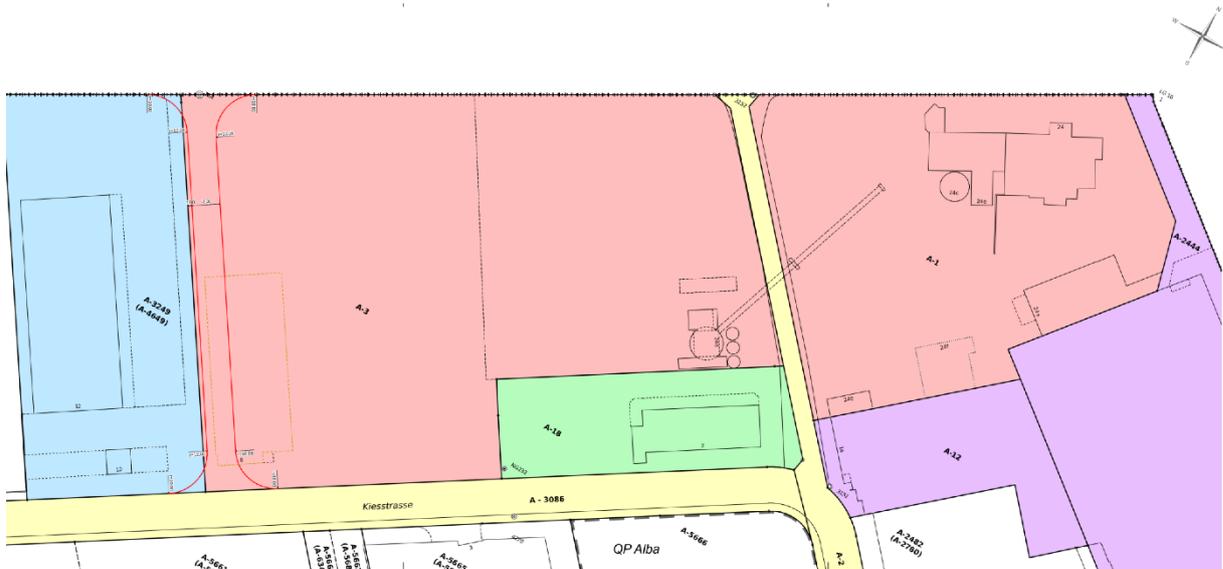


Abb. 18: Eigentumsverhältnisse (05.07.2024)

Die Parzellen im Mutationsparameter sind im Eigentum unterschiedlicher Personen und Institutionen:

Parzelle Nr.	Eigentümerin
A-1	KIBAG
A-2	Einwohnergemeinde Allschwil
A-3	KIBAG
A-12	Eigentümerschaft A-12
A-18	Eigentümerschaft A-18
A-2444	Eigentümerschaft A-2444
A-3086	Einwohnergemeinde Allschwil
A-3249	Eigentümerschaft A-3249

4.18 Nicht betroffene Grundlagen

Im Bereich der Mutation:

- sind keine Räume des Naturschutzes vorhanden.
- sind keine Radrouten oder Wanderwege vorhanden.
- ist kein Konsultationsbereich der Störfallvorsorge vorhanden.
- sind keine Kulturobjekte oder archäologische Schutzzonen vorhanden.

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Der Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze besteht aus folgenden Dokumenten:

- Der Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze
- Planungsbericht

Der Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze 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 des Einwohnerrates 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.

