



Quartierplanung «Weiherweg»

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeberin

Warteck Invest AG
Münchensteinerstrasse 117
4053 Basel

Auftragnehmerin



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Beschlussfassung

Datum

17.07.2025

Dateiname

02085_QP-Weiherweg_Planungsbericht_20250717_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Verortung	4
1.2	Entwicklungsabsicht	5
1.3	Richtprojekt	5
1.4	Städtebauliches Verfahren	6
1.5	Planungsinstrument	6
1.6	Quartierplanverfahren	7
1.7	Parzelle Nr. C-827	7
2	Quartierplanvorschriften	9
2.1	Bestandteile der Quartierplanung	9
2.2	Geltungsbereich und Perimeter	9
2.2.1	Quartierplanperimeter	9
2.2.2	Strassenlinien	10
2.3	Nutzung	11
2.3.1	Art der Nutzung	11
2.3.2	Nutzungsverteilung	11
2.3.3	Lärmschutz	12
2.4	Bebauung	14
2.4.1	Hauptbauten	14
2.4.2	Nebenbauten	17
2.4.3	Unterirdische Bauten und Anlagen	17
2.4.4	Gestaltung	18
2.4.5	Etappierung	19
2.4.6	Abstandsvorschriften	20
2.4.7	Schattenwurf	22
2.5	Umgebungsfläche	23
2.5.1	Aufenthalts- und Erschliessungsflächen	23
2.5.2	Bepflanzung und Begrünung	24
2.5.3	Neophyten	25
2.5.4	Bodenschicht	25
2.5.5	Meteorwasser	26
2.6	Mobilität	27
2.6.1	Erschliessung und Parkierung	27
2.6.2	Mobilitätsmassnahmen	28
2.6.3	Ereignisfahrzeuge	28
2.6.4	Entsorgung	29
2.7	Energie und Nachhaltigkeit	29
2.7.1	Nachhaltigkeitsstandard	29
2.7.2	Energie	29
2.7.3	Lichtemissionen	30
3	Rahmenbedingungen	32
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	32
3.1.1	Ziele der Raumplanung	32
3.1.2	Planungsgrundsätze	32
3.1.3	Bedarfsnachweis	33
3.2	Kanton	34
3.2.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	34
3.2.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	38
3.2.3	Umgestaltung Binningerstrasse	40

3.3	Gemeinde Allschwil	41
3.3.1	Leitbild Zukunft Allschwil	41
3.3.2	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	41
3.3.3	Masterplan Binningerstrasse	42
3.3.4	Zonenplan Siedlung	45
3.3.5	Zonenreglement Siedlung	46
3.3.6	Entwässerungsplanung	48
3.3.7	Energieplanung	49
3.3.8	Hochhauskonzept	51
3.3.9	Spielplatzstrategie Allschwil	52
3.4	Kulturgüter	52
3.4.1	Archäologie	52
3.4.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	54
3.4.3	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	58
3.4.4	Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur	59
3.5	Umweltschutz und Sicherheit	60
3.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	60
3.5.2	Störfall	61
3.5.3	Grundwasser	61
3.5.4	Naturgefahren	62
3.5.5	Gefährdung Oberflächenabfluss	63
3.5.6	Klima	64
3.6	Nicht relevante Rahmenbedingungen	66
4	Interessenabwägung	67
4.1	Ermittlung der Interessen	67
4.2	Bewertung und Abwägung der Interessen	67
4.2.1	Interessen an der bestehenden Nutzung	67
4.2.2	Interessen an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen	68
4.2.3	Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot	69
4.2.4	Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr	69
4.2.5	Interessen betreffend das Siedlungs- und Landschaftsbild	70
4.2.6	Interessen betreffend Kulturgüter	70
4.2.7	Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit	71
4.2.8	Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen	72
4.2.9	Interessen der Nachbarschaft	73
4.3	Fazit	74
5	Planungsverfahren	75
5.1	Beteiligte	75
5.2	Planungsablauf	76
5.3	Informationsveranstaltung	77
5.4	Öffentliche Mitwirkung	77
5.5	Kantonale Vorprüfung	78
5.6	Beschlussfassung	78
5.7	Referendum	78
5.8	Planauflageverfahren	78
6	Genehmigungsantrag	79

Beilagen

- Beilage 1** Bericht über die Projektentwicklung der Luca Selva AG vom Juli 2024
- Beilage 2** Lärmschutznachweis der A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG vom 27.06.2024
- Beilage 3** Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Pestalozzi & Stäheli GmbH vom 02.05.2025
- Beilage 4** Mikroklimatisches Gutachten der Geo Partner AG vom 09.07.2024
- Beilage 5** Mitwirkungsbericht der Gemeinde Allschwil vom 09.04.2025
- Beilage 6** Vorprüfungsbericht der Gemeinde Allschwil vom 20.02.2025

1.2 Entwicklungsabsicht

In den Jahren 1965 - 1967 entstanden auf der Parzelle Nr. C-1245 mehrere Gebäude. Zwei baugleiche Hochhäuser mit zehn Obergeschossen und zwei Untergeschossen, zwei unterkellerte Ladenbauten direkt an der Binnerstrasse und ein nicht unterkellertes Kindergarten. Zwischen den beiden Hochhäusern spannt sich eine Einstellhalle auf.

Seither sind rund 60 Jahre vergangen. Aufgrund des Alters der Gebäude wurden Voruntersuchungen zur Gebäudestatik (Erdbebensicherheit), zum Brandschutz, zum bauphysikalischen Zustand (Wärmedämmung) und zur Anpassbarkeit der Wohnungen bezüglich der SIA-Norm 500 (hindernisfreie Bauten) vorgenommen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz wurden geprüft. Die architektonischen und ökologischen Überlegungen spielten zusammen mit den wirtschaftlichen und zeitlichen Faktoren sowie der Tragbarkeit für die bestehende Mieterschaft eine grosse Rolle. Es erfolgte eine gesamtheitliche Betrachtung des Bestands mit dem Ziel, die bestmögliche Entscheidung im Hinblick auf die verschiedenen Szenarien Sanierung, Umbau, Anbau, Ergänzungsbau oder Ersatzneubau fällen zu können. Die etappierte Erneuerung des Areals durch zeitgemässe Neubauten erwies sich am Ende dieser Untersuchung als die beste Option (vgl. Beilage 1).

1.3 Richtprojekt

Zur Findung einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Konzeption wurde die Luca Selva AG von der Grundeigentümerschaft beauftragt, in einer Planungsstudie unterschiedliche städtebauliche Dispositionen zu entwerfen, zu prüfen und zu vergleichen.

Im Februar 2021 wurde der damalige Stand des Richtprojekts dem Bauausschuss und dem Gemeinderat von Allschwil ein erstes Mal vorgestellt, worauf der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Februar 2021 dem Richtprojekt unter gewissen Vorbehalten zustimmte. An den Sitzungen des Bauausschusses vom 16. August 2021 und des Gemeinderats vom 18. August 2021 wurde ein diesbezüglich überarbeiteter Projektstand vorgestellt, worauf der Gemeinderat das Richtprojekt zur Vorstellung bei der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (ABK) freigegeben hat. Die entsprechenden Dokumente sind in der Beilage 1 ersichtlich.

Folglich wurde das Richtprojekt am 16. September 2021 der ABK vorgestellt. Die ABK hat mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 Erwägungen dazu formuliert und eine nochmalige Vorlage gewünscht. Das überarbeitete Richtprojekt wurde am 10. Februar 2022 ein zweites Mal der ABK vorgestellt, die mit Schreiben vom 28. Februar 2022 wiederum Erwägungen verfasst hat. Die entsprechenden Dokumente sind in der Beilage 1 ersichtlich. Die regierungsrätliche Kommission für Denkmal- und Heimatschutz (DHK) sowie die kantonale Denkmalpflege haben auf eine Teilnahme an den jeweiligen Sitzungen der ABK verzichtet.

In der Folge wurde das Richtprojekt mehrmals überarbeitet und in mehreren Sitzungen mit der Gemeindeverwaltung besprochen. Der Gemeinderat sieht die Erwägungen der ABK berücksichtigt, verzichtet auf eine weitere Präsentation vor der ABK und bedankt sich an dieser Stelle bei der ABK für die geleistete Arbeit.

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren (vgl. Kapitel 5.4 und 5.5) wurde das Richtprojekt abermals überarbeitet.

Der städtebauliche Prozess und das daraus entstandene Richtprojekt sind in der Beilage 1 dokumentiert. Das Richtprojekt ist Grundlage für die Quartierplanvorschriften und richtungsweisender Bestandteil im Zusammenhang mit der Umsetzung der Quartierplanung.

1.4 Städtebauliches Verfahren

Die Gemeinde Allschwil hat das durchgeführte städtebauliche Verfahren mittels der erwähnten Planungsstudie (vgl. Kapitel 1.3) seit Anfang unterstützt, da unterschiedliche städtebauliche Dispositionen entworfen, geprüft und verglichen wurden. Aus Sicht des Gemeinderats sind mit der sorgfältig und tiefgründig durchgeführten Planungsstudie die notwendigen inhaltlichen Überlegungen und Grundlagen erarbeitet worden, um den städtebaulichen Erwartungen gerecht zu werden.

Seit der Durchführung der Planungsstudie haben die Rahmenbedingungen betreffend städtebauliche Verfahren geändert. Der seit 1. Juni 2023 neu geltende § 52c Abs. 2 RBG bestimmt, dass Hochhäuser einer Quartierplanung bedürfen, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat. Und das kommunale Hochhauskonzept aus dem Jahr 2024 (vgl. Kapitel 3.3.8) verlangt bei Hochhäusern ein Varianzverfahren wie beispielsweise ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb mit mehreren Büros und fachlicher Begleitung.

Bei Inkrafttreten des neuen § 52c RBG war die erwähnte Planungsstudie, die im Mai 2019 startete, längst abgeschlossen. Auch die Arbeiten am Richtprojekt und an der Quartierplanung waren zu diesem Zeitpunkt weit fortgeschritten und wurden durch verschiedene Gemeinderatsbeschlüsse gestützt. Der Gemeinderat hält an dieser Stelle fest, dass er das durchgeführte städtebauliche Verfahren als ein ausreichendes, qualitätssicherndes Verfahren beurteilt und in diesem Sinne gutheisst. Gemäss § 52c Abs. 2 RBG steht dem Gemeinderat bei der Festlegung des Verfahrens ein bedeutender Handlungs- und Ermessensspielraum zu.

Ein gemäss kommunalem Hochhauskonzept gefordertes Verfahren kann im Nachhinein nicht mehr nachgeholt werden. Der Gemeinderat kann aufgrund des prozessualen Fortschritts der Quartierplanung und in Beachtung der Grundprinzipien des Willkürverbots, von Treu und Glauben sowie des Vertrauensschutzes gegenüber Behörden nicht während des laufenden Quartierplanverfahrens die Regeln ändern. Denn der Gemeinderat hat das durchgeführte städtebauliche Verfahren und das daraus resultierende bzw. überarbeitete Richtprojekt bereits mittels entsprechender behördlicher Zusicherungen und Beschlüsse gutgeheissen. Der Gemeinderat ist an diese Beschlüsse gebunden und hält an ihnen fest. Betreffend das kommunale Hochhauskonzept gilt sinngemäss ein Rückwirkungsverbot. Da es sich um ein kommunales Instrument handelt, das lediglich behördenverbindlich ist, kann der Gemeinderat über diese Frage abschliessend entscheiden.

1.5 Planungsinstrument

Nutzungsrechtlich gilt für die Parzelle Nr. C-1245 aktuell die Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG». Diese Zone gilt bis zur rechtskräftigen Festlegung eines Quartierplans, denn das Areal ist zusätzlich mit einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) gemäss § 25 RBG überlagert, die dann zum Tragen kommt, wenn grössere bauliche Veränderungen vorgenommen werden (vgl. Kapitel 3.3.4 und 3.3.5). § 32 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung (ZRS) präzisiert dieses nutzungsplanerische Konstrukt, indem für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. bei bestehenden Gesamtüberbauungen eine Quartierplanung vorgeschrieben wird. Die vorliegende Entwicklungsabsicht erfüllt diese Voraussetzung, womit die Festlegung einer Quartierplanung zur Umsetzung der Entwicklungsabsicht aufgrund der Zonenvorschriften vorgegeben ist.

Die Interessenabwägung zu Gunsten des Planungsinstruments der Quartierplanung im Falle grösserer baulicher Veränderungen wurde somit in früheren Planungsverfahren vorgenommen und in den Zonenvorschriften implementiert, geschehen mit der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung (am 14. November 2007 vom Einwohnerrat Allschwil beschlossen und am 21. Oktober 2008 mit RRB Nr. 1421 vom Regierungsrat genehmigt). Ein anderes Planungsinstrument kann unter diesen Voraussetzungen nicht angewendet werden.

Da das Richtprojekt ein Hochhaus vorsieht, gilt seit 1. Juni 2023 der neue § 52c RBG, dessen Absatz 2 bestimmt, dass Hochhäuser einer Quartierplanung bedürfen. Gleiches fordert auch das kommunale Hochhauskonzept (vgl. Kapitel 3.3.8). Insofern decken sich die Anforderungen bezüglich des Planungsinstruments.

1.6 Quartierplanverfahren

§§ 37 - 47 RBG sind die massgebenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen, in denen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Gemäss § 41 Abs. 1 lit. a RBG erlässt die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten. Andernfalls reicht ein Beschluss des Gemeinderats (§ 42 Abs. 1 RBG). Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil enthalten in § 25 ZRS solche Bestimmungen für gewisse Areale, die mit einer ZQP festgelegt sind. Das Areal Weiherweg ist dort nicht aufgeführt, womit das ordentliche Quartierplanverfahren und nicht das vereinfachte Quartierplanverfahren durchzuführen ist.

1.7 Parzelle Nr. C-827

Die Parzelle Nr. C-827 ist im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft und heute Teil der Promenade entlang des Herrenwegs. Die Parzelle hat ihren ursprünglichen Zweck – als Bestandteil der geplanten, aber nie realisierten Express-Strasse Leimental – verloren. Gemäss Aussagen des Kantons könnte jedoch mittel- bis langfristig gleichwohl ein Bedarf Seitens des Kantons zur verkehrlichen Nutzung dieser Parzelle vorhanden sein, z.B. als Aufstellfläche für den MIV oder dergleichen. Eine definitive Beurteilung über die Zukunft der Parzelle Nr. C-827 wird jedoch nicht in absehbarer Zeit vorliegen können, da Abhängigkeiten mit dem zukünftigen, aber noch unklaren verkehrlichen Betrieb der Binnerstrasse und ihrer Gestaltung bestehen. Der Kanton hat deshalb entschieden, dass die Parzelle Nr. C-827 zwar nicht in den Quartierplanperimeter aufgenommen, aber in die Gestaltung des Areals einbezogen werden kann. Dies erlaubt die Schaffung einer städtebaulichen und insbesondere umgebungsgestalterischen Einheit sowie eines attraktiven, öffentlichen Fusswegs, was eine Aufwertung des Strassenraums als Ganzes zur Folge haben wird.

Das Richtprojekt und insbesondere die Umgebungsgestaltung inkl. der Fusswegverbindungen müssen daher robust gegenüber einer potenziellen zukünftigen Umnutzung dieser Parzelle sein und unabhängig von einem allfälligen Bedarf seitens des Kantons funktionieren. Daraus entstand die Aufgabe, zusätzlich zum Vorschlag gemäss Richtprojekt ein alternatives Szenario im Sinne einer Rückfallebene auszuarbeiten, in dem davon ausgegangen wird, dass die Parzelle Nr. C-827 später vom Kanton alternativ genutzt wird (vgl. Abbildung 2). Damit soll Planungssicherheit sowohl für den QP Weiherweg als auch für den Kanton Basel-Landschaft hergestellt werden. Das Richtprojekt sieht nun Fusswegverbindungen und Anschlüsse vor, die in beiden Szenarien funktionieren. Der Nachweis wurde gegenüber dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft erbracht. Der Kanton hat die Kompatibilität der Quartierplanung mit allfälligen Nutzungen seitens des Kantons auf der Parzelle Nr. C-827 bestätigt.

Da die Nutzung der Parzelle Nr. C-827 nicht im Rahmen der Quartierplanung festgelegt werden kann, wird das Verhältnis zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der Grundstückeigentümerschaft der Parzelle Nr. C-1245 vertraglich geregelt. Der entsprechende Gebrauchsleihevertrag, datiert mit dem 31. März 2025 und vom Kanton Basel-Landschaft (Hochbauamt), von der Gemeinde Allschwil und der Warteck Invest AG unterzeichnet, liegt vor.



Abbildung 2 Abbildung links: Parzelle Nr. C-827 als Teil der Promenade.
Abbildung rechts: Parzelle Nr. C-827 mit einer alternativen Nutzung.
(Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 19.06.2024)

2 Quartierplanvorschriften

2.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten.

Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

Der Quartierplan enthält die planerischen Darstellungen der Quartierplanvorschriften.

Quartierplanreglement

Das Quartierplanreglement enthält die textlichen Inhalte der Quartierplanvorschriften. Plan und Reglement bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Planauflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.

Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung sind ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem u.a. die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Vorgaben dargelegt. Der Planungsbericht dient auch als Auslegungshilfe bei Unklarheit oder Rechtsstreit.

Der Bericht zum städtebaulichen Verfahren sowie die Fachberichte zu Verkehr und Mobilität, zum Lärmschutz und zum Mikroklima ergänzen den Planungsbericht und sind diesem beigelegt.

Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert. Im Vorprüfungsbericht werden die Vorgaben des Kantons aus der kantonalen Vorprüfung sowie die diesbezüglichen Stellungnahmen des Gemeinderates dokumentiert. Beide Berichte sind dem Planungsbericht beigelegt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht oder kurz behandelt.

2.2 Geltungsbereich und Perimeter

2.2.1 Quartierplanperimeter

Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. C-1245 mit einer Parzellenfläche von 8'989 m². Die vorliegenden kommunalen Quartierplanvorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Quartierplanareal und sind als solche parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich.



Abbildung 3 Situationsplan des Quartierplans, Stand 21.02.2025 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

2.2.2 Strassenlinien

Entlang des Weierwegs sind innerhalb des Quartierplanperimeters rechtskräftige Strassenlinien vorhanden (Bau- und Strassenlinienplan «Weierweg» mit der Plannummer 2/eBS/23/0, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2926 vom 11. Oktober 1966).

Die Aktualität der Strassenlinien ist nicht mehr ohne Weiteres gegeben. Aktuell überprüft die Gemeinde die Umgestaltung des Knotens Herrenweg - Weierweg - Binningerweg im Zusammenhang mit der Entwicklung der Quartierplanung «Allschwiler Weiher» in einem separaten Projekt. Die Strassenlinien rund um den Knoten erfahren allenfalls Anpassungen. Ob die besagten Strassenlinien davon betroffen sein werden, kann zurzeit nicht gesagt werden.

Der Quartierplanperimeter ist grundsätzlich auf die bestehende Parzellen- und Grundeigentumsstruktur abgestimmt. Einen Eingriff in diese Strukturen und eine Abstimmung von Quartierplanperimeter und Strassenlinien kann die Gemeinde zurzeit nicht rechtfertigen. Denn aufgrund der Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Bedarfs und Verlaufs der Strassenlinien beurteilt der Gemeinderat sowohl die Anpassung des Quartierplanperimeters auf die bestehenden Strassenlinien als auch die Anpassung der Strassenlinien auf den Quartierplanperimeter als unsachgemäss und deshalb unzweckmässig. Eine Bereinigung der Situation wird erst nach erfolgter Überprüfung und Neufestlegung der Strassenlinien möglich sein.

