

EINWOHNERGEMEINDE



Quartierplanung "Heuwinkel"

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens | 3 |
| 2. | Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung | 3 |
| 3. | Mitwirkungseingabe | 4 |
| 4. | Auswertung der Eingabe / Entscheid | 4 |
| 5. | Bekanntmachung / Beschlüsse | 6 |

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Heuwinkel" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnete Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

2. Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement

Zudem war der dazugehörige Planungsbericht [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV))] einsehbar.

Durchführung der Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Heuwinkel" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

| | | |
|--|--|--|
| Publikation Mitwirkungsverfahren | Amtsblatt Kanton BL | Nr. 20 vom 18.05.2017 Nr. 21 vom 26.05.2017 |
| | Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan) | 19.05.2017 (Gesamtausgabe) 02.06.2017 (Gesamtausgabe) |
| | Homepage der Gemeinde Allschwil | 22.05.2017 bis 30.06.2017 |
| | Gemeindeinformationskästen | 22.05.2017 bis 30.06.2017 |
| Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen | | 12.05.2017 |
| Mitwirkungsfrist | | 22.05.2017 bis 30.06.2017 |
| Mitwirkungseingabe | 1 Eingabe | 22.06.2017 |

3. Mitwirkungseingabe

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist eine schriftliche Eingabe zur Quartierplanung "Heuwinkel" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

| Nr. | Brief Datum | Vorname / Name | Adresse / Parzelle | PLZ / Ort |
|-----|---------------|---|-------------------------------------|----------------|
| 01 | 22. Juni 2017 | M. Rufli-Hutter Ch. Borer-Rufli V. Schmidt E. Schweizer C. Cussigh A. Giehl C. De Cecco M. Studer A. Tschachtli T.-W. Lai Chan S. Dutoit H. Müller | Pappelstrasse 51 Eschenstrasse 4 | 4123 Allschwil |

4. Auswertung der Eingabe / Entscheid

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmenden für ihre Eingaben und dem Interesse an der Ausarbeitung der Quartierplanung "Heuwinkel".

Die Eingabe wurde im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Heuwinkel", welche durch den Entscheid des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

01 Eingabe von M. Rufli-Hutter, Ch. Borer-Rufli, V. Schmidt, E. Schweizer, C. Cussigh, A. Giehl, C. De Cecco, M. Studer, A. Tschachtli, T.-W. Lai Chan, S. Dutoit und H. Müller

Nachdem wir Ihre schriftliche Aufforderung zur Mitwirkung der Quartierplanung "Heuwinkel" erhalten haben, nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir beanstanden die Höhe des geplanten Baues mit 4 Stockwerken und Dachwohnungen an der Eschenstrasse/Heuwinkelstrasse.

Wir beanstanden den geplanten Quertrakt des Baues.

Grund:

- *Die Höhe der neuen Bauten überschreitet die erlaubte Höhe von Bauten im heutigen Quartierplan. Durch den Quertrakt geht die Aussicht der Bewohner der nördlichen Wohnungen an der STWEG-Pappelstrasse 51, Eschenstrasse 4 verloren. Man sieht auf eine Hauswand anstelle eines Durchblickes mit Baum- und Buschbestand.*
- *Die Lichtverhältnisse werden schlechter und weniger Sonnenbestrahlung erreicht die Wohnungen der Nordseite unseres Hauses, die bereits weniger Licht und Sonne erhalten.*
- *Mit dem geplanten Bau würde eine Wertminderung der nördlich gelegenen Eigentumswohnungen an der Pappelstrasse 51, Eschenstrasse 4 resultieren.*

Unser Vorschlag:

- *Wenn der Bau, wie im jetzigen Grundriss geplant, erstellt wird, soll er nur mit 3 Stockwerken ohne Dachwohnungen gebaut werden wie es der bestehende Quartierplan vorsieht.*
- *Wenn der Bau jedoch mit 4 Stockwerken und Dachwohnungen errichtet werden sollte, sollen drei Längsbauten erstellt werden, was Licht gibt und den Durchblick bestehen lässt.*

Ausserdem möchten wir es nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass:

- *ein neuer Gartenzaun von der Firma Graphis gebaut und bezahlt wird. Dieser sollte mindestens 1.2 m Höhe betragen und von der Eschenstrasse durchgehend bis zur Pappelstrasse gezogen werden. Wir bestehen auf dem Mitspracherecht in der Auswahl des Zaunes.*
- *Bäume auf unserem Areal, welche bei den Bauarbeiten beschädigt wurden oder nachträglich absterben, nach Rücksprache mit uns von der Firma Graphis ersetzt, organisiert und finanziell vollumfänglich übernommen werden.*
- *unvorhergesehene Schäden, verursacht durch die Bauarbeiten der Firma Graphis an beiden Liegenschaften Pappelstrasse 51 / Eschenstrasse 4, von der Firma Graphis finanziell vollumfänglich übernommen werden.*

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Höhe der Bauten:

Die Gemeinde nimmt die Verantwortung ernst, die aus dem Verfassungsauftrag der haushälterischen Bodennutzung hervorgeht und ermöglicht mit der Quartierplanung eine sinnvolle Innenentwicklung durch massvolle ortsspezifische Erhöhung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhen, ausgelobt durch den Studienauftrag und optimiert als die entsprechende Bestvariante.

Durch den Quartierplan wird durch ein (Sonder-)Nutzungsplanungsverfahren die neue Höhe festgelegt, von einer Überschreitung kann deshalb nicht die Rede sein. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird sichergestellt, dass die Grenzabstände nach den gesetzlichen Vorgaben überprüft und eingehalten werden.

Quertrakt / Aussichtsschutz:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich die Aussicht gewisser Wohnungen verändert. Dies wird als normal für die Bauzone, deren Sinn ja das Ermöglichen von Bauten ist, betrachtet. Die Aussicht einzelner Personen innerhalb der Bauzone wird im vorliegenden Fall nicht als schützenswertes Interesse beurteilt. Zudem ist davon auszugehen, dass auch schon die Aussicht anderer Personen verändert wurde, als die Bauten der Mitwirkenden erstellt worden sind.

Lichtverhältnisse:

Die Besonnungs-Situation wird durch Bauten, die sich hauptsächlich in nördlicher respektive nordöstlicher Richtung von den Mitwirkenden befinden, nur wenig verschlechtert.

Sämtliche weiteren privatrechtlichen Punkte, wie Wertminderung der Liegenschaft, Gartenzäune, Baumbestand, unvorhergesehene Schäden durch Bauarbeiten, werden in diesem Mitwirkungsbericht nicht beurteilt, da diese Punkte zwischen den Eigentümerschaften der betroffenen Parzellen direkt geregelt werden müssen.

Entscheid des Gemeinderates: nicht eintreten

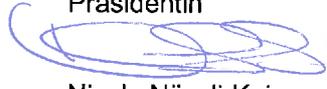
5. Bekanntmachung / Beschlüsse

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wird, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Allschwil publiziert. Die Bekanntmachung wird im kantonalen Amtsblatt und im Allschwiler Wochenblatt angekündigt.

Der Gemeinderat beschliesst wie folgt:

- Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung "Heuwinkel" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Den Mitwirkenden wird der Bericht direkt zugestellt.

Allschwil, 7. September 2017
GRB Nr. 391 v. 6. September 2017

GEMEINDERAT
Präsidentin

Nicole Nüssli-Kaiser

Leiter Gemeindeverwaltung

Patrick Dill