5.2 Bestandteile der Planung

Aufhebung

Die bestehende Verbindung zwischen Kiesstrasse und der Rue de Bâle wird aufgehoben. Die Parzellenfläche der Strasse (Teilstück der Lachenstrasse) geht in den Besitz der KIBAG über und werden in der aktuellen Ortsplanungsrevision der umliegenden Gewerbezone («G20b Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0m (Bachgraben)») zugewiesen.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Folgende Voraussetzungen müssen zwingend privatrechtlich umgesetzt werden. Die KIBAG hat der Gemeinde schriftlich zugesichert, dass die notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden:

- Sicherung der wichtigen Werksleitungen der Primeo Energie unterhalb der jetzigen Lachenstrasse.
- Die Erschliessungen der Parzellen Nr. A-18, A1 und A-12 gemäss Quartierplan bleiben gewährleistet (siehe Abb. 19 blau schraffierte Fläche). Die notwendigen Geh- und Fahrrechte werden erteilt.

Neue Strasse

Die neue Strasse gliedert sich optimal in den projektierten neuen Strassenverlauf des ZUBA ein. Die Verbindungsstrasse wird neu zwischen die Parzellen Nr. A-3 und A-3249 gelegt. Die KIBAG tritt die für den Bau der Strasse benötigte Fläche an die Einwohnergemeinde ab. Zusätzlich werden für den Strassenbau 58 m² der Parzelle A-3249 benötigt. Für diese Fläche tritt die KIBAG 69 m² ab.



Legende

- Bestehende Strasse: im Eigentum der EWG Abtretung an die KIBAG
 - Neue Strasse: im Eigentum der KIBAG Abtretung an die EWG
 - Neue Strasse: im Eigentum von A-3249 Abtretung an die EWG
 - Neu Parzelle A-3249: im Eigentum der KIBAG Abtretung an A-3249
 - Bestehende Strasse: im Eigentum der KIBAG bleibt im Eigentum der KIBAG
 - Bestehende Strasse: im Eigentum von A-18 bleibt im Eigentum von A-18
 - Bestehende Strasse: im Eigentum von A-12 bleibt im Eigentum von A-12
- Abbruch Bestandesbau
 - neue Strassenbaulinie
 - aufzuhebende Strassenbaulinie
 - neue Strassenlinie
 - aufzuhebende Strassenlinie
 - bestehende Strassenbaulinie
 - Bemassung Baulinie
 - Projektierung neue Strasse
 - Sichtlinie

Gegenstand	Abtretung von Parzelle Nr.	an Parzelle Nr.	Fläche	aktuelle Grundnutzung	neue Grundnutzung
Neue Strasse	KIBAG A-3	EWG	1'144 m ²	G20b	keine (Strassenareal)
Neue Strasse (Einlenker)	A-3249	EWG	(4) 22 m ² (5) ± 36 m ² = 58 m ²	G20b	keine (Strassenareal)
Bestehende Strasse	EWG A-2	KIBAG A-3	460 m ²	keine (Strassenareal)	G20b
Parzelle (neuer Grenzverlauf)	KIBAG A-3	A-3249	69 m ²	G20b	G20b

Parzelle Nr.	abzutretende Fläche total	zu erhaltende Fläche total	Differenz total
KIBAG A-3	1'214 m ²	460 m ²	-754 m ²
neue Parzelle Elsässerweg / EWG	460 m ²	1'202 m ²	742 m ²
A-3249	58 m ²	69 m ²	11 m ²

Abb. 19: aufzuhebende Strasse, neue Strasse.

Die Bau- und Strassenlinien wurden gemäss «Richtlinie für Bau- und Strassenlinien» der Gemeinde Allschwil konstruiert. Die Baulinien wurden im ortsüblichen Abstand von 4.0 m festgelegt. An den Knotenpunkten werden die Baulinien in Allschwil abgekröpft. Dabei gilt eine spezifische Schenkellänge, wenn der Einmündungsradius kleiner als der doppelte Baulinienabstand ist. Diese beträgt beim Einlenken in die Rue de Bâle (Hauptstrasse in eine Erschliessungsstrasse) 5.0 m und bei Einlenken in die Kiesstrasse (Erschliessungsstrasse in eine Erschliessungsstrasse) 4.0 m.