Eine Überschneidung der beiden Instrumente (Quartierplanperimeter und Strassenlinien) ist aus Sicht des Gemeinderats vorliegend möglich. Einerseits sind die betroffenen Flächen geringfügig und an Randlagen.

Andererseits legt der Quartierplan auf den von den bestehenden Strassenlinien betroffenen Bereichen eine «Erschliessungsfläche» fest. Eine Vereitelung einer allfälligen späteren Beanspruchung durch die Gemeinde und damit ein Widerspruch im Sinne von § 40 Abs. 2 RBG liegt aus Sicht des Gemeinderats nicht vor. Dennoch betont der Gemeinderat vorliegend, dass die Flächen des Quartierplanareals, die innerhalb kommunaler Strassenlinien liegen, bis auf Weiteres als von der Einwohnergemeinde Allschwil beanspruchte Verkehrsflächen gemäss § 98 RBG gelten und dass die Strassenlinien nicht gemäss § 40 Abs. 2 RBG durch den Quartierplan aufgehoben werden. Zusätzlich hat die Gemeinde im Quartierplanvertrag die Grundeigentümerschaft verpflichtet, die von Strassenlinien betroffenen Parzelle für eine allfällige Beanspruchung durch die Gemeinde Allschwil freizuhalten bzw. nicht durch die Erstellung von Bauten und Anlagen zu erschweren.

2.3 Nutzung

2.3.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt grundsätzlich die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Da auf dem Quartierplanareal – im nördlichen, der Binneringerstrasse zugewandten Bereich – auch mässig störende Betriebe möglich sein sollen, stützen sich die Quartierplanvorschriften auf die Möglichkeit nach § 21 Abs. 3 RBG und lassen innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III mässig störende Betriebe zu. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, haben die Zonenvorschriften Umfang und Art der Betriebe zu bestimmen. Aus diesem Grund sind im Quartierplanreglement die zulässigen und die nicht zulässigen Betriebe unter Nennung von Beispielen aufgeführt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass vor allem verkehrs- und emissionsintensive Betriebe auf dem Areal nicht erwünscht sind.

Die nähere Definition betreffend die Art eines zulässigen bzw. nicht zulässigen Gastronomiebetriebs fusst auf dem Wunsch, die Nutzerschaft des Areals und die Nachbarschaft nicht übermässigem Gastronomielärm auszusetzen (vgl. auch Kapitel 2.3.2).

Die Zulässigkeit öffentlicher Betriebe wie z.B. Kindergarten und Kindertagesstätte ist auf den Wunsch der Gemeinde zurückzuführen, den bestehenden Kindergarten auf dem Areal weiterführen zu können. Die Erwähnung von sozialen Einrichtungen wie z.B. Alters- und Pflegeheim entspricht dem verstärkten Bedürfnis und der entsprechenden Nachfrage nach solchen Einrichtungen.

Die Zulässigkeit einer Energiezentrale auf der Grundlage der Nutzung von Grundwasser und/oder Erdwärme beruht auf einer möglichen Entwicklung betreffend die Energieversorgung (vgl. Kapitel 2.7.2). Auch wenn die Realisierung einer solchen Energiezentrale gegenwärtig nicht sicher ist, soll die Möglichkeit gewahrt werden. Die Nutzung wird in den Quartierplanvorschriften genannt, weil ein solches Projekt die übliche Eigenversorgung übersteigen würde und eine eigene Nutzungsart darstellt. Nicht gewünscht und explizit ausgeschlossen wird eine Energiezentrale, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt ist oder regelmässige Anfahrten verursacht. Diese Einschränkung soll übermässige und negative Auswirkungen auf die Nutzerschaft des Areals und die Nachbarschaft verhindern.

2.3.2 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Festlegung des Masterplans Binneringerstrasse, wonach entlang der Binneringerstrasse in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen vorzusehen sind, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass die der Binneringerstrasse und dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan zugewandten Erdgeschosse der

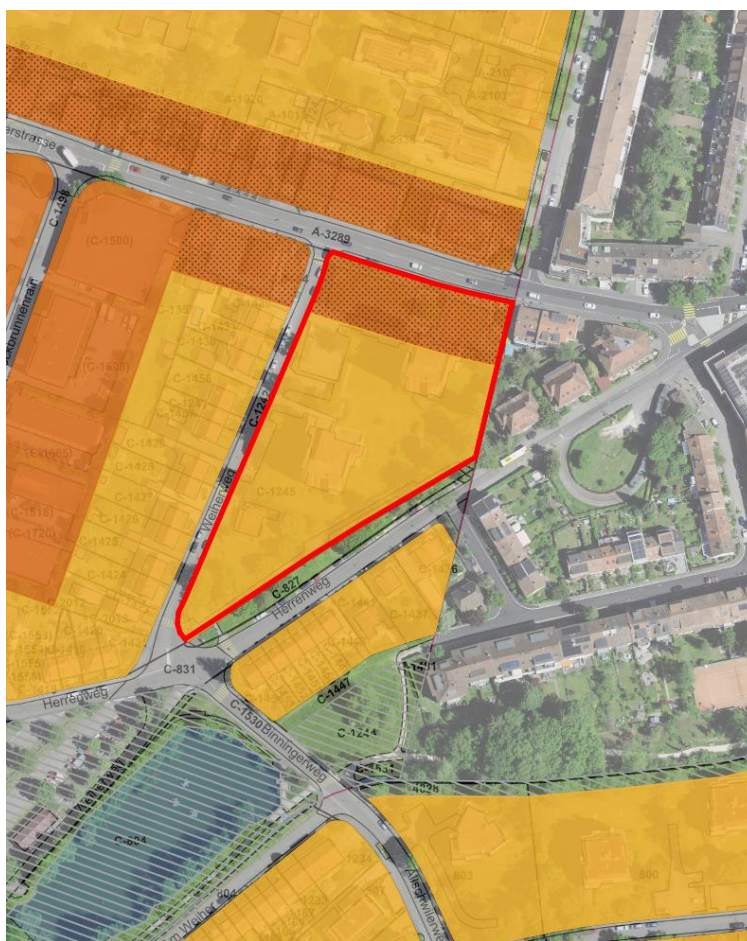
Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F den reglementarisch zugelassenen Betrieben, ohne die Energiezentrale, vorbehalten sind. Zur Präzisierung sei hier angemerkt, dass die Formulierung nicht bedeutet, dass Betriebe nur in diesen Erdgeschossen untergebracht werden können. Betriebe können auch an jeder anderen Stelle innerhalb des Areals untergebracht werden, sofern dies lärmrechtlich zulässig ist.

Einzig Gastronomiebetriebe, die schon von der Art her eingeschränkt werden (vgl. Kapitel 2.3.1), werden zusätzlich auch örtlich eingeschränkt. Gastronomiebetriebe inklusive zugehörige Aussenbereiche dürfen nur gegen die Binningerstrasse, den Städtischen Platz oder den Quartierhof gemäss Quartierplan ausgerichtet werden. Diese Einschränkung erfolgt wiederum aufgrund der Rücksichtnahme auf die Nutzerschaft des Areals und die Nachbarschaft.

2.3.3 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Heute weist das Quartierplanareal entlang der Binningerstrasse eine aufgestufte LES III (Aufstufung wegen Lärmvorbelastung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV), ansonsten eine LES II auf.



Lärmempfindlichkeitsstufe III
Lärmempfindlichkeitsstufe II



Lärmempfindlichkeitsstufe III, aufgestuft

Abbildung 4 Rechtskräftige Lärmempfindlichkeitsstufen, Ausschnitt, Stand: 12.07.2024
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Aufgrund der gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Nutzungen, die auch mässig störenden Betrieben zugänglich sind (§ 21 Abs. 3 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV: ... *Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ...*), wird die Aufteilung in eine LES III im Norden und eine LES II im Süden des Areals beibehalten. Dabei wird die Trennlinie zwischen den beiden Lärmempfindlichkeitsstufen der neuen Bebauungssituation angepasst (neu zwischen Baubereich E und Baubereiche C / F) und im Quartierplan rechtsverbindlich festgelegt. Die LES III ist keine aufgestufte LES mehr, sondern eine ordentliche LES gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV.

Das Quartierplanreglement beschränkt die mässig störenden Betriebe auf das Gebiet mit der LES III. Der Kindergarten, der im Baubereich D vorgesehen ist, wird in der LES II liegen. Sein Betrieb liegt im öffentlichen Interesse und ist in einer LES II grundsätzlich zulässig. Der entsprechende Lärm gilt als Alltagslärm mit Einzelfallbeurteilung. Ein allfälliges Alters- und Pflegeheim verursacht grundsätzlich keine negativen Auswirkungen bzw. keinen relevanten Lärm und könnte auf dem gesamten Areal zu liegen kommen.

Lärmschutznachweis

Der Lärmschutznachweis (vgl. Beilage 2) hat den umliegenden Strassenverkehrslärm und den Eigenlärm des Areals untersucht und beurteilt.

Der Lärm, der vom geplanten Kindergarten und seinen Spielanlagen im Aussenraum ausgeht, wird als Alltagslärm taxiert, für den eine Einzelfallbeurteilung notwendig sein wird.

Bei Gastronomiebetrieben sind in dieser Planungsphase keine Lärmprognosen möglich. Die Auswirkungen und allfällige Massnahmen (z.B. eingeschränkte Aussenraumbewirtschaftung, beschränkte Öffnungszeiten etc.) sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Quartierplanvorschriften schreiben aus Lärmgründen die Art und die Verortung von Gastronomiebetrieben vor (vgl. Kapitel 2.3.1 und 2.3.2).

Das dieser Quartierplanung zugrundeliegende Richtprojekt weist eine zu erwartende Lärmpegelüberschreitung im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle auf. Gemäss Lärmschutznachweis sind in einem solchen Fall entsprechende Lärmschutzmassnahmen vorzusehen. Vorgeschlagen werden eine absorbierende Verkleidung der seitlichen Stützwände im offenen Rampenbereich, eine Teileinhausung des offenen Rampenbereichs auf mindestens 1 m Länge (Rampenbereich mit 15 % Steigung) und eine absorbierende Auskleidung des Portals auf einer Länge von 5 m.

Betreffend Strassenverkehrslärm verursacht der Verkehr auf der Binningerstrasse Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei den nördlichen Fassaden der Baubereiche C und F sowie bei der nördlichen Seitenfassade des Baubereichs C. Gemäss LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Gemäss Lärmschutznachweis ist es aufgrund der Gebäudestruktur voraussichtlich nicht möglich, sämtliche lärmempfindlichen Räume von Wohnnutzungen auf den dem Strassenlärm abgewandten Gebädefassaden zu situieren. Daher sind bauliche oder gestalterische Massnahmen, wie z.B. Balkone mit geschlossenen Brüstungen oder Loggien, gemäss den Anforderungen und Massnahmen zum Bauen im Lärm zu treffen.

Die im Lärmschutznachweis beschriebenen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle und im Bereich der Gebädefassaden entlang der Binningerstrasse werden nicht generell in die Quartierplanvorschriften übernommen, weil das definitive Bauprojekt möglicherweise noch Optimierungen gegenüber dem hier untersuchten Richtprojekt erfahren wird und die Lärmsituation dann anders liegen wird. Im Baubewilligungsverfahren ist das definitive Bauprojekt betreffend Lärm nochmals zu prüfen und sind – sofern die Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte nach wie vor

überschritten werden – darauf abgestimmte Lärmschutzmassnahmen zu formulieren. Auf Stufe Quartierplanung hat der Lärmschutznachweis die Bestätigung erbringen können, dass die geplanten Nutzungen und Bebauungen lärmrechtlich grundsätzlich realisierbar sind, und hat Massnahmen zur Reduktion der punktuellen Überschreitungen auf ein zulässiges Mass aufzeigen können. Die Massnahmen sind technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar. Die definitive Behandlung und Beurteilung der Lärmsituation ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

Dennoch werden betreffend Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle lärmrelevante Bestimmungen in die Quartierplanvorschriften aufgenommen. So können bauliche Massnahmen bei der Ein- und Ausfahrt, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, auch ausserhalb des Baubereichs C liegen. Dies als Ausnahme vom Grundsatz, dass Bauteile der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle innerhalb des Baubereichs C zu platzieren sind. Weiter werden Lärminderungsmassnahmen rechtsverbindlich festgehalten, deren Wirkungen auf jeden Fall und unabhängig der Ausgestaltung des Bauprojekts gewünscht sind. Dies sind einerseits lärmarm ausgebildete Abdeckungen von Regenrinnen (fest montierte Abdeckungen im Bereich der Rampe) und andererseits ein Einfahrtstor, das dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht.

2.4 **Bebauung**

2.4.1 Hauptbauten

Baubereiche

Die Bebauung des Quartierplanareals mit Hauptbauten hat innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu erfolgen. Die Baubereiche bestimmen die Lage und begrenzen die maximale Ausdehnung (Länge, Breite, Höhe) der Hauptbauten. Die Geometrien der Baubereiche für Hauptbauten gemäss Quartierplan stützen sich auf die Bebauungsflächen und Höhen der Gebäude gemäss Richtprojekt und sehen diesen gegenüber Spielräume in alle Richtungen vor. Spielräume werden gelegt, weil erst bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Prüfung aller Details allfällige Erfordernisse oder Bedürfnisse erkannt werden, auf die reagiert werden muss. Entlang der östlichen Fassade des Baubereichs F und entlang der westlichen Fassade des Baubereichs C werden die Baubereiche auf die Fassadenfluchten des Richtprojekts gelegt. Beim Baubereich F aufgrund der Überschreitung des Grenzabstands zu den östlichen Nachbarparzellen und der folglich vereinbarten Näherbaurechte (vgl. Kapitel 2.4.6) und beim Baubereich C aufgrund der Einhaltung des zulässigen Schattenwurfs (vgl. Kapitel 2.4.7). Gleiches gilt für die Höhen der Baubereiche C und F, die aufgrund der Einhaltung des zulässigen Schattenwurfs wiederum exakt auf das Richtprojekt gelegt wurden.

Die Baubereiche beachten die rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie entlang der Binningerstrasse, die rechtskräftige bzw. neu festgelegte kommunale Strassenbaulinie entlang des Weiherwegs sowie die neu festgelegte kommunale Strassenbaulinie entlang des Herrenwegs vollständig.

Die Buchstabierung der Baubereiche mit den Buchstaben C bis F erfolgt aufgrund der entsprechenden Kennzeichnung der Gebäude im Richtprojekt. Die Buchstaben A und B werden dort den beiden bestehenden Hochhäusern vergeben.

Bauteile ausserhalb Baubereiche

Die Begrenzung der Baubereiche gilt grundsätzlich für sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile. Das Quartierplanreglement nennt Ausnahmen davon, soweit sie nicht durch übergeordnetes Recht derogiert werden. Denn betreffend Bauteile, die Strassenbaulinien überschreiten, gilt § 53 Abs. 2 RBV, und betreffend die Abstände von Bauteilen zu Nachbarparzellen gilt § 90 RBG bzw. § 53 Abs. 1 RBV.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche werden mittels Meereshöhen (m ü.M.) definiert, die im Quartierplan festgelegt sind. Jeder der vier Baubereiche für Hauptbauten weist jeweils zwei unterschiedliche Gebäudehöhen auf, was im Quartierplan mit einer unterschiedlichen Dichte der Schraffur gekennzeichnet ist.

Massgebend für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Dachrands, die nicht höher sein darf als die im Quartierplan festgelegte Meereshöhe. Der Dachrand ist die Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche. Die Dachfläche selbst beinhaltet den Dachaufbau (oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegende Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen etc.) und überragt den Dachrand nicht.

Bauten und Anlagen auf dem Dach

Technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Dacherschliessungsanlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 3.5 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein. Die zulässige Höhe dieser Bauteile und Anlagen auf dem Dach ist unabhängig von der effektiv erstellten Höhe des obersten Vollgeschosses, sondern abhängig von der im Quartierplan definierten Meereshöhe, zu der die 3.5 m dazugerechnet werden. Im Ergebnis können diese Bauten und Anlagen auf dem Dach auch höher als 3.5 m sein, sofern das darunterliegende oberste Vollgeschoss tiefer als die zulässige Maximalhöhe liegt.

Tieferliegende Dachflächen von Hauptbauten, die an eine Wohn- oder Geschäftseinheit angrenzen, dürfen bis zur Hälfte der Fläche im Sinne eines privaten Aussenraums gestaltet und genutzt sowie mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden. Letztere dürfen ebenfalls die zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbauteile um maximal 3.5 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein.

Betreffend Mobilfunkanlagen auf Dächern gilt § 104a Abs. 1 RBG, wonach Mobilfunkanlagen nur auf Dächern errichtet werden dürfen, wenn sie die kommunalen Bestimmungen über Dachaufbauten einhalten, nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und die Dachlandschaft nicht verunstalten. Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, sind nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden, jedoch an das Verunstaltungsverbot. Bei den quartierplanreglementarischen Bestimmungen über Dachaufbauten werden die Mobilfunkanlagen nicht geregelt, weshalb lediglich die zwingenden Vorschriften von § 104a Abs. 1 RBG zum Tragen kommen.

Betreffend Solaranlagen auf Dächern gilt § 104b Abs. 1 RBG, wonach Solaranlagen in Bauzonen und in Landwirtschaftszonen grundsätzlich baubewilligungsfrei und lediglich vor der Realisierung der zuständigen Behörde zu melden sind. Das kantonale Recht ist in dieser Sache abschliessend und lässt keine kommunalen Bestimmungen zu. Die oben erwähnten Anlagen zur Energiegewinnung können im Rahmen der kommunalen Quartierplanvorschriften geregelt werden, soweit es sich nicht um Solaranlagen handelt. Denn der Begriff der Anlage zur Energiegewinnung beinhaltet weit mehr als der Begriff der Solaranlage, der sich auf die Technologie der Gewinnung von Strom oder Wärme durch die Sonnenenergie beschränkt. So sind beispielsweise Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Windanlagen wie Windzäune, Windwände etc. Anlagen, die auf einem Dach möglich sein sollen, die aber von § 104b RBG nicht gedeckt werden. Deshalb haben die Gemeinden eine diesbezügliche Regelungskompetenz.

Nutzungsmass der Hauptbauten

Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird mittels der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt. Zur BGF werden die Geschossflächen aller vollständig über dem gestalteten Terrain liegenden Voll- und Attikageschosse unabhängig der Nutzung gerechnet. Im Quartierplanreglement wird auch definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die folgende Darstellung (vgl. Abbildung 5) illustriert die Regelung. In diesem Beispiel werden die rot eingefärbten Geschosse zur BGF gerechnet, die nicht eingefärbten Geschosse werden nicht zur BGF gerechnet.