Abkröpfungen konstruieren sich normalerweise als direkte Verbindung zwischen zwei gerade verlaufenden Baulinien. Start- und Endpunkt sind dabei gleichermassen von der gedachten Verlängerung der beiden Baulinien entfernt. In Abb. 20 ist die Konstruktion einer Abkröpfung zwischen Kies- und Kreuzstrasse schematisch dargestellt.

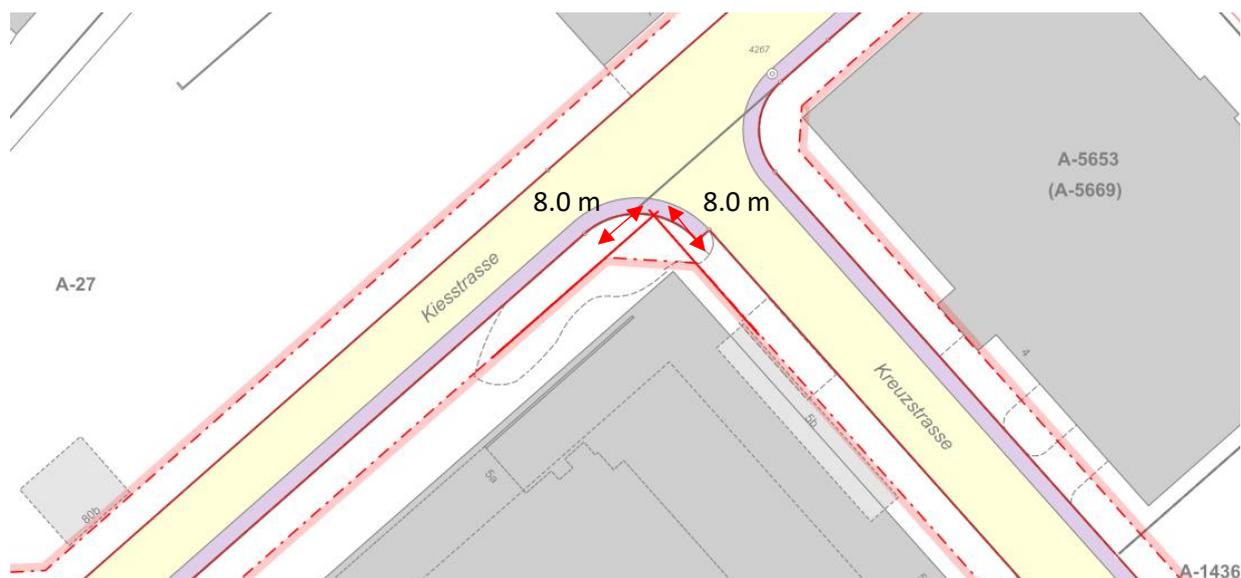


Abb. 20: Schematische Darstellung der Konstruktion einer Abkröpfung (eigene Darstellung, geoportal.ch, 06.06.2024)

Zur Konstruktion der Abkröpfungen in die Rue de Bâle:

Die äusserste Linie der Strasse (ohne Bankett, Trottoir und Entwässerungsmulde) wurde mit 4.0 m parallelkopiert. An den Schnittpunkten wurde 5.0 m in Richtung der parallelkopierten Linie und der bestehenden kommunalen Strassenbaulinie resp. den festzulegenden kantonalen Baulinien konstruiert. An diesen Punkten beginnt die Abkröpfung resp. endet sie.

Zur Konstruktion der Abkröpfungen in die Kiesstrasse:

Die äusserste Linie der Strasse (ohne Bankett, Trottoir und Entwässerungsmulde) wurde mit 4.0 m parallelkopiert und am Beginn des engsten Einlenkradius parallel verlängert. An den Schnittpunkten wurde 4.0 m in Richtung der parallelkopierten resp. verlängerten Linie und der bestehenden kommunalen Strassenbaulinie konstruiert. An diesen Punkten beginnt die Abkröpfung resp. endet sie.

6 Interessensabwägung

6.1 Interessensermittlung

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich folgende Interessen ermitteln. Es werden nur die Interessen gelistet, welche von der vorliegenden Planung potenziell betroffen sind.

- Erhöhung der Betriebssicherheit und verbesserte Logistik der KIBAG
- Kein Flächenverlust und Erhalt der bestehenden Erschliessung an die Kiesstrasse
- Erhalt der Funktionen des Verkehrsnetzes
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung des Verkehrsflusses
- Zukunftsgerichtete Planung: Anbindung an den Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)
- Beibehalten und Zugang zu den Leitungen unter der Lachenstrasse
- Berücksichtigung des Grundwasserschutzes

6.2 Bewertung der Interessen

Die jeweiligen Interessen werden im Vergleich zur heutigen Situation (Status Quo) verglichen. Alternative Wegführungen können ausgeschlossen werden, da der Standort gegeben ist.

6.2.1 Erhöhung der Betriebssicherheit und verbesserte Logistik der KIBAG

Das KIBAG Kies- und Betonwerk leistet einen bedeutenden Beitrag zur Versorgung der regionalen Bauwirtschaft. Für die Grundeigentümerin ist der Standort Allschwil ein wichtiger Betriebsstandort. KIBAG beabsichtigt auf dem heutigen Betriebsareal auch in weiter Zukunft Beton zu produzieren. Das Kieswerk, welches seine Rohstoffe direkt in unmittelbarer Nachbarschaft in der Kiesgrube St. Louis bezieht, veredelt Kies und Sand zu Betonkies. Der Betonkies wird über die Lachenstrasse transportiert, um dort zu Konstruktionsbeton verarbeitet zu werden. Die Betriebsabläufe setzen das Verschieben von Kies und Sand mittels schwerer Baumaschinen voraus. Aktuell müssen die Maschinen in der täglichen Arbeit stets die öffentliche Lachenstrasse überqueren, da diese das Betriebsareal zweiteilt. Es liegt sowohl im Interesse der KIBAG als auch am öffentlichen Interesse der Gemeinde, dass die Sicherheit der Arbeitenden und der Verkehrsteilnehmer auf der Lachenstrasse gewährleistet werden kann. Andererseits kann der Betrieb bedeutend effizienter geführt werden, wenn die Strassenquerung nicht berücksichtigt werden muss. Die vorliegenden Sicherheitsbedenken haben die KIBAG veranlasst, die vorliegende Planung zur Verschiebung der Lachenstrasse zu initiieren.

Fazit: Durch die Verschiebung der Strasse an den Rand des Areals der KIBAG kann die Betriebssicherheit erhöht und der laufende Betrieb effizienter geführt werden. Für den sicheren Betrieb des Kies- und Betonwerks haben diese privaten Interessen eine hohe Relevanz.

6.2.2 Kein Flächenverlust und Erhalt der bestehenden Erschliessung an die Kiesstrasse

Parzelle Nr. A-3249

Für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. A-3249 ist der Erhalt der Nutzung ihrer Parzelle von zentralem Interesse. Die Verlegung der Strasse erfolgt auf Initiative der KIBAG und darf keine negativen Auswirkungen für die Parzelle Nr. A-3249 haben. Der Elsässerweg wird auf der Parzelle der KIBAG erstellt. Um in den Elsässerweg Einfahren und Ausfahren zu können wird eine geringe Fläche der Parzelle Nr. A-3249 beansprucht. Diese Fläche wird entlang der gesamten Strassenlänge kompensiert, ja gar um 12m² überkompensiert. Mit diesem Flächenabtausch werden die Interessen der Grundeigentümer gewahrt.

Neu wird die Parzelle an zwei Seiten (Kiesstrasse und Elsässerweg) erschlossen sein. Somit bedarf es nicht mehr zwingend der internen Erschliessungsstrasse für den in Richtung Frankreich liegenden Teil der Parzelle. Diese Fläche kann anderweitig genutzt werden.