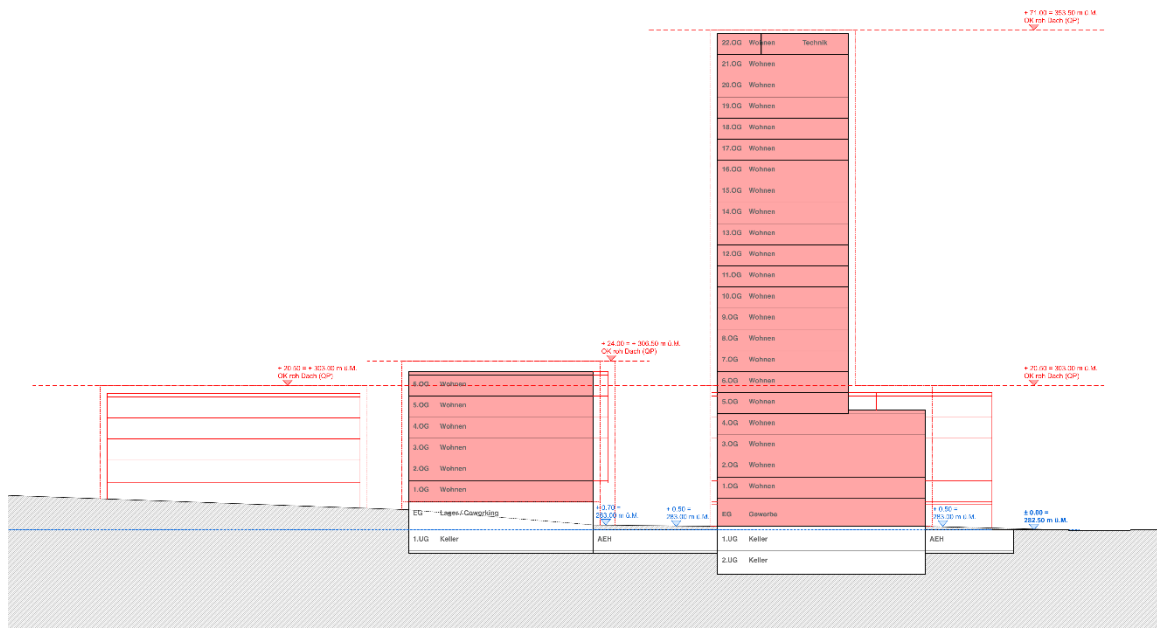


Abbildung 5 Schema zur Berechnung der BGF (Quelle: Luca Selva AG, 09.03.2023)

Die maximal zulässige BGF für das Quartierplanareal beträgt 19'500 m². Die Festlegung der BGF erfolgte auf Basis des Richtprojekts, Stand Juli 2022, zuzüglich einer Reserve, um die notwendige Flexibilität für allfällige Anpassungen im Rahmen des Bauprojekts zu gewährleisten.

Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige BGF pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Zum Beispiel kann die BGF der Hauptbaute innerhalb des Baubereichs C maximal 3'622.50 m² betragen (3'450 m² gemäss Quartierplan + 5 % bzw. 172.50 m²). Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige BGF von 19'500 m² darf nicht überschritten werden. Beim vorherigen Beispiel muss also bei einem anderen Baubereich die realisierte BGF um 172.50 m² tiefer ausfallen als das im Quartierplan angegebene, maximale Mass.

Ausnützungsziffer

Für die Ermittlung der maximalen Ausnützungsziffer (AZ) wird die Fläche des Quartierplanareals (8'989 m²) ins Verhältnis zur maximal zulässigen BGF (19'500 m²) gesetzt. Die AZ des Quartierplanareals beträgt 2.17 (19'500 m² ÷ 8'989 m²).

2.4.2 Nebenbauten

Der Begriff Nebenbauten enthält einerseits Kleinbauten, die freistehend auf der Umgebungsfläche stehen oder beliebig nahe an eine Hauptbaute gestellt werden können, sowie Anbauten, die mit einer Hauptbaute zusammengebaut sind und mit der Hauptbaute intern verbunden werden können. In der Kommentarspalte des Quartierplanreglements werden Beispiele aufgezählt. Entscheidend ist, dass sie nur Nebennutzflächen enthalten. Ebenfalls müssen sie der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienen. Nicht zulässig wäre beispielsweise eine Nebenbaute, deren Flächen unabhängig einer arealbezogenen Hauptnutzung extern vermietet werden.

Die Umgebungsfläche soll nicht durch eine Vielzahl von Nebenbauten verstellt werden, denn grundsätzlich sind die benötigten Flächen in den Hauptbauten bzw. innerhalb der Baubereiche unterzubringen. Dennoch soll einem Bauprojekt die entsprechende Flexibilität zugestanden werden, weil im Rahmen eines Quartierplanverfahrens allenfalls später auftretende Erfordernisse und Bedürfnisse nicht vollständig ermittelbar sind. Deshalb können Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche an zweckdienlichen und angemessenen Standorten erstellt werden, wobei alle Nebenbauten zusammengerechnet eine Grundfläche von insgesamt 100 m² und jeweils die Höhe von 3.5 m (gemessen ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil) nicht überschreiten dürfen. Unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände von Nachbargrundstücken (§ 90 RBG), der Vorschriften zu den Abständen von Verkehrswegen (§ 95 RBG) bzw. der festgelegten Strassenbaulinien und den dazu beschränkten Möglichkeiten für Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien bzw. innerhalb der Abstandsvorschriften (§ 54 RBV) sowie der Bestimmungen zur Umgebungsfläche in den Quartierplanvorschriften sind die Möglichkeiten zur Setzung von Nebenbauten auf der Umgebungsfläche beschränkt.

Gestaltungselemente und Installationen wie Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen, Wasserflächen, Beleuchtungsanlagen, Beschattungselemente, Spielelemente etc., die gemäss Quartierplanvorschriften auf den Aufenthaltsflächen (Städtischer Platz, Quartierhof, Grüner Hof) und auf den Erschliessungsflächen zulässig sind, zählen nicht zu den Nebenbauten im Sinne der Bestimmung. Ebenso gelten Bauten und Anlagen auf Dachflächen nicht als Nebenbauten im Sinne der Quartierplanvorschriften.

2.4.3 Unterirdische Bauten und Anlagen

Grundsätzlich dürfen unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters erstellt werden. Unterirdische Bauten und Anlagen liegen unabhängig von einem oberirdischen Gebäude mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain. Demgegenüber werden Untergeschosse (Geschosse, die abhängig von einem oberirdischen Gebäude stehen und bis zu einem bestimmten Mass über die Fassadenlinie hinausragen können) und Unter-Niveau-Bauten (Gebäude, die höchstens bis zu einem zulässigen Mass über das Terrain hinausragen) nicht von dieser Regelung des Quartierplanreglements gedeckt und haben vollständig innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu liegen.

Die Quartierplanvorschriften schränken die Anzahl der unterirdischen Bauten und Anlagen sowie deren Geschosse bzw. deren Bautiefen nicht ein, womit diesbezüglich die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind (z.B. Kapitel 3.5.3).

Die Quartierplanvorschriften machen aber die Vorgaben, dass die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beeinträchtigt werden dürfen und dass ein Anteil der Umgebungsfläche, der 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht (30 % von 8'989 m² = 2'697 m²), nicht unterkellert werden darf. Das heisst, dass eine Fläche der genannten Grösse frei von jeglichen unterirdischen Bauten und Anlagen sein und damit einen natürlichen Bodenaufbau aufweisen muss. Die von

unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhaltende Fläche muss keine zusammenhängende Fläche sein, sondern kann sich in Teilflächen aufgliedern. Der Bauherrschaft steht die Anordnung, Gliederung und Dimensionierung dieser Flächen frei.

Betreffend die Parzelle Nr. C-1245 nimmt die bestehende Autoeinstellhalle bzw. unterirdische Baute (exklusiv Ein-/Ausfahrt), die unterhalb der bestehenden Umgebungsfläche bzw. ausserhalb der bestehenden Gebäudeflächen liegt, gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft eine Fläche von 1'472 m² ein. Gemäss Richtprojekt nimmt die neu geplante unterirdische Baute inklusive der Unterkellerung der neuen Gebäude (exklusiv Ein-/Ausfahrt) eine Fläche von 5'892 m² ein, was 65.5 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht. Werden die geplanten Gebäudeflächen gemäss Richtprojekt abgezogen, verbleibt ausserhalb der geplanten Gebäudeflächen bzw. unterhalb der geplanten Umgebungsfläche eine unterkellerte Fläche von 2'983 m², was 33.2 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht.

2.4.4 Gestaltung

Um den erarbeiteten architektonischen und gestalterischen Ausdruck des Richtprojekts als für die Bauherrschaft richtungsweisend sicherzustellen, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts (vgl. Beilage 1) so aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Die Gemeinde kann zur Prüfung der Vorgaben und ihrer Umsetzung ein Gestaltungskonzept verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen zu beraten.

Fassaden

Als Reaktion auf die Erkenntnisse aus dem mikroklimatischen Gutachten (vgl. Kapitel 3.5.6 und Beilage 4), das eine Reduktion der Energiespeicherung der Gebäudeoberflächen empfiehlt, wird im Quartierplanreglement festgeschrieben, dass zur Minderung der klimatischen Wärmebelastung die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten sind, dass sie sich möglichst wenig aufheizen. Es ist der Bauherrschaft überlassen, wie sie dieses Ziel erreicht. Wärmestau und Wärmeabstrahlung lassen sich verschiedentlich beeinflussen, sei es mit heller Farbe, mit der Struktur oder dem Material der Fassade oder anderen Massnahmen. Die genannte Vorgabe ist auch dann zu erfüllen, wenn die Fassaden der Hauptbauten mit Elektrizitätserzeugungsanlagen belegt werden, was das Quartierplanreglement ebenfalls zulässt.

Dachnutzung

Grundsätzlich sind die Dachflächen der Hauptbauten als extensiv und ökologisch wertvoll begrünte Flächen zu erstellen. Das Quartierplanreglement schliesst spezifische Flächen explizit von dieser Pflicht aus. Dazu zählen die Wege für Betrieb und Unterhalt, die technisch und betrieblich bedingten Bauteile und Anlagen, die Anlagen zur Energiegewinnung, die Dacherschliessungsanlagen sowie die frei gestaltbaren Dachterrassen inkl. Pergolen und Wetterschutzelemente.

Die Eigenschaften, die zu begrünende Dachflächen aufzuweisen haben, werden im Quartierplanreglement beschrieben. Eine zu begrünende Dachfläche ist erstens als Retentionsdach auszubilden. Retentionsdächer halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung wie auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers zur Versickerung oder in die Kanalisation. Weiter ist das Substrat in unterschiedlichen Stärken zu setzen. Die Ausgangsstärke liegt bei mindestens 14 cm. Art. 24 Abs. 4 lit. c der Verordnung zum Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 («Ermittlung

der Regenwassermenge») legt fest, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm nicht als versiegelte Fläche gelten. Damit können diese Dachflächen von der Abwassergebühr befreit werden. Dann gilt eine Verwendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke.

Das Richtprojekt und die Quartierplanung sehen bei jedem der vier Baubereiche eine Höhenstaffelung vor (vgl. Kapitel 2.4.1). Die in der Höhe gestaffelten Gebäude ermöglichen, dass die tieferliegenden Dachflächen jeweils vom angrenzenden Geschoss des höherliegenden Gebäudeteils gut erreichbar sind und z.B. als Dachterrassen der angrenzenden Wohn- oder Geschäftseinheiten genutzt werden können. Entsprechend regelt das Quartierplanreglement, in Abweichung des Grundsatzes der Begrünung der Dachflächen, dass tieferliegende Dachflächen von Hauptbauten, die an eine Wohn- oder Geschäftseinheit angrenzen, bis zur Hälfte dieser Fläche im Sinne eines privaten Aussenraums gestaltet und genutzt sowie mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden können. Die andere Hälfte einer tieferliegenden Dachfläche soll nach wie vor der Begrünung bzw. den übrigen reglementarisch zulässigen Nutzungen (z.B. Anlagen zur Energiegewinnung) zur Verfügung stehen. Die Gestaltung und Nutzung der Fläche als privater Aussenraum beinhaltet unter anderem die Möglichkeit, die Dachfläche befestigt oder versiegelt oder als intensiv oder extensiv genutzte Grünflächen etc. auszugestalten. Wie die übrigen Bauten und Anlagen auf den Dächern sind auch die zulässigen Pergolen und Wetterschutzelemente möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen.

Die im Quartierplanreglement geforderte seitliche Einhausung der Bauten und Anlagen auf den Dächern gilt naturgemäss nicht für die Pergolen und Wetterschutzelemente. Ebenfalls können gewisse Anlagen zur Energiegewinnung aus technischen oder funktionellen Gründen nicht eingehaust werden.

Tierschutz

Glas als lichtdurchlässiger Baustoff stellt für alle sich optisch orientierenden Tiere eine Gefahr dar. Glas als nicht wahrnehmbare Barriere verletzt und tötet Vögel. Bei grösseren Flächen, die verglast, anderweitig durchsichtig oder spiegelnd sind, sind deshalb anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen. In der Kommentarspalte des Quartierplanreglements wird darauf hingewiesen, dass die jeweils aktuellen Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten sind. Zurzeit aktuell ist das Dokument «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und weiteren Organisationen aus dem Jahre 2022.

Weiter stellen Schächte, Treppenabgänge etc. häufig unbemerkte Kleintierfallen dar. Diese potenziellen Fallen sollen vermieden werden. Je nach Situation und Möglichkeiten ist für die Kleintiere der Zugang zu einem Bauteil zu verhindern oder eine Ausstiegsmöglichkeit zu bieten. Die sorgfältige und fachgerechte Ausführung ist dabei entscheidend. Das Infoblatt «Amphibienschutz vor der Haustüre» der karch (Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz) liefert Informationen zu möglichen Massnahmen zur Vermeidung von Kleintierfallen.

Weiter sind zur Förderung der faunistischen Vielfalt – auf jeden Fall dort, wo sinnvoll und möglich – Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Halbhöhlenbrüter anzubringen.

2.4.5 Etappierung

Es ist geplant, die Neubebauung des Quartierplanareals in Etappen vorzunehmen. In der ersten Phase werden das Gebäude mit dem bestehenden Kindergarten (Weiherweg 3) und das Ladengebäude Binnigerstrasse 152 rückgebaut, damit die Baubereiche C und D realisiert werden können. In der zweiten Phase

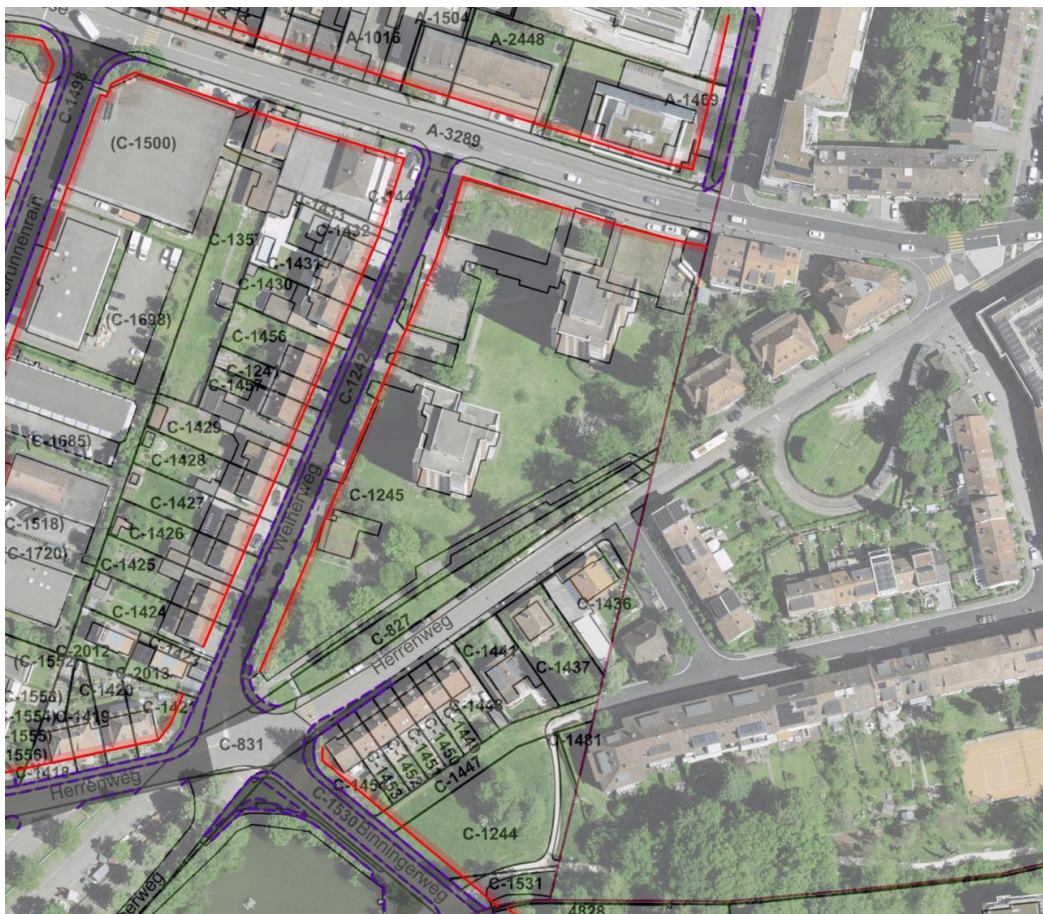
werden die beiden bestehenden Wohntürme (Weiherweg 1 und Binnergstrasse 154) sowie das Ladengebäude Binnergstrasse 156 rückgebaut, so dass die Baubereiche E und F realisiert werden können. Erst mit der Phase 2 kann auch die Umgebungfläche vollständig quartierplanmässig erstellt werden.

2.4.6 Abstandsvorschriften

Abstände gegenüber Verkehrswegen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Minimalabstände für Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden, welche den Vorschriften gemäss § 95 RBG vorgehen (vgl. § 96 Abs. 2 RBG).

Im Bereich des Quartierplanareals liegen entlang der Binnergstrasse eine rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie (Bau- und Strassenlinienplan «Korrektion der Binnergstrasse», Plannummer B.1.2.-2., genehmigt am 5. Juni 1931) und entlang des Weiherwegs eine rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie (BSP «Weiherweg», Plannummer 2/eBS/23/0, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2926 vom 11. Oktober 1966).



— Rechtskräftige Strassenbaulinie — Rechtskräftige Strassenlinie

Abbildung 6 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die kantonale Strassenbaulinie entlang der Binnergstrasse wird durch die vorliegende Quartierplanung nicht berührt und bleibt unverändert in Kraft. Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an die bestehende Strassenbaulinie, weshalb sie nicht widersprüchlich zur Quartierplanung ist und deshalb nicht unter

§ 40 Abs. 2 RBG bzw. Ziffer 7 Absatz 7 des Quartierplanreglements fällt, wonach im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehende frühere Vorschriften für das Quartierplanareal als aufgehoben gelten. Die Strassenbaulinie ist im Quartierplan orientierend eingetragen.

Die kommunale Strassenbaulinie entlang des Weiherwegs wird aufgrund der Absicht, altrechtliche Festlegungen mit der vorliegenden Quartierplanung rechtskonform festzusetzen, aufgehoben. An ihrer Stelle wird eine neue Strassenbaulinie rechtsverbindlich festgelegt, deren Linienführung grundsätzlich der alten entspricht, ausser, dass sie gegen Süden ein wenig verlängert wird, damit die Begrenzungen der Strassenbaulinie und der Grünfläche identisch sind.

Neu wird mit der vorliegenden Quartierplanung eine kommunale Strassenbaulinie entlang des Herrenwegs auf der Parzellengrenze der Parzellen Nr. C-1245 und Nr. C-827 rechtsverbindlich festgelegt, um die geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen zu gewährleisten. Die Parzelle Nr. C-827 soll gemäss Richtprojekt einer Promenade dienen, muss aber bei Bedarf auch einer verkehrlichen Nutzung dienen können (vgl. Kapitel 1.7). Weil die gesamte Fläche der Parzelle Nr. C-827 frei von Bauten sein muss, ansonsten der Zweck der Promenade sowie eine allfällige spätere Verwendung für den Verkehr vereitelt würden, wird die neue Strassenbaulinie auf die Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. C-1245 und Nr. C-827 gelegt. Damit einhergehend wird ein adäquater Abstand der quartierplanmässigen Bebauung zum Herrenweg (Strassenparzelle Nr. C-831) gewährleistet.

Alle das Quartierplanareal umfassenden Strassenbaulinien sind Baulinien nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG.

Am südlichsten Spitz des Quartierplanareals, dort wo der Weiherweg in den Herrenweg mündet, sind keine Strassenbaulinien festgelegt. Dort gilt der Abstand gegenüber Verkehrswegen gemäss § 95 RBG.

Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Wo das Quartierplanareal an öffentliche Strassen grenzt – vgl. Abschnitt oben – wird die allgemeine Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG durch die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 RBG (Abstand gegenüber Verkehrswegen) oder § 96 f. RBG (Baulinien) derogiert. Das heisst, die besonderen Vorschriften gehen der allgemeinen Vorschrift vor (§ 61 Abs. 2 RBV).

Soweit der Quartierplanperimeter an Strassenareal grenzt, gelten dort die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 bzw. § 96 RBG. Nichtsdestotrotz achtet das Richtprojekt im Sinne der Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete darauf, dass seine Grenzabstandspolygone, welche die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen gemäss § 90 RBG nachbilden, die auf der gegenüberliegenden Seite einer Strasse liegenden Bauparzellen nicht tangieren (vgl. Abbildung 7). Aus rechtlicher Sicht wäre dies nicht erforderlich. Damit wird lediglich dargelegt, dass die quartierplanmässige Bebauung einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Nachbarliegenschaften gegenüber der Binningerstrasse, dem Weiherweg und Herrenweg aufweist und damit gebührend Rücksicht auf die umliegenden Gebiete nimmt.

Die Abbildung 7 zeigt die beschriebene Situation mit dem Projektstand vom August 2023. Anlässlich der später erfolgten Überarbeitung des Richtprojekts aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung erfahren die Baubereiche C und D Abstufungen in den Geschossen (vgl. Beilage 1), womit sich die Situation für die Nachbarschaft nochmals verbessert.

An seiner östlichen Seite grenzt das Quartierplanareal direkt an Bauparzellen, wo der Grenzabstand gemäss § 90 RBG gilt. Das geplante Gebäude im Baubereich F hält diesen Abstand nicht ein, weshalb mit den entsprechenden Nachbarschaften Näherbaurechte zu vereinbaren sind.

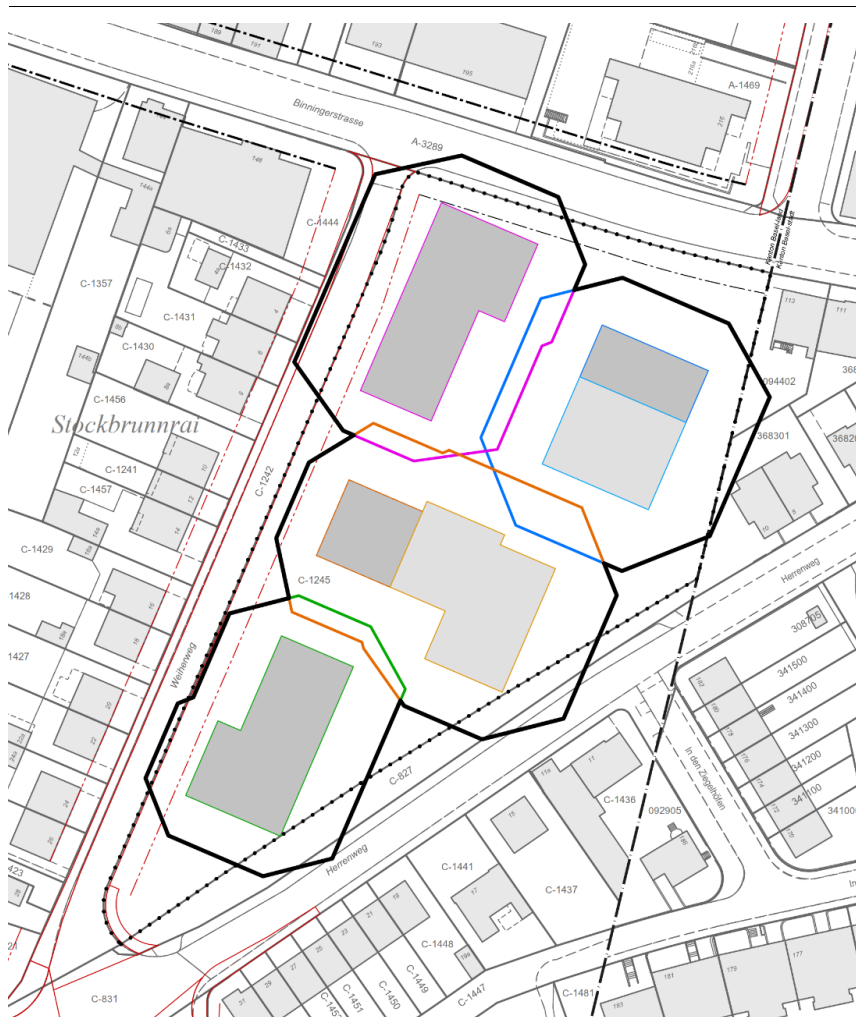


Abbildung 7 Darstellung Grenzabstandspolygone gemäss RBG, Stand 23.08.2023
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

2.4.7 Schattenwurf

Der Schattenwurf von Gebäuden wird seit 1. Juni 2023 in § 52c RBG und § 20a RBV geregelt. Die Regelungen beziehen sich auf den Schatten, der von Hochhäusern geworfen wird. Gemäss § 52c Abs. 1 RBG gelten Bauten dann als Hochhäuser, wenn sie eine Gebäudehöhe von 30 m übersteigen. Dies ist in vorliegendem Quartierplan für den Baubereich F der Fall. § 20a RBV regelt die Details.

§ 20a Schattenwurf

¹ Der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf:

- a. ist mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen;
- b. darf an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen; ausgenommen davon sind Grundstücke in Bauzonen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, sowie Gebäude innerhalb des Quartierplans selbst.

² Die Gemeinden zeigen im Begleitbericht die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere auf und stimmen diese mit der Quartierplanung ab.

³ In zu begründenden Ausnahmen, wie insbesondere bei städtebaulich besonderen Lagen, kann von der Schattenwurfregel gemäss Abs. 1 Bst. b abgewichen werden.

⁴ Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat die Genehmigung der Abweichung gemäss Abs. 3 mit dem Genehmigungsantrag zum Quartierplan.

Da der von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf massgebend ist, ist vorliegend zu definieren, was als Regelbauweise gilt. Denn die bestehende Zone (GU Kimmo) ist keine Regelbauzone und kann als Referenz nicht hinzugezogen werden. Als zulässige Regelbauweise anerkennt der Gemeinderat die an das Quartierplanareal angrenzende Zone WG4 (maximale Gebäudehöhe von 16.8 m). Einerseits besteht diese Zone bereits nördlich und nordwestlich des Quartierplanareals. Zudem wird durch die Arealentwicklung im Süden des Quartierplanareals (QP Allschwiler Weiher) eine höhere Ausnutzung in direktem Umfeld angestrebt. Andererseits weist das Gebiet «Binningerstrasse» gesamthaft betrachtet schon heute eine gewisse Dichte auf und wird durch den Masterplan Binningerstrasse und den darauf aufbauenden TZP Binningerstrasse eine weitere Verdichtung im gesamten Gebiet erfahren, die in der Umgebung des Quartierplanareals zu Höhen zwischen 17 m (Wohn- und Geschäftszonen Stockbrunnenrain und Langenhag) und 20 m (Wohnzone Stockbrunnenrain) führen wird. Die Zone WG4 ist mit 16.8 m unter diesen Werten. Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Faktoren ist die Heranziehung der Zone WG4 als Mass betreffend die Referenz zur Regelbauweise gerechtfertigt.

Der Schattenwurf wurde nach Vorgabe der RBV untersucht und dargestellt und ist in Beilage 1 ersichtlich. Der 3-Stunden-Schatten der quartierplanmässigen Baubereiche liegt durchwegs innerhalb des Schattenwurfs des Referenzprojekts gemäss Regelbauweise einer Zone WG4.

Betreffend die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere kann auf die städtebauliche Studie im Zusammenhang mit dem Masterplan Binningerstrasse verwiesen werden, wo der Schattenwurf der möglichen Hochhausstandorte mit einem 3-Stunden-Schatten untersucht wurde.

2.5 Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche einer Parzelle, die nicht von Gebäuden bedeckt ist. Die Umgebungsfläche ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und in den Quartierplanvorschriften betreffend ihre Gliederung, Nutzung und Gestaltung definiert. Zur Sicherstellung und Beurteilung einer den Vorgaben entsprechenden Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde einen Umgebungsplan verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung der Umgebungsfläche zu beraten.

2.5.1 Aufenthalts- und Erschliessungsflächen

Die drei Aufenthaltsflächen gemäss Quartierplan (Städtischer Platz, Quartierhof, Grüner Hof) sind teilweise überlagernd (Städtischer Platz, Quartierhof) und teilweise als Grundnutzung (Grüner Hof) definiert. Im Falle einer Überlagerung bilden die entsprechenden Vorschriften die *lex specialis* zur jeweils vorhandenen Grundnutzung. Das heisst, bei den betroffenen Aufenthaltsflächen sind die für sie geltenden, besonderen Vorschriften zu erfüllen, auch wenn sie teilweise gegen die Vorschriften der Grundnutzung verstossen. Die Vorschriften der Grundnutzung treten dabei in den Hintergrund und kommen dort zum Zuge, wo die besonderen Vorschriften nicht greifen oder nicht umgesetzt werden. Wo die Aufenthaltsfläche als Grundnutzung definiert ist, gelten ausnahmslos die entsprechenden Vorschriften.

Da die Dimensionen der zwei Aufenthaltsflächen Städtischer Platz und Quartierhof auf Stufe Quartierplanung noch nicht abschliessend definiert werden können, wurde die Form der Überlagerung gewählt und auf eine Festschreibung von Minimalflächen oder dergleichen verzichtet. Aufgrund der verbindlichen Vorgaben im

Quartierplanreglement ist gesichert, dass die Aufenthaltsflächen zu erstellen und die Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Die Details sind mit dem Bauprojekt zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die Erschliessungsflächen sind grundsätzlich als allgemein nutzbare Wege und platzartige Bereiche, die vorwiegend der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals sowie der Erschliessung der Bauten und Anlagen dienen, auszugestalten. Um einer grossflächigen Versiegelung der Erschliessungsflächen entgegenzuwirken, legen die Quartierplanvorschriften fest, dass die Umgebungsfläche (also auch die Erschliessungsflächen) möglichst grosse Flächen aufzuweisen hat, die naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sind, und dass die Umgebungsfläche einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat. Weiter sind begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen. Der Begriff «möglich» berücksichtigt die Tatsache, dass die Quartierplanvorschriften auch Gegenteiliges zulassen («Wo notwendig oder zweckmässig, können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein») und dass dabei z.B. die Rollstuhlgerichtigkeit / Barrierefreiheit, die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und -stellflächen, die bestimmungsgemässe Nutzung und dergleichen zu berücksichtigen sind. Der Begriff «sinnvoll» berücksichtigt allfällige Umsetzungshindernisse, beispielsweise aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder der fehlenden Versickerungsfähigkeit oder aufgrund der notwendigen Belastungsfähigkeit der Anlage oder einer starken Verschmutzung des Regenwassers.

2.5.2 Bepflanzung und Begrünung

Die Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung (unterirdische Autoeinstellhalle, Baugruben, Gerüste, Baustelleninstallationen, Baumaschinenpark etc.) wird dazu führen, dass die bestehende Umgebungsfläche bzw. ihre Bepflanzung und Begrünung grösstenteils nicht erhalten werden kann. Die Vorgabe im Quartierplanreglement, dass sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente zu erhalten sind, bezieht sich nicht auf den heutigen Zustand – der eben grösstenteils nicht erhalten werden kann –, sondern auf den mit der quartierplanmässigen Bebauung und Umgebungsfläche erstellten Zustand.

Betroffen ist auch der bestehende Baumbestand, der grösstenteils durch neue Bäume ersetzt werden muss. Aufgrund der Lage der geplanten Baukörper, der notwendigen Baugruben und Baustelleninstallationen, der notwendigen Terrainveränderungen sowie weiterer Aspekte wie beispielsweise die Rollstuhlgerichtigkeit / Barrierefreiheit etc. besteht nur bei wenigen Bäumen die Möglichkeit eines Erhalts. Um diese Möglichkeit dennoch zu ergreifen, verlangt das Quartierplanreglement, dass bestehende Bäume zu erhalten sind, sofern dies im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

In quantitativer Hinsicht nennt das Quartierplanreglement mindestens 20 mittel- bis grosskronige Bäume sowie 25 kleinkronige Bäume oder Sträucher, die nach der Realisierung auf dem Quartierplanareal stehen müssen und die im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche miteinander zu kombinieren sind. Die genannten Mengen gelten absolut, also unabhängig davon, ob die Bestockung schon bestanden hat oder neu gepflanzt wird. Damit neu gepflanzte Bäume ihre Wirkung (Schatten, mikroklimatische und ökologische Leistungen, Ästhetik) möglichst früh entfalten können, nennt das Reglement Anforderungen an ihr Ausmass zum Zeitpunkt der Setzung (Stammumfang von mindestens 30 cm oder Höhe von mindestens 4.5 m). Die genannte Wirkung soll vor allem bei den mittel- bis grosskronigen Arten eintreten, weshalb sich die Anforderung auf diese beschränkt. Weiter sind zu genanntem Zweck neben normalwachsenden auch schnellwachsende Bäume und Gehölze vorzusehen. Als schnellwachsend gelten Bäume mit einem Zuwachs von über 30 cm pro Jahr. Als einheimische, schnellwachsende Laubbaumarten mit einem Zuwachs von 30 - 70 cm pro

Jahr gelten beispielsweise Silberweide, Spitzahorn, Pappel, Linde, Birke oder Eberesche. Die Waldkiefer mit einem jährlichen Zuwachs von ca. 40 cm ist ein Beispiel für ein schnellwachsendes, einheimisches Nadelgehölz.

In qualitativer Hinsicht schreibt das Quartierplanreglement für die zu realisierende Bepflanzung und Begrünung (inkl. Bäume) vor, dass sie artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen muss und dass grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden sind, wobei aus klimatischen oder aus gestalterischen Gründen davon abgewichen werden kann. Werden zugunsten der langfristigen Lebensfähigkeit gebietsfremde Baumarten gepflanzt, sollten diese einen möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen. Es darf sich dabei aber nicht um invasive Neophyten handeln (vgl. Kapitel 2.5.3).

Für eine gesunde Entwicklung und Lebensfähigkeit eines Baumes ist es essenziell, dass der Standort, die Art und die Zusammensetzung des Baumbestands aufeinander abgestimmt sind. Die neuen Bäume sollen so gepflanzt werden, dass die Voraussetzungen für deren langfristige Entwicklung gegeben sind. Faktoren wie entsprechende Ausbildung des Wurzelraums und Platzverhältnisse im Kronenraum sowie weitere Standortfaktoren wie Verfügbarkeit von Wasser, klimatische Bedingungen und Schutz vor Schädigungen (Streusalzeintrag, Schadstoffe, Verkehr etc.) sind zu beachten. Betreffend Zusammensetzung des Baumbestands ist im Sinne der Biodiversität und der Pflanzengesundheit eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Baumarten vorzusehen. Als Empfehlung für zukunftsfähige Baumarten in der Stadt dient die Liste «Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft» des Zentrums Ebenrain oder die Strassenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK). Die Gemeinde Allschwil hat im Rahmen der Zonenplanrevision (vgl. Kapitel 3.3.4 und 3.3.5) anfangs 2025 ebenfalls eine Liste geeigneter Baumarten herausgegeben.

Die Sicherheit ist wichtig und kann in erster Linie durch vitale und stabile Bäume, welche fachgerecht gepflegt und kontrolliert werden, gewährleistet werden. Regelmässige Kontrollen und Dokumentation zur Früherkennung von Schäden werden empfohlen.

2.5.3 Neophyten

Neophyten sind vom Menschen absichtlich oder unabsichtlich eingeführte gebietsfremde Pflanzenarten, die sich in einem Gebiet ansiedeln können, in dem sie natürlicherweise nicht vorkommen. Als invasiv werden diejenigen gebietsfremden Arten bezeichnet, von denen bekannt ist oder angenommen werden muss (potenziell invasiv), dass sie durch ihre Ausbreitung in der Schweiz die biologische Vielfalt, Ökosystemleistungen und deren nachhaltige Nutzung beeinträchtigen oder Mensch und Umwelt gefährden können.

Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind innerhalb des Quartierplanperimeters nicht zulässig. Die betroffenen Arten sind in den Artenlisten im Anhang der Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz – Übersicht über die gebietsfremden Arten und ihre Auswirkungen», Stand 2022, des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) ersichtlich.

2.5.4 Bodenschicht

Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten und Anlagen muss die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht im Umfeld des Baumes mindestens 1.0 m betragen. Im Übrigen hat die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen mindestens 1.0 m zu betragen, sofern deren Lage und Höhe sowie das gestaltete Terrain dies zulassen. Dieser Vorbehalt betrifft nicht die Baumstandorte und deren Umfeld, wo die Vorgabe in jedem Fall gilt, sondern die übrigen unterkellerten Flächen. Der Vorbehalt ist notwendig, weil aufgrund der Topografie des Areals, der künftig stärkeren Terrassierung der Umgebungsfläche und der Höhe der bestehenden Autoeinstellhalle gewisse Bereiche der Umgebungsfläche über unterirdischen

Bauten und Anlagen – vorwiegend im Norden des Areals – diese Vorgabe nicht einhalten können. Die folgende Darstellung zeigt die Konflikte.



Abbildung 8 Darstellung Mächtigkeit Bodenschicht über den unterkellerten Flächen, Stand Richtprojekt
(Quelle: Luca Selva AG, 29.06.2023)

2.5.5 Meteorwasser

Versiegelte Umgebungsflächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern. Das bedeutet, dass das auf versiegelten Umgebungsflächen anfallende Regenwasser innerhalb des Quartierplanareals zu versickern ist. Die Einschränkung «wo möglich» berücksichtigt Bereiche der Umgebungsfläche, die direkt über die Kanalisation entwässert werden müssen, wie beispielsweise Eingangsbereiche, Zufahrten zur Einstellhalle und dergleichen.