Fazit: Die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. A-3249 haben eine hohe Relevanz. Die neue Elsässerstrasse hat möglichst keine Fläche der Parzelle Nr. A-3249 zu beanspruchen.

Parzelle Nr. A-18

Durch die Aufhebung des Strassenabschnitts der Lachenstrasse kommt es zu einem Landabtausch, hauptsächlich zwischen der Einwohnergemeinde und der KIBAG. Ein Teil der bisherigen Strassenfläche verbleibt im Eigentum der Parzelle Nr. A-18. Somit verändert sich nichts an der Erschliessung ihrer Parzelle. Hingegen vergrössert sich durch die Aufhebung der Baulinie die bebaubare Fläche und eröffnet der Eigentümerschaft zusätzliche Möglichkeiten.

Parzelle Nr. A-12

Die Parzelle Nr. A-12 würde durch die Aufhebung des Abschnitts der Lachenstrasse den Zugang zu Ihrem Grundstück verlieren. Darum wird mit einer neuen Dienstbarkeit das Geh- und Fahrwegrecht der Parzelle Nr. A-12 geregelt. Mit dieser Dienstbarkeit bleibt die Erschliessungssituation unverändert.

Fazit: Es ist für die Parzellen Nrn. A-3249, A-18 und A-12 von hoher Relevanz, dass die Erschliessung ihrer Grundstücke erhalten bleibt und keine Fläche für die neue Strasse beansprucht wird.

6.2.3 Erhalt der Funktionen des Verkehrsnetzes

Die Gemeinde Allschwil, deren Bewohner, die Gewerbetreibenden des Bachgrabenareals als auch die Strassennutzer haben ein Interesse an einem lückenlosen Verkehrsnetz mit möglichst kurzen Wegen. Sowohl im rechtsgültigen Strassennetzplan wie auch im kommenden Strassennetzplan (Stand abgeschlossene Mitwirkung) ist eine Verbindung zwischen der Kiesstrasse und der Rue de Bâle vorhanden. Durch die Verschiebung dieser Querverbindung gibt es keine Veränderung an der Strassennetzfunktion. Die Verschiebung der Strasse wirkt sich nur minimal auf die Länge der Wege aus und kann vernachlässigt werden.

Fazit: Es ist im Interesse aller und von hoher Relevanz, dass das Verkehrsnetz bestehen bleibt und der Verkehrsfluss verbessert werden kann.

6.2.4 Erhöhung der Verkehrssicherheit

Das Bachgrabenquartier ist ein zentrales Arbeitsgebiet für die Gemeinde. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erhalten und die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.

Mit dem Verschieben der Strasse entfallen die zahlreichen Rangierfahrten der KIBAG während des Betriebs über die öffentliche Erschliessungsstrasse und damit auch das Risiko von Kollisionen und Unfällen. Damit steigt die Verkehrssicherheit.

Die Einlenker in den Elsässerweg wurden gemäss den aktuell gültigen Normen konzipiert. Damit ist mehr Platz als bisher vorhanden, um in die Rue de Bâle einzubiegen. Die Sichtlinien werden berücksichtigt und auch Querungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr sind vorhanden. Die Baulinien sichern den benötigten Platz für all diese Interessen des Verkehrs ab. Damit wird die Verkehrssicherheit im Vergleich zur bisherigen Strassenführung massgeblich erhöht.

Fazit: Es ist für sämtliche Interessensgruppen von hoher Relevanz, dass die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Dies gilt insbesondere für das Kies- und Betonwerk, welches wegen den zahlreichen täglichen Fahrten stark davon betroffen ist.