Weiter ist das bei Bauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser in erster Linie innerhalb des Quartierplanareals zu versickern. Mit Bauten sind Haupt- und Nebenbauten gemeint. Nicht verschmutztes Meteorwasser von Bauten betrifft vor allem Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt. Bei Dachflächen mit Dachbegrünung wird das Dachwasser zuerst retiniert, weil diese Dachflächen retentionsfähig zu erstellen sind (vgl. Kapitel 2.4.4). Bei Dachflächen ohne Dachbegrünung oder bei überschüssigem Regenwasser, das auf den Retentionsflächen nicht mehr retiniert werden kann, ist das Regenwasser innerhalb des Quartierplanareals zu versickern. Wenn eine Versickerung aufgrund der Beschaffenheit des Bodens oder aus anderen Gründen nicht möglich ist, ist das Regenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

Rückhaltemassnahmen für nicht verschmutztes Abwasser dienen der Verzögerung des Abflusses, der Nutzung für den Betrieb und der Bewässerung der Umgebungsfläche. Sofern Rückhaltesysteme auf dem Quartierplanareal vorzusehen sind (vgl. Kapitel 3.3.6), sind sie innerhalb der Baubereiche sowie unterirdisch ausserhalb der Baubereiche ohne Weiteres zulässig. Dazu bedarf es keiner besonderen Ermächtigung in den Quartierplanvorschriften.

2.6 Mobilität

2.6.1 Erschliessung und Parkierung

Die Festlegung der Quartierplanvorschriften hat keinen Einfluss auf den bestehenden Strassennetzplan. Dieser legt für den Weiherweg eine Erschliessungsstrasse und Fussweg sowie für den Herrenweg eine Sammelstrasse und Fussweg fest. Die Festlegungen behalten ihre Gültigkeit.

Die Erreichbarkeit des Areals mit dem MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr, weitere Mobilitätsangebote, die damit zusammenhängenden Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Parkplätze für Personenwagen, der Bedarf und das Angebot an Parkplätzen für Personenwagen und an Abstellplätzen für Velos sowie die Auswirkungen der Quartierplanung auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sind im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten beschrieben (vgl. Beilage 3).

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Lage des Areals Weiherweg, die angestrebten Zielgruppen für das Wohnen sowie das geplante Infrastrukturangebot gute Voraussetzungen bieten, um das Parkplatzangebot reduzieren zu können, und dass das vorgesehene Projekt nicht zu einer höheren Belastung des Strassennetzes führen und keinen massgeblichen Einfluss auf die Auslastung der Tramlinie haben wird.

Zu den heute vorhandenen 98 Parkplätzen auf dem Areal werden mit der Quartierplanung lediglich 7 neue Parkplätze dazukommen. Das Quartierplanreglement beschränkt die Anzahl Parkplätze für Personenwagen auf insgesamt 105. Mit der quartierplanmässigen Überbauung fallen auch die heute vorhandenen 34 oberirdischen Parkplätze weg. Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind gemäss Quartierplanreglement unterirdisch zu platzieren.

Weil der Weiherweg zwischen der Binnerstrasse und der Höhe der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle in beide Richtungen befahren werden kann, werden die Zu- und Wegfahrten der Personenwagen vornehmlich über diesen Abschnitt erfolgen, so dass kein Umweg über den Herrenweg mehr notwendig sein wird, was den Verkehr auf dem Herrenweg und dem südlichen Abschnitt des Weiherwegs entsprechend reduzieren wird.

2.6.2 Mobilitätsmassnahmen

Aufgrund der reduzierten Anzahl Parkplätze sind entsprechende Mobilitätsmassnahmen vorzusehen. Das Quartierplanreglement legt diejenigen Mobilitätsmassnahmen aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (vgl. Beilage 3) rechtsverbindlich fest, die aufgrund ihres Inhaltes in die Quartierplanvorschriften übernommen werden können. Denn Quartierplanungen legen Vorschriften für die Nutzung und Bebauung eines Areals fest (§ 38 Abs. 1 RBG). Bestimmungen sind darauf angewiesen, dass sie im Baubewilligungsverfahren überprüft und angewendet werden können. Dies gilt auch für die Mobilitätsmassnahmen. In den Quartierplanvorschriften können demnach nur Massnahmen festgelegt werden, die als Bau- bzw. Nutzungsvorschriften verstanden und umgesetzt werden können. Alle anderen Regelungsgegenstände sind im Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Gleiches gilt auch für die Überwachung und Steuerung. Sie sind für ein langfristiges Gelingen des Mobilitätskonzepts wichtig. Ihre Festlegung im Quartierplanreglement scheitert jedoch an der dafür fehlenden Verfahrens- bzw. Gesetzesgrundlage.

2.6.3 Ereignisfahrzeuge

Die Zufahrten zum Areal für Ereignisfahrzeuge (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) erfolgen über die Binningerstrasse und den Weierweg. Insgesamt sind fünf Stellflächen vorgesehen.



Abbildung 9 Feuerwehrstellflächen (Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 20.03.2023)

2.6.4 Entsorgung

Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen. Der Kehrriech und weitere zu entsorgende Güter werden in jedem der Gebäude zentral gesammelt. Im Vorfeld des jeweiligen Abholtermins werden die Rollcontainer zur Bereitstellungsanlage gefahren. Das von der Gemeinde beauftragte Entsorgungsunternehmen ist für die Abholung zuständig.

2.7 Energie und Nachhaltigkeit

2.7.1 Nachhaltigkeitsstandard

Eine Zertifizierung des Areals mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard ist vorzunehmen. Die Landschaft der Labels wurde einer Harmonisierung unterzogen. Seit September 2023 gibt es in der Schweiz auf Stufe Areal zwei Labels, «Minergie Areal» und «SNBS Areal». Das Produkt «2000-Watt-Areal» wurde aufgegeben und wird seit dem 31. Dezember 2023 nicht mehr angeboten bzw. nicht mehr zertifiziert. Die Bauherrschaft liess das Richtprojekt auf die neuen Nachhaltigkeitsstandards prüfen. Gegenwärtig wird die Zertifizierung mit dem Label «SNBS Areal» angesteuert. Da auf Stufe Quartierplanung erst ein Richtprojekt vorliegt und dadurch die Machbarkeit betreffend ein bestimmtes Label noch nicht im Detail geprüft werden kann, verzichten die Quartierplanvorschriften auf die Nennung eines bestimmten Labels.

2.7.2 Energie

Gemäss Energieplan der Gemeinde Allschwil befindet sich der Perimeter des QP Weiherweg im Eignungsgebiet E01 (Grundwasser, Erdwärme) und ist innerhalb des Koordinationsgebiets K02 Teil des angestrebten Wärmeverbunds V09 «Wärmeverbund Binningerstrasse» (vgl. Kapitel 3.3.7).

Prioritär sind die Energiequellen gemäss Festlegungen im kommunalen Energieplan zu nutzen. Der Energieplan setzt als erste Priorität auf die Nutzung von Grundwasser. Die Nutzung von Grundwasser ist jedoch – gerade bei einem erhöhten Energiebedarf – deutlich eingeschränkt respektive sehr von der Durchflussgeschwindigkeit und der Mächtigkeit des Grundwasserstroms abhängig.

Als zweite Priorität wird die Nutzung der Erdwärme genannt. Aufgrund dieser Vorgaben besteht für Energieversorgungsunternehmen allenfalls das Bedürfnis, auf dem Quartierplanareal eine Energiezentrale (Energiegewinnung mit Erdsonden) erstellen zu können. Zusammen mit anderen zu erstellenden Energiegewinnungsanlagen im Gebiet könnte damit ein Netz zur Wärmeversorgung des Gebiets betrieben werden. Da viele Abhängigkeiten bestehen und die Machbarkeit noch nicht geprüft ist, ist die Realisierung einer solchen Anlage auf dem Quartierplanareal gegenwärtig nicht sicher. Sofern sich die Erschliessung des Areals mit Erdwärme verzögert, sind für das Quartierplanareal allenfalls Überbrückungsmöglichkeiten zu prüfen.

Ob die Nutzung des Grundwassers oder der Erdwärme bewilligungsfähig sein wird, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären. Als dritte Priorität wird die Nutzung von Solarthermie und der Umgebungsluft (Luft-Wasser-Wärmepumpen) vorgegeben.

In jedem Fall ist eine hundertprozentige Abdeckung durch erneuerbare Energiequellen noch schwierig zu erreichen. Deshalb ist die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) aus erneuerbaren Energiequellen zu 100 % zwar anzustreben, aber verpflichtend zu mindestens 80 % zu erreichen.

Der Elektrizitätsbedarf soll zu einem grossen Teil mit Photovoltaikanlagen gedeckt werden, allenfalls auch mit Hochleistungskollektoren. PV-Anlagen sind auf den Dächern und an den Fassaden möglich. Eine zu 100 % bilanzierte Abdeckung des elektrischen Stromverbrauches mit Solarstrom würde eine vollflächige Belegung

der Dächer und Fassaden mit PV-Anlagen erfordern. Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche (EBF) erbringen müssen, wobei innerhalb des Baubereichs F (Hochhaus) dieser Wert unterschritten werden darf. Diese Einschränkung wurde deshalb eingebaut, weil PV-Anlagen an Fassaden noch verhältnismässig unerprobt und Fragen betreffend Brandschutz nicht restlos beantwortet sind, aber die Leistungsvorgabe nur eingehalten werden kann, wenn die Fassaden des Hochhauses mit PV-Anlagen bestückt werden können. Der Grund liegt im Verhältnis der relativ kleinen Dachfläche zur relativ grossen Geschossfläche eines Hochhauses. Dies hat die Potenzialanalyse der Energiefachplaner ergeben.

Isolierte Betrachtung Hochhaus / Gebäude innerhalb Baubereich F

<i>Dach + Fassade</i>	<i>42 W/m² EBF</i>
<i>nur Dach</i>	<i>5.5 W/m² EBF</i>

Betrachtung des gesamten Areals

<i>alle Dächer + Fassade Gebäude F</i>	<i>30.4 W/m² EBF</i>
<i>nur Dächer</i>	<i>13.9 W/m² EBF</i>

Quelle: EPRO Engineering, Juni 2023

Falls eine zusätzliche Transformatorenstation (TS) im Gebiet notwendig sein wird, könnte sie im nordöstlichen Bereich des Quartierplanareals auf Seiten der Binneringerstrasse unterirdisch untergebracht werden. Der Kanton hat die Grundeigentümerschaft ausserdem angefragt, ob eine Gleichrichterstation für den Trambetrieb auf dem Areal installiert werden könne. Die Gleichrichterstation ist abhängig von der Realisierung der Verlängerung der Tramlinie 8. Auch dafür könnte unterirdisch eine entsprechende Räumlichkeit im Projekt vorgesehen werden. Beides hätte jedoch eine negativere Bilanz betreffend natürlicher Bodenschicht bzw. Unterkellerung des Areals zur Folge.

Das Quartierplanreglement verpflichtet die Bauherrschaft, betreffend die quartierplanmässige Bebauung ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs nachvollziehbar aufzeigt. Die Forderung stützt sich auf § 4 Abs. 1 der Energieverordnung (EnV BL), gemäss diesem jeder verpflichtet werden kann, den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch nachvollziehbar zu deklarieren, der eine Baute oder eine haustechnische Anlage nach § 1 neu erstellen, umbauen oder einer anderen Nutzung zuführen will. Und gemäss § 4 Abs. 4 Energiegesetz (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt.

Die Gemeinde fordert die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil und des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie die Fragen des Nachhaltigkeitsstandards und der Energie zu beraten.

2.7.3 Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine spezifischen Vorschriften über Lichtemissionen erlassen

hat, können die Gemeinden eigene Bestimmungen dazu erlassen, was die Gemeinde Allschwil mit § 30 des Polizeireglements vom 22. Februar 2017 getan hat.

§ 30 Lichtemissionen

- ¹ Unnötige, für Mensch respektive Tier schädliche oder lästige Lichtmissionen sind im Aussenbereich zu vermeiden.
 - ² Aussenbeleuchtungen müssen zielgerichtet von oben nach unten und hinsichtlich Brenndauer und Beleuchtungsstärke zweckdienlich erfolgen.
 - ³ Mit Ausnahme von historisch bedeutenden oder repräsentativen öffentlichen Gebäuden ist die Anleuchtung von Liegenschaften von aussen untersagt.
 - ⁴ Nicht sicherheitsrelevante Aussenbeleuchtungen sind in der Nacht einzig bei Gebrauch einzuschalten. Aussenbeleuchtungen sind über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmer o.ä. zu steuern, soweit deren Zweck dies zulässt und diese Massnahme zu einer angemessenen Einsparung an Lichtmissionen führt.
 - ⁵ Die Verwendung von himmelwärts gerichteten Lichtquellen, insbesondere Skybeamern und Lasern, im Aussenraum ist verboten.
 - ⁶ Der Gemeinderat kann die Beseitigung übermässig störender Lichtmissionen im Aussenraum, die von Beleuchtungen im Aussenraum oder von Schaufenstern ausgehen, auf Kosten des Verursachers anordnen.
 - ⁷ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.
 - ⁸ Näheres regelt die Verordnung.
-

Das Polizeireglement gilt auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Allschwil, somit auch auf dem Areal der Quartierplanung. Im Quartierplanreglement wird auf eine Wiederholung der Bestimmungen oder auf einen Verweis auf das Polizeireglement verzichtet, da redundante Reglementsinnhalte vermieden werden wollen. Als Umsetzungshilfe gelten wegweisend die bestehenden Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtmissionen des Bundesamts für Umwelt (BAFU).

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

3.1.1 Ziele der Raumplanung

Gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird, dass ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind, dass eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung verwirklicht wird und dass dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft geachtet wird. Mit Massnahmen der Raumplanung ist folgendes anzustreben:

Ziele RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
Art. 1 Abs. 2 lit. a: <i>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft;</i>	Die Quartierplanung hält alle diesbezüglichen, übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen ein.
Art. 1 Abs. 2 lit. a ^{bis} : <i>Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;</i>	Die Quartierplanung ermöglicht eine dichte, aber gleichwohl qualitätsvolle Bebauung an einer gut erschlossenen Lage.
Art. 1 Abs. 2 lit. b: <i>Schaffung kompakter Siedlungen;</i>	Die Quartierplanung befindet sich in einem bestehenden und bebauten Siedlungsgebiet.
Art. 1 Abs. 2 lit. b ^{bis} : <i>Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft;</i>	Die Quartierplanung unterstützt die von der Gemeinde angestrebte Transformation des Gebiets «Binnerstrasse» in ein Gebiet mit Mischnutzung, indem sie neben Wohnen auch Geschäfts- und Gewerbenutzungen ermöglicht.
Art. 1 Abs. 2 lit. c - f:	Die Ziele betreffen überkommunale Aufgaben und können nicht auf Stufe Quartierplanung gelöst werden.

3.1.2 Planungsgrundsätze

Die Quartierplanung unterstützt bzw. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt um:

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Die Quartierplanung unterstützt die von der Gemeinde angestrebte Transformation des Gebiets «Binnerstrasse» in ein Gebiet mit Mischnutzung, indem sie neben Wohnen auch Geschäfts- und Gewerbenutzungen ermöglicht. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten und weist mit der ÖV-Gütekategorie B eine gute Erschliessungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 2.6 und Beilage 3).
<i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i>	Die Quartierplanung lässt eine Ausnutzungsziffer von 2.17 zu und ermöglicht damit eine dichtere, aber gleichwohl qualitätsvolle Bebauung der bestehenden Siedlungsfläche.

<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Im Umfeld des Quartierplanareals sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu erwarten. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.3).
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert. Zusätzlich werden mit der Quartierplanung neue Durchwegungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit geschaffen (vgl. Beilage 1 und Quartierplan).
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch das Nutzungsangebot im Gebiet «Binningerstrasse» gewährleistet. Innerhalb des Quartierplanareals werden neue Möglichkeiten für Dienstleistung und Gewerbe geschaffen.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Mit den in den Quartierplanvorschriften festgelegten Umgebungsflächen sowie den entsprechenden Vorschriften zur Gestaltung und Bepflanzung wird gewährleistet, dass das Quartierplanareal eine dem Standort und dem Projekt angemessene Bepflanzung und Begrünung aufweist.

3.1.3 Bedarfsnachweis

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Bauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

3.2 Kanton

3.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im KRIP aus dem Jahr 2010 (Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet des Quartierplanareals mit der Ausgangslage Wohngebiet als Entwicklungsgebiet festgelegt. Der KRIP mit den Anpassungen 2021 (vom Bundesrat noch nicht genehmigt) sieht die gleichen Festlegungen vor.

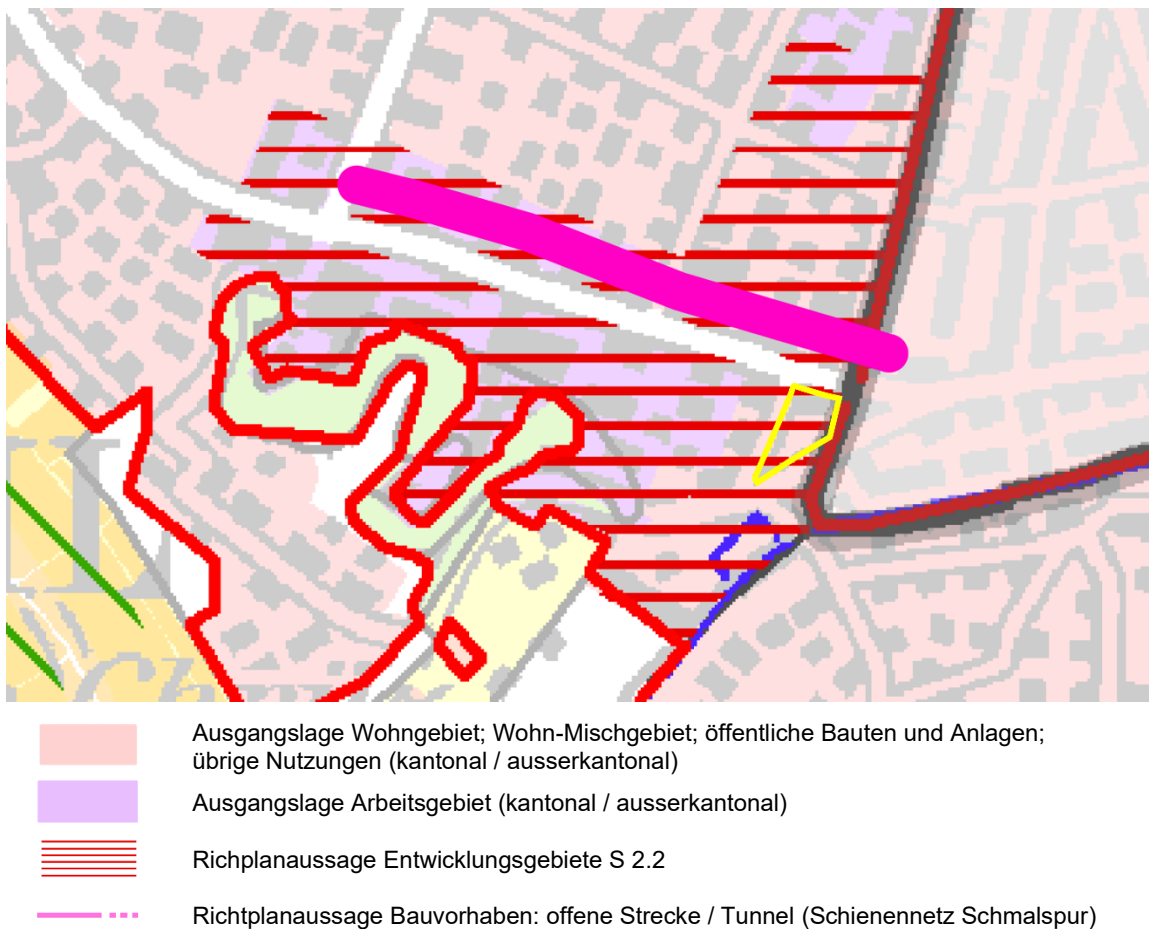


Abbildung 10 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, 26.04.2021 / Quartierplanperimeter = gelbes Polygon
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des KRIP konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Berücksichtigung in der Quartierplanung.