6.2.5 Verbesserung des Verkehrsflusses

Das Gemeindestrassennetz ist bereits an seiner Belastungsgrenze, es liegt im Interesse der Gemeinde, dass diese Belastung nicht weiter zunimmt oder optimalerweise abnimmt. Durch die Verschiebung der Strasse entfallen die Querungen des Lastverkehrs des Kies- und Betonwerks, als auch die Zu- und Wegfahrten zu den Grundstücken Nrn. A-18 und A-12. Dadurch kann der Verkehrsfluss verbessert werden.

Fazit: Es für sämtliche Interessensgruppen von grosser Bedeutung, dass der Verkehrsfluss verbessert werden kann.

6.2.6 Zukunftsgerichtete Planung: Anbindung an den Zubringer Bachgraben – Allschwil (ZUBA)

Die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt erarbeiten derzeit die Planungsgrundlagen des Zubringers Bachgraben Allschwil (ZUBA). Dieser soll das Bachgrabengebiet – ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung – durch die direkte Anbindung an die Nordtangente, verkehrlich entlasten. Die Querverbindung zwischen der Kiesstrasse und der Rue de Bâle würde mit der Umsetzung der ZUBA an Bedeutung gewinnen. Entsprechend sind Strassenquerschnitt, Normalien und Einlenker anhand der gängigen Normen zu dimensionieren. Die neue Querverbindung soll sicher und zukunftsgerichtet auf die künftige Entwicklung angepasst sein.

Die vorliegende Planung ist zukunftsgerichtet und berücksichtigt den aktuellen Planungsstand des Projekts ZUBA. Somit wäre bei einer Umsetzung der ZUBA keine Anpassungen am Elsässerweg nötig. Das Projekt ZUBA wird im nächsten Agglomerationsprogramm im B-Horizont eingereicht werden (Baustart frühestens ab 2031).

Fazit: Mit der Komptabilität des Elsässerwegs an das jetzige Strassennetz, als auch an den aktuellen Planungsstand der ZUBA, werden die Interessen des Kantons berücksichtigt. Da die Unschärfen des ZUBA-Projekts, noch dem Planungsstand entsprechend, einigermassen gross sind, sind diese Interessen von geringfügiger Bedeutung.

6.2.7 Beibehalten und Zugang zu den Leitungen unter der Lachenstrasse

Die Leitungen der Primeo Energie (Notversorgung Euroairport und mehrere Elsässer Gemeinden) laufen unter der Lachenstrasse. Diese Leitungen werden mit der Verlegung der Strasse nicht verschoben. Der Unterhalt dieser Leitungen muss weiterhin gewährleistet sein.

Fazit: Das Interesse an der Sicherung und dem Unterhalt der bestehenden Leitungen unterhalb der Lachenstrasse sind von hoher Relevanz für die Versorgungssicherheit.

6.2.8 Berücksichtigung des Grundwasserschutzes

Das Gebiet liegt in einem Gewässerschutzbereich. Die Bestimmungen zum Grundwasserschutz müssen eingehalten werden.

Fazit: Die Einhaltung der damit einhergehenden Schutzbestimmungen liegt im übergeordneten Interesse.

6.3 Interessensabwägung

Die vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen werden gegeneinander abgewogen.

Durch die Verschiebung der Strasse, bestehend aus der Aufhebung des Strassenabschnitts der Lachenstrasse zwischen Kiesstrasse und Rue de Bâle und der Erstellung des neuen Elsässerwegs, können die ermittelten Interessen unter Einhaltung zweier Vorbehalte vollumfänglich berücksichtigt werden.

Unter der Lachenstrasse befinden sich wichtige Stromleitungen, welche zum Flughafen und den Nachbargemeinden in Frankreich führen. Diese Leitungen werden nicht in den Elsässerweg verschoben. Dadurch muss auch ohne Strasse gewährleistet bleiben, dass die Leitungen in der Planung der KIBAG berücksichtigt werden und der Unterhalt möglich sein muss. Diese Interessen müssen mittels privatrechtlicher Vereinbarung gewährleistet werden.

Mit der Aufhebung des Abschnitts der Lachenstrasse zwischen der Kiesstrasse und der Rue de Bâle geht die Strassenfläche im bisherigen Besitz der Einwohnergemeinde Allschwil an die KIBAG über. Die Parzelle Nr. A-12 verliert dadurch die direkte Zufahrt zu einem Teil des Grundstücks. Darum bedarf es einer neuen Dienstbarkeit, um das Geh- und Fahrrecht der Parzelle Nr. A-12 im bisherigen Umfang garantieren zu können.

Werden diese Prämissen erfüllt, so werden auch diese Interessen mit einer Strassenverschiebung berücksichtigt.

6.3.1 Fazit

Die Interessensabwägung hat ergeben, dass keine überwiegenden Interessen gegen die Verlegung der Strasse sprechen. Die Situation wird gegenüber heute sogar verbessert.

7 Planungsverfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Bau- und Strassenlinienplans linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 06. September 2024 bis 07. Oktober 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze
- Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt vom 05. September 2024 wie auch im Wochenblatt der Gemeinde Allschwil Nr. 36 vom 06. September 2024. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über das Mitwirkungsverfahren informiert. In Frankreich wurde Saint-Louis Agglomération (SLA), die Stadt Saint Louis, die Gemeinde Hegenheim und Collective européenne d'Alsace (CeA) zur Mitwirkung eingeladen.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Allschwil sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 07. Oktober 2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind keine Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze, bestehend aus:

- Der Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze
- Planungsbericht

wurden am 21. August 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 11. November 2024.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

7.3 Beschlussfassung

folgt...

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

folgt...

8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Allschwil, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Anhang