Objektblatt S 1.2 Bauzonen

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Verdichtung bebauter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone), dichte Bebauung unbebauter WMZ;2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2;3. Einzonungen.	<p>Die Quartierplanung kommt der Planungsmassnahme der 1. Priorität nach, indem eine bestehende und bebaute WMZ (GU) verdichtet wird. Der Quartierplan nimmt ebenfalls den Charakter einer WMZ ein.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Umzonungen zu WMZ setzen ...</p>	<p>Da sowohl die bestehende GU als auch der zukünftige Quartierplan einer WMZ entsprechen, liegt vorliegend keine Umzonung im Sinne dieses Planungsgrundsatzes vor.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Einzonungen von WMZ ...</p>	<p>Mit der Quartierplanung wird keine Einzonung vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1.3).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz d:</i> Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.</p>	<p>Abgesehen davon, dass – wie oben dargelegt – keine neue WMZ geschaffen wird, erfüllt die Quartierplanung mit einer AZ von 2.17 den Planungsgrundsatz. Betreffend Interessenabwägung vgl. Kapitel 4.</p> <p>Durch eine sorgfältig durchgeführte Planungsstudie (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht und in den Quartierplanvorschriften verankert werden.</p>

Objektblatt S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch diese Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</p>	<p>Durch die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine dichtere Nutzung und Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte geschaffen.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in einer ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung).</p> <p>Durch eine sorgfältig durchgeführte Planungsstudie (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht werden. Das Richtprojekt berücksichtigt die umliegenden Gebiete (vgl. Kapitel 2.4.6, 2.4.7 und 3.4.2) und schafft mit einer verhältnismässig geringen Bebauungsfläche grosse und attraktive Umgebungsflächen. Das Areal wird für die Öffentlichkeit zugänglicher und durchlässiger und strebt mit publikumsorientierten Nutzungen und Aufenthaltsflächen eine gesellschaftliche Öffnung und Integration ins Quartier an.</p> <p>Mit der Quartierplanung werden diese Qualitäten massgeschneidert öffentlich-rechtlich festgelegt.</p>

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften ...</p>	Betreffend Planungsinstrument vgl. Kapitel 1.5.
<p><i>Planungsanweisung a:</i> Ländliche Gemeinden ...</p>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<p><i>Planungsanweisung b:</i> Bauliche Verdichtungen in Ortskernen ...</p>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<p><i>Planungsanweisung c:</i> Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</p>	Die Gemeinde Allschwil hat mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 (vgl. Kapitel 3.3.2) und dem Masterplan Binnerstrasse (vgl. Kapitel 3.3.3) die planerischen Grundlagen erarbeitet.

Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75% der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt die formulierte Bedingung an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit der festgelegten Mischnutzung, dem definierten Nutzungsmass und den qualitätssichernden Festlegungen in den Quartierplanvorschriften wird eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität der Umgebungsfäche gewährleistet.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in einem Entwicklungsgebiet (vgl. Abbildung 10). Die Minstdichte von 125 Einwohner und Beschäftigten pro Hektare wird erfüllt. Das Quartierplanareal ist rund 0.9 Hektaren gross, womit rund 113 Einwohner und Beschäftigte das Areal belegen müssten. Allein schon mit den geplanten ca. 170 Wohnungen wird die Vorgabe bei Weitem erreicht werden.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</p>	<p>Zulässig sind Wohn- und Geschäftsnutzungen gemäss § 21 Abs. 2 RBG und mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG. Gewerbliche Nutzungen sind damit weiterhin möglich.</p>
<p><i>Planungsanweisung:</i> Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Minstdichten gemäss Örtlichen Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</p>	<p><u>Zusätzliche Kapazitäten:</u> gemäss Aussagen der Warteck Invest AG wohnten 99 Bewohner und arbeiteten 22 Beschäftigte Ende 2022 auf dem Areal, insgesamt also 121 Bewohner und Beschäftigte. Mit der Quartierplanung sind ca. 170 Wohnungen geplant, die bei Annahme von 2 Personen pro Wohnung ca. 340 Einwohner auf das Areal bringen. Dazu kommen einige Beschäftigte bei den Geschäfts- und Gewerbenutzungen. Die Kapazität an Einwohnern und Beschäftigten nimmt durch die Quartierplanung markant zu. <u>Minstdichte:</u> vgl. Planungsgrundsatz b. <u>Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität:</u> vgl. Beilage 1, Kapitel 1.3 und Kapitel 2.</p>

Objektblatt S 2.4 Standorte für Hochhäuser

Gemäss Objektblatt S 2.4, dem das Hochhauskonzept Basel-Landschaft als Grundlage diene, werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Hochhäuser sollen primär in Räumen erstellt werden, die raumplanerisch und städtebaulich für eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte geeignet sind.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none">- sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;- sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,- die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.	<p><u>Tallage im inneren Korridor:</u> die Gemeinde Allschwil ist gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft eine Gemeinde des inneren Korridors und das Quartierplanareal liegt in der Ebene der Binningerstrasse.</p> <p><u>Gute Verkehrserschliessung:</u> das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse B.</p> <p><u>Freihaltung des historischen Ortskerns:</u> der Perimeter des historischen Ortskerns ist rund 1.2 km Luftlinie entfernt.</p> <p><u>Freihaltung schützenswerter Ensembles:</u> vgl. Kapitel 3.4.2.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.</p>	<p>Gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Allschwil liegt das Areal in einem Eignungsraum (vgl. Kapitel 3.3.8).</p>
<p><i>Planungsanweisung a:</i> Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter,- Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter,- Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit;- gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz;- Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);- mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.	<p><u>Fernwirkung etc.:</u> vgl. Beilage 1, Kapitel 3.3.4 und 3.4.2.</p> <p><u>Nahwirkung etc.:</u> vgl. Beilage 1 und Kapitel 3.4.2.</p> <p><u>Öffentlichkeitscharakter, Abstimmung der Nutzung:</u> Das Richtprojekt schafft mit einer verhältnismässig geringen Bebauungsfläche grosse und attraktive Umgebungsf lächen. Das Areal wird für die Öffentlichkeit zugänglicher und durchlässiger und strebt mit publikumsorientierten Nutzungen und Aufenthaltsflächen vor allem im Bereich der Binningerstrasse eine gesellschaftliche Öffnung und Integration ins Quartier an. Mit der Quartierplanung werden diese Qualitäten massgeschneidert öffentlich-rechtlich festgelegt.</p> <p><u>Anbindung Fuss- und Velowegnetz:</u> vgl. Beilage 3.</p> <p><u>Auswirkungen auf den Verkehr:</u> vgl. Beilage 3.</p> <p><u>Mikroklimatische Auswirkungen:</u> vgl. Beilage 4 und Kapitel 3.5.6.</p>
<p><i>Planungsanweisung b:</i> Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergebundenen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</p>	<p>Die Quartierplanvorschriften berücksichtigen den Sachplan. Der Sicherheitszonenplan aus dem Jahr 1985 setzt im Bereich des Quartierplanareals die Hindernisbegrenzungsfläche auf eine Höhe von 366 m ü.M. Der höchste Baubereich der Quartierplanung ist auf 353.50 m ü.M. limitiert.</p>

Objektblatt S 3.2 ISOS

Gemäss Objektblatt S 3.2 «ISOS» kommt dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben im Rahmen der Raumplanung keine unmittelbare Geltung zu. Für den Kanton und die Gemeinden besteht aber eine Berücksichtigungspflicht. Gemäss KRIP sollen die topographischen, räumlichen und architektonischen Qualitäten, die zum nationalen Wert der Ortsbilder führen, ungeschmälert erhalten und eine irreversible Schädigung

vermieden werden, wobei die Ortsentwicklung nicht behindert, sondern eine die historische Bausubstanz schonende Weiterentwicklung der Siedlungen ermöglicht werden soll.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.</p>	<p>Die Quartierplanung beachtet und berücksichtigt das ISOS im Rahmen der Planung (vgl. Kapitel 3.4.2) und behandelt das Thema in der Interessenabwägung (vgl. Kapitel 4.2.6).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt.</p>	<p>Die innerhalb des Quartierplanareals liegenden ISOS-Objekte sind keine erhaltenswerten Objekte, da sie kein Erhaltungsziel aufweisen (vgl. Kapitel 3.4.2). Die ausserhalb des Quartierplanareals liegenden ISOS-Objekte sind von der Quartierplanung nicht betroffen, weshalb ihre Erhaltung nicht in Frage gestellt ist.</p> <p>Die indirekten Auswirkungen der Quartierplanung auf die ISOS-Objekte werden im vorliegenden Planungsbericht ebenfalls behandelt (vgl. Kapitel 3.4.2).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können.</p>	<p>Die gemäss ISOS erhaltenswerten Objekte liegen ausserhalb des Quartierplanareals und sind durch die Quartierplanung nicht betroffen. Die historische Bausubstanz bleibt erhalten.</p> <p>Die indirekten Auswirkungen der Quartierplanung auf die ISOS-Objekte werden im vorliegenden Planungsbericht ebenfalls behandelt (vgl. Kapitel 3.4.2).</p>
<p><i>Planungsanweisung:</i> In ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV zeigen die Gemeinden auf, wie sie das ISOS berücksichtigen.</p>	<p>Der vorliegende Planungsbericht behandelt das Thema ISOS eingehend (vgl. Kapitel 3.4.2 und 4.2.6).</p>

Objektblatt S 3.3 Lärmschutz

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität.</p>	<p>Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.3).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.</p>	<p>Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.3).</p>

3.2.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Quartierplanung

Die Quartierplanung (Sondernutzungsplanung) wird im RBG in den §§ 37 ff. behandelt.

Gemäss § 40 RBG kann mit einer Quartierplanung für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Die Parzelle Nr. C-1245 ist ohnehin in einer Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 RBG (vgl. Kapitel 3.3.4).

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Quartierplanung bzw. das ihr zugrundeliegende Richtprojekt erfüllen diese Vorgaben (vgl. Beilage 1, Kapitel 1.3, Kapitel 2).

§ 39 RBG verlangt das Aufzeigen der Folgekosten. Die Kosten betreffend Planung und Realisierung der Bebauung und des Aussenraums trägt die Bauherrschaft. Auf Seiten Gemeinde fallen Personalkosten von Politik und Verwaltung an. Diese Arbeiten sind Teil des gesetzlichen Auftrags und die entsprechenden Kosten werden nicht spezifisch ausgewiesen. Sachkosten z.B. für Infrastrukturerweiterungen oder -anpassungen etc. können in diesem Verfahrensstand noch nicht beziffert werden. Um die Kosten für die Entwicklung und den Ausbau der Infrastruktur zu decken, werden bei Quartierplanungen Infrastrukturbeiträge von der Grundeigentümerschaft erhoben. Die Höhe der Beiträge wird im Quartierplanvertrag bestimmt.

Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein. Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, sofern ein solcher erforderlich ist. Ein entsprechender Quartierplanvertrag hat die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und die notarielle Beurkundung vorzuweisen. Der Quartierplanvertrag ist die Grundlage für entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

Orts- und Landschaftsbild

Gemäss § 104 RBG sind alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf wertvolle Orts- und Landschaftsbilder (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) und für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c).

Betreffend Innenhöfe (lit. b) stellt die bestehende Umgebungsfläche des Areals keinen für das Wohnumfeld wertvollen Innenhof dar, weil sie nicht die Merkmale eines Innenhofs im eigentlichen Sinne aufweist, weil ihr Charakter und Ausdruck nicht als «wertvoll» im Sinne des Gesetzes bezeichnet werden kann und weil sie nur von der Bewohnerschaft des Areals als privater Aussenraum genutzt werden kann. Betreffend Baumbestand (lit. c) ist derjenige auf der Promenade entlang dem Herrenweg (Parzelle Nr. C-827) nicht Bestandteil der Quartierplanung (vgl. Kapitel 1.7) und der übrige Baumbestand auf dem Areal nicht dergestalt, dass er für das Siedlungsbild von Allschwil oder des Gebiets «Binnerstrasse» «wichtig» wäre.

Betreffend wertvolles Orts- und Landschaftsbild (lit. a) ist es nach § 7 DHG untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist (Abs. 1). Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen (Abs. 2).

Bei den um das Quartierplanareal liegenden Gebieten wird auf die Ausführungen zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und speziell auf die Ausführungen zum ISOS-Gebiet Nr. 9.5 verwiesen (vgl. Kapitel 3.4.2). Denn bei den umliegenden ISOS-Objekten dürfte es sich nur beim ISOS-Gebiet Nr. 9.5 um «wertvolle Objekte» im Sinne des § 104 RBG handeln, zumal die Gemeinde mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung plant, das Gebiet teilweise mit einer Ortsbildschutzzone und an einer Stelle mit einer Ortsbildschonzone zu überlagern (vgl. Kapitel 3.3.4).

Bei den weiter entfernten Gebieten bzw. beim übrigen Gebiet «Binnerstrasse» stellen sich die Fragen, ob es sich ebenfalls um «wertvolle Objekte» bzw. um ein «wertvolles Orts- und Landschaftsbild» im Sinne des § 104 RBG handelt und ob es sich dabei nach wie vor um «die Umgebung» handelt, in die ein Projekt einzugliedern wäre. Die Fragen können an dieser Stelle offengelassen werden. Auf sie wird in den Ausführungen zum ISOS eingegangen, weil das ISOS auch die weiteren Gebiete im Gebiet «Binnerstrasse» als ISOS-Objekte mit unterschiedlichster Qualität einstuft (vgl. Kapitel 3.4.2).

Hindernisfreiheit

§ 108 Abs. 1 RBG schreibt für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang vor, dass sie so zu gestalten sind, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. § 108 Abs. 2 RBG enthält für Wohnnutzungen mit mehr als sechs Wohneinheiten Vorschriften betreffend die Rollstuhlgängigkeit, die auch für Arbeitsnutzungen sinngemäss gelten. Dabei wird die Anpassungsfähigkeit der Wohneinheiten bzw. Arbeitsplätze an die Bedürfnisse Behinderter verlangt. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind jedoch auf jeden Fall hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten.

Die Vorgaben des RBG werden als hinreichend erachtet, so dass in den Quartierplanvorschriften keine weitergehende Hindernisfreiheit verlangt wird. Dem Bauprojekt soll die verbliebene Flexibilität belassen werden. Ebenfalls wird darauf verzichtet, redundante Formulierungen ins Quartierplanreglement aufzunehmen.

Für die Beurteilung und Ausführung behindertengerechter Bauweise ist die SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) massgebend.

3.2.3 Umgestaltung Binnerstrasse

Das Projekt «Umgestaltung Binnerstrasse, Allschwil mit Tramverlängerung Linie 8» des Tiefbauamts des Kantons Basel-Landschaft erstreckt sich von der Gartenhofstrasse bis zur Kantonsgrenze und befindet sich zurzeit im Stadium eines Vorprojekts. Gemäss diesem Projektstand ist der Quartierplanperimeter im Bereich der nördlichen Parzellengrenze zur Binnerstrasse und im Bereich der Kreuzung Binnerstrasse-Weierweg von Fahrbahn-, Trottoir-, Grün- und Anpassungsflächen betroffen. Aller Voraussicht nach wird das Strassenbauprojekt im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nach Bundesrecht erlassen. Dadurch werden die kommunalen Quartierplanvorschriften in den betroffenen Bereichen übersteuert bzw. abgelöst. Aktuell liegt das Geschäft beim Regierungsrat, der am 11. April 2024 vom Landrat beauftragt wurde, dem Landrat eine aktualisierte Landratsvorlage vorzulegen. Als nächster Schritt wird der Regierungsrat dem Landrat die Ausgabenbewilligung für das Bau- und Auflageprojekt beantragen.

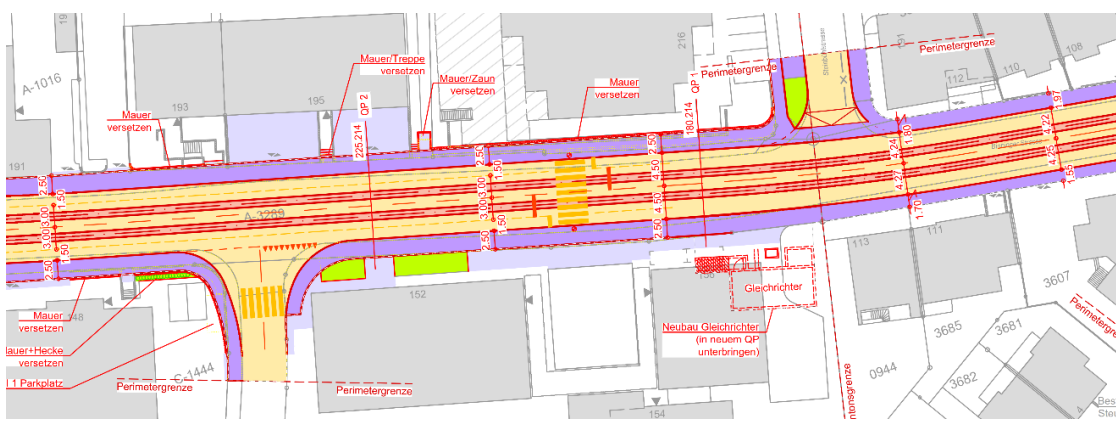


Abbildung 11 Vorprojekt zur Umgestaltung Binnerstrasse, Allschwil mit Tramverlängerung Linie 8
Ausschnitt aus dem Situationsplan Ost (Quelle: Gruner AG, 06.05.2022)

3.3 Gemeinde Allschwil

3.3.1 Leitbild Zukunft Allschwil

Das Leitbild Zukunft Allschwil 2017 - 2030 formuliert zu den Themen Siedlungsentwicklung, Wohnen, Mobilität und Umwelt unter anderem folgende Ziele, die in den Quartierplanvorschriften wie folgt berücksichtigt werden.