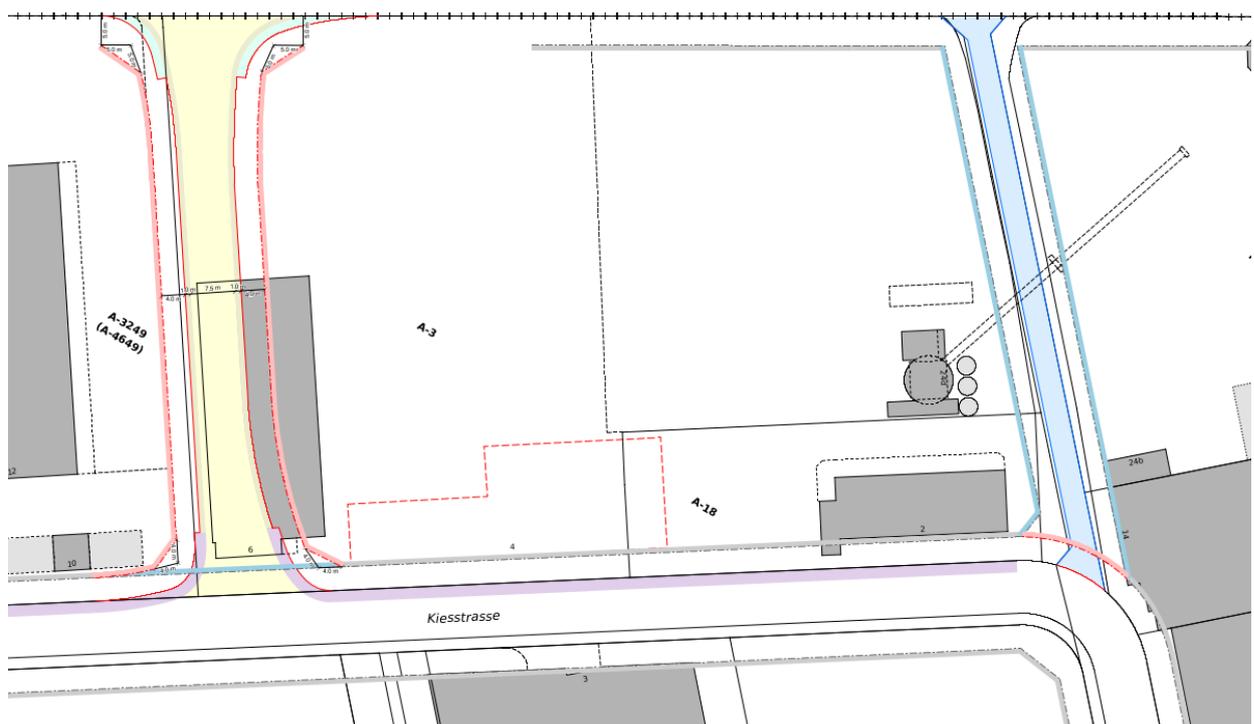
Übersicht der angehängten Dokumente

→ Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Bau- und Strassenlinienplan linksufriges Bachgrabengebiet

Elsässerweg,
Mutation Lachenstrasse,
Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze



Planungsstand

Beschlussfassung Gemeinderat und Einwohnerrat

Auftrag

41.00144

Datum

18.12.2024

Impressum

Auftraggeber

KIBAG Management AG
Seestrasse 404, 8038 Zürich

Gemeinde Allschwil

Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung

Alexander Ruff

Inhalt

1	Vorprüfungsverfahren	4
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens	4
2	Kantonale Stellungnahme	5
2.1	Stellungnahme Bau- und Umweltschutzdirektion, Abteilung Ortsplanung	5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	nan	14.11.2024	Entwurf
02	rua	18.12.2024	Stellungnahme

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze, bestehend aus:

- Der Bau- und Strassenlinienplan Linksufriges Bachgrabengebiet; Elsässerweg, Mutation Lachenstrasse, Teilstück Kiesstrasse bis Landesgrenze
- Planungsbericht

wurden am 21. August 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 11. November 2024.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet.

2.1 Stellungnahme Bau- und Umweltschutzdirektion, Abteilung Ortsplanung

Eingabe vom **11.11.2024**

Bau- und Strassenlinienplan

Zwingende Vorgabe Eine Koordination in der parallel laufenden Ortsplanungsrevision ist sicherzustellen. Mit der Aufhebung des bisherigen Abschnitts der Lachenstrasse auf dem Areal der KIBAG ist gleichzeitig eine Nutzungszone festzulegen. Dies muss mit Blick auf die Planbeständigkeit zwingend in der Ortsplanungsrevision erfolgen.

Stellungnahme Die Gemeinde Allschwil stellt sicher, dass in der Ortsplanungsrevision die bisherige Strassenfläche der aufzuhebenden Lachenstrasse der umliegenden Gewerbezone entspricht (zur Zeit «G20b Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0m (Bachgraben)»).

Hinweis Die bestehende Baute auf der Parzelle A-3 wird aufgrund der neuen Strassenbaulinie bauvorschriftswidrig. Gemäss § 110 RBG, dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, unterhalten und angemessen erneuert werden.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude Kiesstrasse 6 auf der Parzelle A-3 wird durch das Gebäude Kiesstrasse 4 ersetzt werden.

Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe **Quartierplan «In den Lachen»**
Der Quartierplan als solches sollte überprüft werden, zumal die Zonenvorschriften eine Gewerbezone vorsehen. Dies ist auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu beachten.

Wie die (öffentliche) Erschliessung des heutigen Quartierplans – auch im Zuge eines anstehenden Flächenabtauschs – hinreichend sichergestellt wird, ist in den Planungsunterlagen klarer darzulegen.

Stellungnahme Die KIBAG hat der Gemeinde schriftlich zugesichert, dass die notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.

Die KIBAG gewährt der Eigentümerschaft Milesi das Geh- und Fahrrecht, damit der Zugang zum Areal gemäss Quartierplan gewährleistet bleibt.

Zudem bedarf es an Dienstbarkeiten, welche die bestehenden Werksleitungen unterhalb der jetzigen Lachenstrasse absichern.

Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

- Hinweis Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
- Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.