Siedlungsentwicklung	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Das Siedlungsgebiet von Allschwil ist vielfältig. Die Qualitäten und Identitäten der einzelnen Quartiere sind definiert und gestärkt.</i>	Die Quartierplanung Weiherweg ist eine der ersten Arealentwicklungen, die im Anschluss an die Masterplanung Binningerstrasse vorliegt. Die Arealentwicklung wird einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers im Sinne der Entwicklungsvorstellungen des Masterplans leisten und städtebaulich einen wichtigen Akzent für die Adressbildung des Gebiets «Binningerstrasse» setzen.
<i>Bei künftigen Kapazitätserweiterungen für Wohnen und Arbeiten erfolgen diese gestaffelt im heutigen Siedlungsperimeter.</i>	Das Quartierplanareal liegt im Siedlungsperimeter. Die Quartierplanung Weiherweg ist eine der ersten Arealentwicklungen im Anschluss an die Masterplanung Binningerstrasse. Weitere Arealentwicklungen sind in Erarbeitung und weisen unterschiedliche Planungsstände auf. In diesem Sinne erfolgt die Entwicklung gestaffelt.
<i>Freiräume sind ein wesentlicher Schlüssel für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen von baulichen Verdichtungen sind die Freiraumqualitäten zu fördern.</i>	Die Anforderungen an die Umgebungsfläche sind hoch und werden in den Quartierplanvorschriften entsprechend formuliert.
Wohnen	
<i>Allschwil hat ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.</i>	Das Richtprojekt sieht eine differenzierte Bebauung des Areals vor, was unterschiedliche Wohnformen ermöglicht.
<i>Allschwil verzeichnet bis 2030 ein kontinuierliches qualitatives Bevölkerungswachstum auf rund 23'000 Personen.</i>	Die Quartierplanung trägt zur Aufnahme zusätzlicher Einwohnerschaft bei.
<i>Die Bevölkerung identifiziert sich mit Allschwil.</i>	Mit der qualitätsvollen Bebauung des Areals wird eine Voraussetzung geschaffen, um der Bevölkerung Identifikationspotential zu bieten.
Mobilität	
<i>Wir streben eine Verlagerung des Modalsplits zugunsten des Langsam- und öffentlichen Verkehrs an.</i>	Mit einer gegenüber der kantonalen Gesetzgebung verringerten Anzahl Parkplätze und entsprechenden Mobilitätsmassnahmen wird eine Verlagerung zugunsten des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs angestrebt.
Umwelt	
<i>Wir setzen uns dafür ein, die Allschwiler Bevölkerung vor übermässigen Immissionen zu schützen.</i>	Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 2.3.3).
<i>Wir setzen uns für einen effizienten Umgang mit Energie und Rohstoffen ein.</i>	Betreffend Nachhaltigkeitsstandard und Energieversorgung vgl. Kapitel 2.7.

3.3.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Das räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035 vom 28. Februar 2018 ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderates und der Verwaltung, das durch den Gemeinderat beschlossen und vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wurde. Es dient den Gemeindebehörden als Koordinations- und Lenkungsinstrument. Im REK werden nach einer eingehenden Analyse diverse Ziele für die räumliche Entwicklung festgelegt, woraus sich das Entwicklungskonzept und entsprechende Massnahmen ableiten.

Für das Gebiet «Binnerstrasse» und umliegende Quartiere wird gemäss REK eine Aufwertung und differenzierte Weiterentwicklung angestrebt. Die Verdichtung und Umstrukturierung sollen hauptsächlich auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei erfolgen, punktuell aber auch auf der Nordseite der Binnerstrasse. Für das Quartierplanareal «Weiherweg» sieht das REK ein lokales Entwicklungspotenzial und wünscht eine Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept. Ebenfalls werden entlang der Binnerstrasse «publikumsorientierte EG-Nutzungen» gefordert. Das Richtprojekt und die vorliegende Quartierplanung kommen diesen Vorgaben nach.

3.3.3 Masterplan Binnerstrasse

Zur Konkretisierung der im REK Allschwil 2035 formulierten Entwicklungsziele führte die Gemeinde im Jahr 2019 für das Gebiet «Binnerstrasse» eine Testplanung mit drei Teams durch. Ziel der Testplanung war es, mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen und die entsprechenden Rahmenbedingungen zu untersuchen. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden anschliessend in den Masterplan Binnerstrasse überführt. Dieser dient als strategisches Lenkungsinstrument des Gemeinderats und definiert die übergeordneten Regeln für eine koordinierte Entwicklung des Gebiets «Binnerstrasse». Die Teilzonenvorschriften Binnerstrasse – bestehend aus Teilzonenplan (TZP) und Teilzonenreglement (TZR) – konkretisieren den Masterplan auf Stufe Nutzungsordnung und werden innerhalb ihres Geltungsperimeters die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung ablösen (Verfahrensstand: der Gemeinderat hat die Teilzonenplanung am 19. März 2025 an den Einwohnerrat überwiesen).

Das Quartierplanareal ist nicht im Perimeter der Teilzonenvorschriften Binnerstrasse, wird aber vom Masterplan erfasst. Gemäss Masterplan befindet sich die Parzelle Nr. C-1245 mit dem nördlichen Arealteil entlang der Binnerstrasse im Teilgebiet «Stockbrunnenrain», jedoch nicht in einem Baubereich. Der Masterplan verlangt für das Quartierplanareal entlang der Binnerstrasse eine differenzierte Mischnutzung und keine Wohnungen im Erdgeschoss.

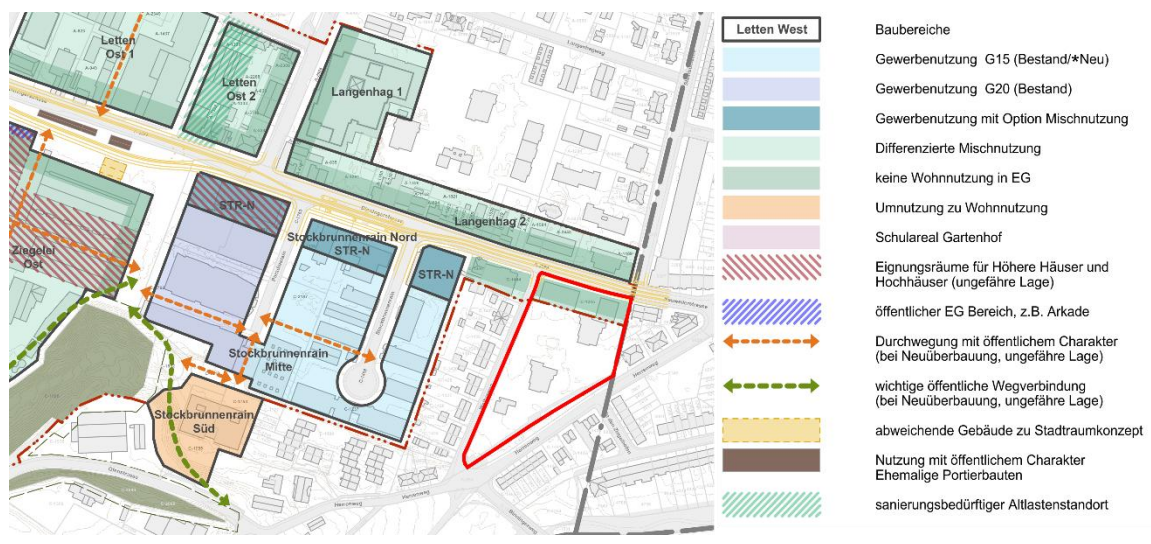


Abbildung 12 Masterplan Binnerstrasse, Teilplan Bebauung und Nutzung
 (Quelle: Metron Raumentwicklung AG / eigene Darstellung)

Festlegungen Masterplan	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<p>D.1 und D.2 ...</p>	<p>Die Festlegungen beziehen sich auf bestehende Gewerbebezonen, zu denen das Quartierplanareal nicht gehört.</p>
<p>D.5 Binnerstrasse Südseite als "Zentrumsstrasse" Auf der südlichen Seite der Binnerstrasse soll der Charakter einer "Zentrumsstrasse" verfolgt werden. Darunter wird die Kombination von Detailhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kleinstrukturiertem Gewerbe verstanden. Ebenfalls mögliche Nutzungen sind Freizeitnutzungen und Hotellerie. ...</p>	<p>Das Quartierplanreglement ermöglicht Geschäfts- und Gewerbe- nutzungen innerhalb eines definierten Rahmens und hält fest, dass die der Binnerstrasse und dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F den reglementarisch zugelassenen Betrieben vorbehalten sind (vgl. Kapitel 2.3.2).</p>
<p>D.6 intensives Gewerbegebiet im TG Stockbrunnrain Das Teilgebiet soll weiterhin innerhalb der bestehenden Parzellierung und Erschliessung vorwiegend gewerblich genutzt werden. Entlang der Binnerstrasse ist im Zusammenhang mit der geplanten Tramverlängerung und Tramhaltestelle eine bauliche Verdichtung, Aufwertung der Vorzonen und Nutzungsmischung (Wohnnutzung in den höheren Geschossen) erwünscht.</p>	<p>Die Festlegung bezieht sich auf vorwiegend gewerblich genutzte Areale, was auf das Quartierplanareal nicht zutrifft.</p>
<p>D.7 Detailhandelsschwerpunkt der Gemeinde Die Binnerstrasse ist heute der wichtigste Detailhandelschwerpunkt der Gemeinde und soll dies auch zukünftig sein. Mit den Polen Ziegelei West (Coop) und Langenhag (Migros) und den beiden geplanten Tramhaltestellen ergibt sich eine sehr gute Ausgangslage. Mögliche weitere Geschäfte und Detailhandelsangebote sollen, wenn dazu ein Bedarf besteht, möglichst auf der Südseite der Binnerstrasse erfolgen (Ziegelei Areale). Zusätzliche grössere Geschäfte müssen speziell mit der Verkehrssituation und den Arealentwicklungen abgestimmt werden. Die Vorzonen zur Binnerstrasse sollen attraktiv gestaltet werden. Die oberirdischen Parkplätze sollen zugunsten von grösseren Freiflächen zukünftig weitgehend unterirdisch angeordnet werden. Fehlende Gewerbenutzungen wie Gastronomie, Hotel und Freizeitnutzungen sind an geeigneten Standorten zu fördern.</p>	<p>Die Quartierplanvorschriften lassen Geschäfts- und Gewerbenutzungen zu. Verkehrsintensive Nutzungen werden ausgeschlossen. Mit dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan ist eine attraktive Erweiterung des Strassenraums geplant. Alle 34 oberirdischen Parkplätze werden wegfallen, weil Parkplätze gemäss Quartierplanreglement unterirdisch zu platzieren sind. Die Planung ermöglicht eine gastronomische Nutzung sowie publikums- und verkehrssarme Sport- und Freizeitbetriebe.</p>
<p>D.8 Kleinstrukturiertes Gewerbe Für das kleinstrukturierte Gewerbe sollen in den Arealentwicklungen und in den diversen Erdgeschossen, in welchen die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, Flächen zu tragbaren Preisen angeboten werden. Nach Möglichkeit sollen dafür auch Bestandsbauten mit einbezogen werden. Bei zusammenhängenden Arealentwicklungen sind diese Flächen bedarfsgerecht auszuweisen.</p>	<p>Die der Binnerstrasse und dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan zugewandten Erdgeschosse sind den gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Geschäfts- und Gewerbenutzungen vorbehalten. Zu Mietpreisen können in diesem Verfahrensstadium noch keine Aussagen gemacht werden. Die Bestandsbauten müssen abgebrochen werden (vgl. Kapitel 1.2 und Beilage 1).</p>
<p>E.8 bis E.11 Teilgebiet Stockbrunnrain ...</p>	<p>Die Festlegungen beziehen sich auf die Baubereiche gemäss Teilplan Bebauung und Nutzung, zu denen das Quartierplanareal nicht gehört.</p>
<p>F.4 bis F.6 Hochhäuser ...</p>	<p>Die Festlegungen beschränken sich auf die Eignungsräume für mögliche Hochhäuser und höhere Häuser im Teilgebiet Ziegelei, zu dem das Quartierplanareal nicht gehört.</p>
<p>H.1 Mobilitätsgrundsätze ... Um die Funktion des Verkehrsnetzes für alle Verkehrsarten zu gewährleisten, soll das Verkehrswachstum mit einer Verlagerung</p>	<p>Mit der Reduktion der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und einem attraktiven Angebot an Veloabstellplätzen wird die Verkehrsverlagerung unterstützt. Ein Mobilitätskonzept wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 2.6).</p>

Festlegungen Masterplan

Berücksichtigung in der Quartierplanung

des Verkehrs zugunsten ÖV und Fuss- und Veloverkehr einhergehen. Insbesondere bei neuen Betrieben und neuen Wohnüberbauungen sind entsprechende Mobilitätskonzepte erforderlich

H.4 ÖV

Die Tramverlängerung der Linie 8 bildet die Basis für die zukünftige Erschliessung gemäss ÖV-Strategie beider Basel.

Die Linienführung sowie die Haltestellenkonzeption gemäss BGK sollen in der Planung und Realisierung sämtlicher Areale und öffentlichen Bereiche berücksichtigt werden. Eine enge Abstimmung zwischen der Realisierung des BGK und des Masterplans ist anzustreben.

Das Richtprojekt und die Quartierplanung berücksichtigen das BGK und das zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Berichts vorhandene Vorprojekt zur Umgestaltung der Binningerstrasse mit Tramverlängerung der Linie 8 (vgl. Kapitel 3.2.3).

H.6 Veloabstellplätze

Bei den Arealentwicklungen sollen entsprechend dem übergeordneten Konzept genügend Veloabstellplätze realisiert werden. Die Anforderungen an Arealentwicklungen und bei Umsetzung von Mischnutzung sind im Rahmen der planerischen Instrumente zu beschreiben.

Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 2.6).

H.7 MIV und Erschliessung Gewerbe

Die Erschliessung der an die Binningerstrasse angrenzenden Parzellen wird im Rahmen des BGK geregelt, in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Masterplan. Für die bestehenden Nutzungen gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie in Bezug auf die Erschliessung.

Es können in Abstimmung mit der Gemeinde autoarme oder autofreie Areale entwickelt werden.

Die Erschliessung der Teilgebiete Ziegelei erfolgt grundsätzlich über die multifunktionalen Zwischenräume. Die restlichen Freiräume sollen soweit möglich frei von Erschliessungsverkehr bleiben.

Die Erschliessung des Areals durch den MIV erfolgt grundsätzlich über den Weiherweg. Die Güter- und Warenanlieferung erfolgt über den entsprechenden Anlieferungsbereich entlang der Binningerstrasse.

H.8 Parkierung

Oberirdische Parkierungen sollen nur für Kurzzeit-/Kundenparkplätze für Gewerbenutzungen sowie Verkaufs- und Retailnutzungen vorgesehen werden. Alle weiteren Parkplätze sollen wenn möglich in Tiefgaragen oder zentralen Parkhäusern angeordnet werden. Grundsätzlich ist eine Konzentration der Parkierung anzustreben. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.

Für die Wohn- und Gewerbenutzungen ist ein wesentlicher Reduktionsfaktor bei der Parkplatanzahl gegenüber den heute gültigen Vorgaben und Richtlinien vorgesehen. Die Höhe der Reduktion ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu diskutieren.

Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 2.6).

I.1 Qualitätsansprüche

Stufe 2, Arealentwicklungen privater Grundeigentümer Nachweis der hohen städtebaulichen Qualität, der Teilkonzepte Bebauung, Freiraum und Erschliessung, der Etappierung und Wirtschaftlichkeit. Die in allen Teilgebieten angestrebte Vielfalt spricht auch in den Arealen für etappierbare Teilprojekte.

Soll eine Arealentwicklung mit einem QP umgesetzt werden ist dafür ein hochwertiges Richtprojekt erforderlich.

Im Rahmen von kooperativen Arealentwicklungen (Gemeinde und Grundeigentümer) können die qualitätssichernden Massnahmen areal- und projektspezifisch definiert werden.

Das Richtprojekt, das Basis für die vorliegende Quartierplanung ist, wurde im Rahmen eines städtebaulichen Verfahrens (Planungsstudie) erarbeitet (vgl. Kapitel 1.4 und Beilage 1). Das Richtprojekt wurde anschliessend durch den Bauausschuss und den Gemeinderat von Allschwil sowie der Arealbaukommission beurteilt (vgl. Kapitel 1.3).

3.3.4 Zonenplan Siedlung

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil legt auf der Parzelle Nr. C-1245 eine Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 RBG fest, wobei nutzungsrechtlich die bestehende Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG» gilt, die ebenfalls identisch mit der Parzelle Nr. C-1245 ist.

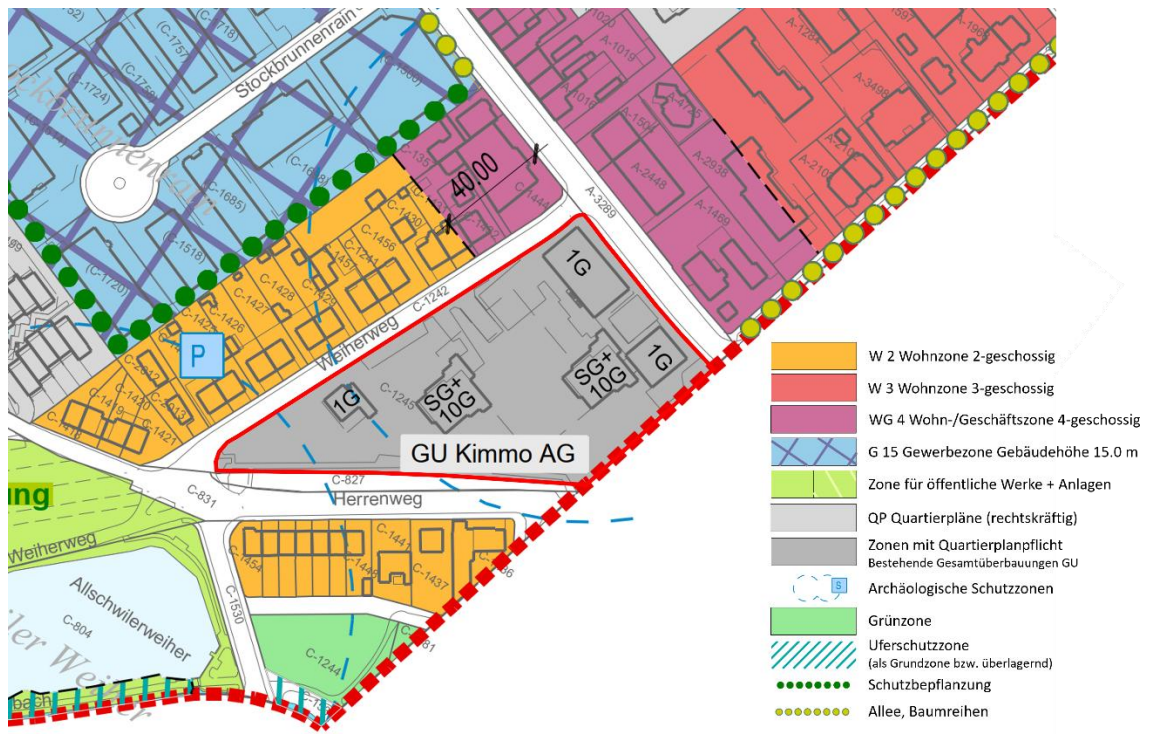


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Allschwil, 14.01.2009
 (Quelle: Gemeinde Allschwil / eigene Darstellung)

Mit den Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese Vorschriften bilden für das Quartierplanareal das Zonenrecht und sind formell und inhaltlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) bzw. der bestehenden Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG» werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben (§ 40 Abs. 2 RBG).

Entlang des Winzerwegs, der westlich des Siedlungsperimeters (ausserhalb Perimeter Zonenplan Siedlung) oberhalb des Ziegelei-Areals liegt, ist gemäss Zonenplan Siedlung der Aussichtsschutz «Winzerweg» festgelegt, wo gemäss Zonenreglement Siedlung die freie Sicht auf die Rheinebene nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzung behindert werden darf. Dazu haben die Projektverfassenden eine Untersuchung betreffend das Hochhaus auf dem Quartierplanareal (Baubereich F) unternommen (vgl. Beilage 1). Dabei kann festgehalten werden, dass das Hochhaus teilweise sichtbar sein wird, je nach Standort oder Sichtverdeckung durch Bäume oder deren Bewuchs aber auch nicht. Die auf das Quartierplanareal gerichtete Sicht führt in das städtische Siedlungsbild von Allschwil und Basel. Dieses Siedlungsbild und damit die Sicht auf die Rheinebene ist bereits heute stark von den Siedlungsstrukturen der Stadt Basel und der Agglomeration inklusive vielen bestehenden Hochhäusern geprägt. Das geplante Hochhaus wird sich in dieses Siedlungsbild einfügen und dabei eines unter vielen sichtbaren Hochhäusern sein. Das Hochhaus wird Teil der Aussicht und nicht eine Behinderung der Aussicht.

Revision

Die geplante Revision der Zonenvorschriften Siedlung (Verfahrensstand: der Gemeinderat hat am 29. Januar 2025 die Revision an den Einwohnerrat überwiesen) bzw. der geplante revidierte Zonenplan weist die Parzelle Nr. C-1245 nach wie vor einer Zone mit Quartierplanpflicht zu. Die vorliegende Quartierplanung entspricht demnach auch dem revidierten Zonenplan.



Abbildung 14 Ausschnitt Entwurf Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil, 29.01.2025 (Quelle: Gemeinde Allschwil)

3.3.5 Zonenreglement Siedlung

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil werden in § 23 verschiedene Kriterien definiert, welche im Rahmen von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind.

Kriterien gemäss § 23 ZRS

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Einwohnerratsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.

Berücksichtigung in der Quartierplanung

Das Quartierplanareal ist mit einer ZQP belegt und damit bereits aufgrund der Zonenvorschriften mit einer Quartierplanung zu beplanen.

Die Absichten sind dem Gemeinderat frühzeitig bekanntgemacht worden. Die Gemeinde ist seither in die Planung involviert.

Die gemäss Kommentarspalte zu § 23 ZRS definierte Mindestfläche von 3'000 m² für Quartierplanungen wird vorliegend erreicht.

Der Quartierplanperimeter entspricht der bestehenden Parzelle Nr. C-1245.

Die Überbauungsvorschriften der «GU Kimmo AG» stellen keine ordentlichen Zonenvorschriften dar. Mit der damaligen Festlegung einer ZQP wird eine intensivere Nutzung und verdichtete Bebauung des Areals angestrebt.

Die Quartierplanung geschieht im Einvernehmen mit dem Gemeinderat. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.

Kriterien gemäss § 23 ZRS	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<p>³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.</p>	<p>Die Regelung des Nutzungsbonus kommt hier nicht zum Tragen. Die Überbauungsvorschriften der «GU Kimmo AG» stellen keine ordentlichen Zonenvorschriften dar. Mit der damaligen Festlegung einer ZQP wird eine intensivere Nutzung und verdichtete Bebauung des Areals angestrebt.</p> <p>Die Verhältnismässigkeit und Verträglichkeit der quartierplanmässigen Bebauung wird an verschiedenen Stellen nachgewiesen (vgl. Kapitel 1.3, 2.4.6, 2.4.7, 3.4.2 und Beilage 1).</p> <p>Die Bauungs- und Aussenraumqualitäten dürfen als hochstehend angesehen werden (vgl. Kapitel 1.3, 1.4 und Beilage 1).</p>
<p>⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haushälterische Nutzung des Bodens; - Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität; - Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild; - Gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung; - Anbindung an den öffentlichen Verkehr; - Optimierte Parkierungsanordnung; - Minimierung der Lärmimmissionen; - Evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen; - Energiekonzept; - Zweckmässige Entsorgung; - Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich; - Zweckmässige Etappierung. 	<p>Das Richtprojekt und die Quartierplanvorschriften orientieren sich an den genannten Kriterien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - AZ von 2.17 (vgl. Kapitel 2.4.1); - vgl. Richtprojekt (Beilage 1); - vgl. Richtprojekt (Beilage 1), Kapitel betr. Orts- und Landschaftsbild (Kapitel 3.2.2) und ISOS (Kapitel 3.4.2); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Lärmschutznachweis (Beilage 2); - die Quartierplanvorschriften ermöglichen explizit den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims; - ein Energiekonzept ist zu erstellen; - erfolgt mit zentraler Entsorgungsanlage; - vgl. Quartierplanreglement, Ziffer 5; - vgl. Etappierung (Kapitel 2.4.5).
<p>⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Das Richtprojekt wurde der ABK vorgestellt (vgl. Kapitel 1.3).</p>

§ 32 Zonenreglement Siedlung befasst sich mit den Zonen mit Quartierplanpflicht, die aufgrund eines vorbestehenden GU festgelegt wurden. Die Areale der Gesamtüberbauungen umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden. Die Gesamtüberbauungen entstanden zwischen 1960 und 1971 und basieren auf der Rechtsgrundlage des vorletzten kantonalen Baugesetzes, welches von 1941 bis 1968 gültig war, sowie dem dazumal gültigen Zonenreglement der Gemeinde Allschwil. Die altrechtlichen GU wurden im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften im Jahr 2007 grundsätzlich mit einer ZQP überlagert.

In § 32 Abs. 2 und 3 ZRS wird die Zonenkonformität der bestehenden Gesamtüberbauungen sichergestellt. In § 32 Abs. 4 ZRS wird das Verfahren beschrieben, falls lediglich bauliche oder energetische Sanierungen an den bestehenden Gesamtüberbauungen vorgenommen werden (Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes, Verfahren nach § 26 ZRS: Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan). Und schliesslich legt § 32 Abs. 5 ZRS fest, dass für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. das Quartierplanverfahren anzuwenden ist, mit Verweis auf § 23 ZRS. Damit werden in diesen Fällen die Gesamtüberbauungen der Quartierplanpflicht unterstellt.

Revision

Die geplante Revision der Zonenvorschriften Siedlung (Verfahrensstand: der Gemeinderat hat am 29. Januar 2025 die Revision an den Einwohnerrat überwiesen) bzw. das geplante revidierte Zonenreglement regelt im neuen Art. 69 das ZQP-Areal «Weiherweg» wie folgt.

Art 69 ZQP-Areal «Weiherweg»

¹ Art der Nutzung: Wohnnutzung, Geschäfts- und Gewerbenutzungen durch nicht störende und mässig störende Betriebe, Sport- und Freizeitnutzungen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.), öffentliche Nutzungen z.B. für Betreuungsinstitutionen und Energiezentralen (Wärme, Elektrizität).

² Urbane Bebauungsstruktur.

³ Innerhalb des Perimeters ist ein Hochhaus bis 70 m zulässig.

⁴ Hohe Qualität der Aussenräume, Vernetzung des Quartiers mit den anschliessenden Landschaftsräumen.

⁵ Parkierung in reduziertem Umfang (Zielwert 0.5 Abstellplätze pro Wohneinheit inkl. Besucherabstellplätze) ohne Sharing-Angebote.

⁶ Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss Art 61 ZRS (Quartierplanverfahren).

Die vorliegende Quartierplanung entspricht demnach auch dem revidierten Zonenreglement bzw. wird von diesem noch erheblich gestützt.

3.3.6 Entwässerungsplanung

Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Die Versickerung dient der Verminderung extremer Abflussspitzen in der Kanalisation und den Fliessgewässern, der Entlastung der Abwasserreinigungsanlagen und Verbesserung der Reinigungswirkung sowie der Förderung der Grundwasseranreicherung. Nur wenn die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, kann das nicht verschmutzte Abwasser in ein öffentliches Gewässer (Bach) eingeleitet werden. Dabei ist durch Rückhaltmassnahmen eine Abflussdämpfung zu erwirken. Die Abgrenzung zwischen verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser definiert Art. 3 GSchV.

Die Richtlinie Retention des Kantons Basel-Landschaft aus dem Jahr 2024 ist bei Quartierplanungen zu beachten. Gemäss der Richtlinie gilt folgende Priorisierung:

1. das Abfliessen des Regenwassers ist zu vermeiden oder zu minimieren sowie vor Ort zu nutzen;
2. das anfallende Regenwasser ist bei vorgängiger Retention zu versickern, sofern möglich;
3. Ableitung in ein Gewässer;
4. Einleitung in die Mischwasserkanalisation.

Das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Allschwil vom 29. November 2006 regelt in § 14, dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie auf demjenigen Grundstück zu versickern ist, auf dem es anfällt (Abs. 1), und, sofern das Versickern nicht möglich ist, dass das nicht verschmutzte Abwasser nach den Vorgaben des GEP abzuleiten ist und dabei Rückhaltmassnahmen zu treffen sind, damit das Abwasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann (Abs. 2).

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. Gemäss Entwässerungskonzept des GEP der Gemeinde Allschwil aus dem Jahr 2009 liegt der Quartierplanperimeter im Teilperimeter 9 (Ziegeleiareal / Paradies). Das anfallende Meteorwasser soll weitestgehend versickert werden. Dies, weil beidseits der Binneringerstrasse der Untergrund (Niederterrassenschotter) gute Versickerungsmöglichkeiten (lokale Versickerung) bietet.

Entsprechend schreibt das Quartierplanreglement vor, dass versiegelte Umgebungsflächen, wo möglich, über die Schulter zu entwässern sind und dass das bei Bauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser in

erster Linie innerhalb des Quartierplanareals zu versickern ist (vgl. Kapitel 2.5.5). Für Weiteres gelten auf kommunaler Ebene generell das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil. Die detaillierte Planung zur Entwässerung des Areals erfolgt mit der Erarbeitung des Bauprojekts und kann erst im Baubewilligungsverfahren konkret geprüft werden.

3.3.7 Energieplanung

Der kommunale Energieplan mit Energiekonzept vom 28. Mai 2024 der Gemeinde Allschwil umfasst die Themen Wärmeversorgung, Strom und Mobilität und soll aufzeigen, wie die bestehende Wärmeversorgung auf die heutigen, übergeordneten Energieziele ausgerichtet und an die künftigen Gegebenheiten und Herausforderungen angepasst werden kann. Durch das Ausscheiden von räumlich differenzierten Massnahmegebieten wird die Wärmeversorgung entsprechend den kantonalen Prioritäten bezüglich der einzusetzenden Energieträger gebietsweise vorgegeben.

Das Energiekonzept beschreibt die Grundlagen, Methodik, die Energieziele und die Massnahmen. Die Energieplankarte legt die Versorgungs- und Eignungsgebiete fest (vgl. Abbildung 15).

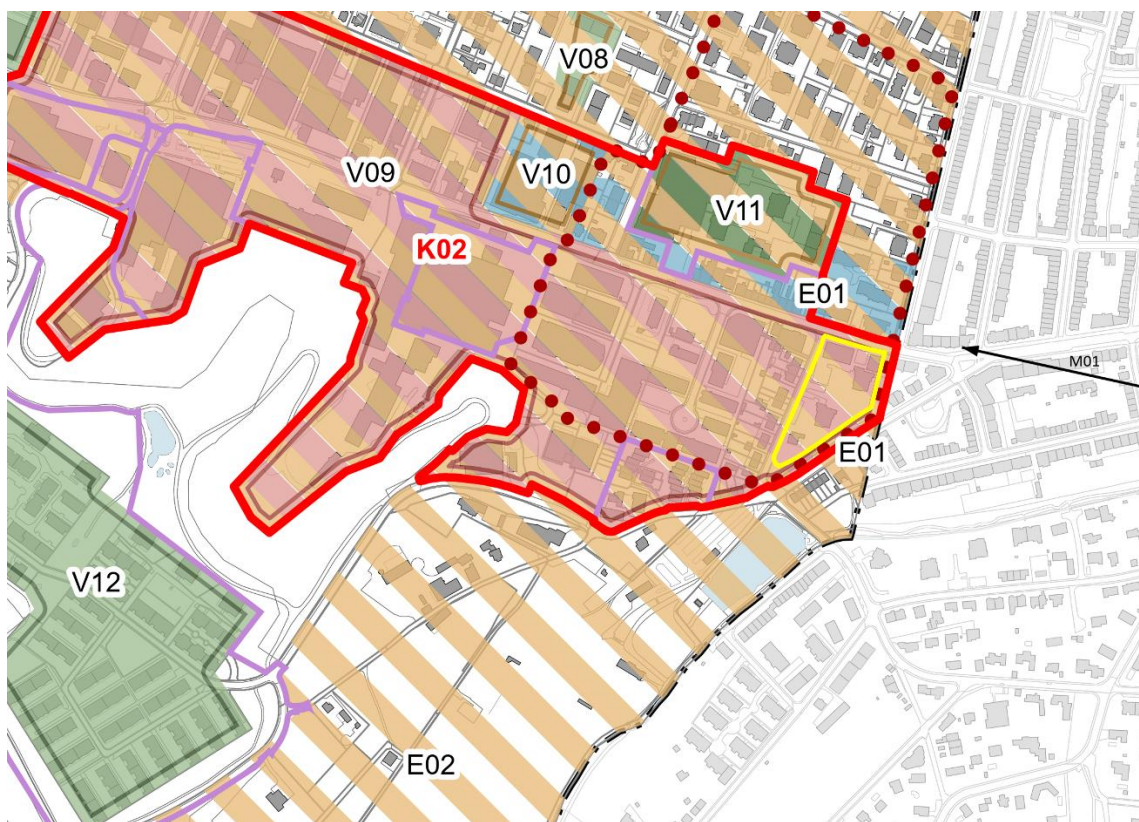


Abbildung 15 Energieplan Allschwil, 14.07.2023 (Quelle: Planar AG für Raumentwicklung)

Gemäss Energieplan befindet sich der Perimeter des QP Weierweg im **Eignungsgebiet E01** «Grundwasser oder Erdwärme», im **Koordinationsgebiets K02** «Binnerstrasse», im Perimeter **Wärmeverbund V09** «Wärmeverbund Binnerstrasse» und in einem Perimeter für eine möglich Erweiterung eines bestehenden Wärmeverbundes.

Eignungsgebiet E01 «Grundwasser oder Erdwärme»

Zielsetzungen	Prioritär zu nutzende Energieträger
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatz von Heizöl und Erdgas durch erneuerbare Wärmequellen; ▪ Effiziente Versorgung mit Wärme und Kälte in Einzelanlagen oder in kleineren Nahwärmeverbunden mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme (≥ 80 % anzustreben). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinierte Energienutzung aus Grundwasser; ▪ Erdwärme, vorzugsweise in Kombination mit Solarthermie zur Regeneration der Erdsonden (Saisonspeicher); ▪ Solarthermie, Umgebungsluft (Luft-Wasser-Wärmepumpe).

Falls Erdwärme genutzt wird, sollten die Erdsonden im Sommer regeneriert werden, so dass das Erdreich als Saisonspeicher genutzt wird und nicht auskühlt. Dies kann entweder mittels Sonnenkollektoren oder durch Abwärmenutzung erfolgen.

Koordinationsgebiet K02 «Binningerstrasse»

Zielsetzungen	Prioritär zu nutzende Energieträger
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effiziente Versorgung mit Wärme und Kälte mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme (≥ 80 % anzustreben); ▪ Reduktion der CO₂-Emissionen prioritär durch Nutzung von Abwärme zur Substitution fossiler Energieträger; ▪ Aufbereitung, Umwandlung und Speicherung erneuerbarer Energieträger. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abwärme aus Kälteversorgung sowie aus industriellen oder gewerblichen Prozessen (Anergienetz für Wärme und Kälte); ▪ Grundwasser (Teilgebiet); ▪ Erdwärme, vorzugsweise in Kombination mit Solarthermie zur Regeneration der Erdsonden (Saisonspeicher); ▪ Abwärme aus ungereinigtem Abwasser.

Wärmeverbund V09 «Wärmeverbund Binningerstrasse» (soll im Koordinationsgebiet K02 aufgebaut werden)

Zielsetzungen	Prioritär zu nutzende Energieträger
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effiziente Wärmeversorgung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie (≥ 80 % anzustreben); ▪ Ersatz von Heizöl und Erdgas durch erneuerbare Wärme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abwärme aus Kälteversorgung sowie aus industriellen oder gewerblichen Prozessen (Anergienetz für Wärme und Kälte); ▪ Grundwasser (Teilgebiet); ▪ Erdwärme, vorzugsweise in Kombination mit Solarthermie zur Regeneration der Erdsonden (Saisonspeicher); ▪ Abwärme aus ungereinigtem Abwasser.

Der Wärmeverbund V09 «Wärmeverbund Binningerstrasse» soll mit bestehenden Verbunden innerhalb und ausserhalb des Perimeters verbunden werden. So soll eine Koordination mit dem Wärmeverbund Lettenweg (V10) und dem Wärmeverbund Spitzwaldstrasse (V11) für allfällige Spitzendeckung oder Mittellast stattfinden.

Die **Massnahme A02** «Energievorschriften in der Quartierplanung und im Zonenreglement Siedlung» schreibt vor, dass in Quartierplanungen Vorschriften zur Umsetzung der Energieplanung integriert werden sollen, dass in Quartierplänen der zu verwendende Energieträger gemäss Energieplan oder andere Energieträger, welche bezüglich der Treibhausgasemissionen gleichwertig sind, festgesetzt werden sollen, dass ein Energiekonzept festgelegt werden soll, dass Quartierplanungen soweit möglich an bestehende oder neue thermische Netze angeschlossen werden sollen und dass der Aufbau von Wärmeverbunden, die Energieeffizienz am Bau und eine nachhaltige Mobilität gefördert werden.

Die Vorgaben werden durch die Quartierplanung erfüllt (vgl. Kapitel 2.7 und 2.6).

3.3.8 Hochhauskonzept

Das kommunale Hochhauskonzept der Gemeinde Allschwil aus dem Jahr 2024, das die vom Kanton geforderte Planungsgrundlage für künftige Hochhausentwicklungen in der Gemeinde darstellt (vgl. Kapitel 3.2.1), verortet das Quartierplanareal im «Eignungsraum 3: Geeignete Räume für Mischnutzung» (vgl. Abbildung 16). Ein Eignungsraum ist ein Gebiet, das aufgrund von definierten Kriterien für Hochhausentwicklungen geeignet ist. Zum Eignungsraum 3 (Gebiet «Binningerstrasse») schlägt das Hochhauskonzept Hochhäuser mit Mischnutzung vor, die in quergestellter, lockerer Anordnung anzuordnen sind (zur Erhaltung von Durchblicken vom Allschwiler Hochplateau aus). Hochhäuser sind quer zur Binningerstrasse anzuordnen, um Sichtbezüge zu erhalten. Das Hochhaus der Quartierplanung Weiherweg (Baubereich F) erfüllt diese Anforderungen. Es soll gemischt genutzt werden, liegt quergestellt zur Binningerstrasse und ist, aufgrund seiner Alleinstellung, als Teil einer zukünftigen lockeren Anordnung von Hochhäusern im Gebiet «Binningerstrasse» zu verstehen.

Weiter formuliert das Hochhauskonzept Anforderungen betreffend Verfahren und Qualität. Zum Thema Qualität werden Vorgaben betreffend Städtebau, Architektur, Nutzung, Frei- und Grünräume, Stadtklima, Verkehr und Schattenwurf gemacht. Die Quartierplanung erfüllt diese Vorgaben des Hochhauskonzepts (vgl. Kapitel 1.3 und 2 sowie Beilage 1, Beilage 3 und Beilage 4). Zum Thema Verfahren verlangt das Hochhauskonzept betreffend Qualitätssicherung die Durchführung von Varianzverfahren (vgl. Kapitel 1.4), betreffend rechtlicher Festlegung die Durchführung eines Quartierplanverfahrens (vgl. Kapitel 1.5) und betreffend Mitwirkung eine möglichst frühzeitige Mitwirkung und das Anstreben eines guten Dialogs mit der Bevölkerung (vgl. Kapitel 5.3 und 5.4).

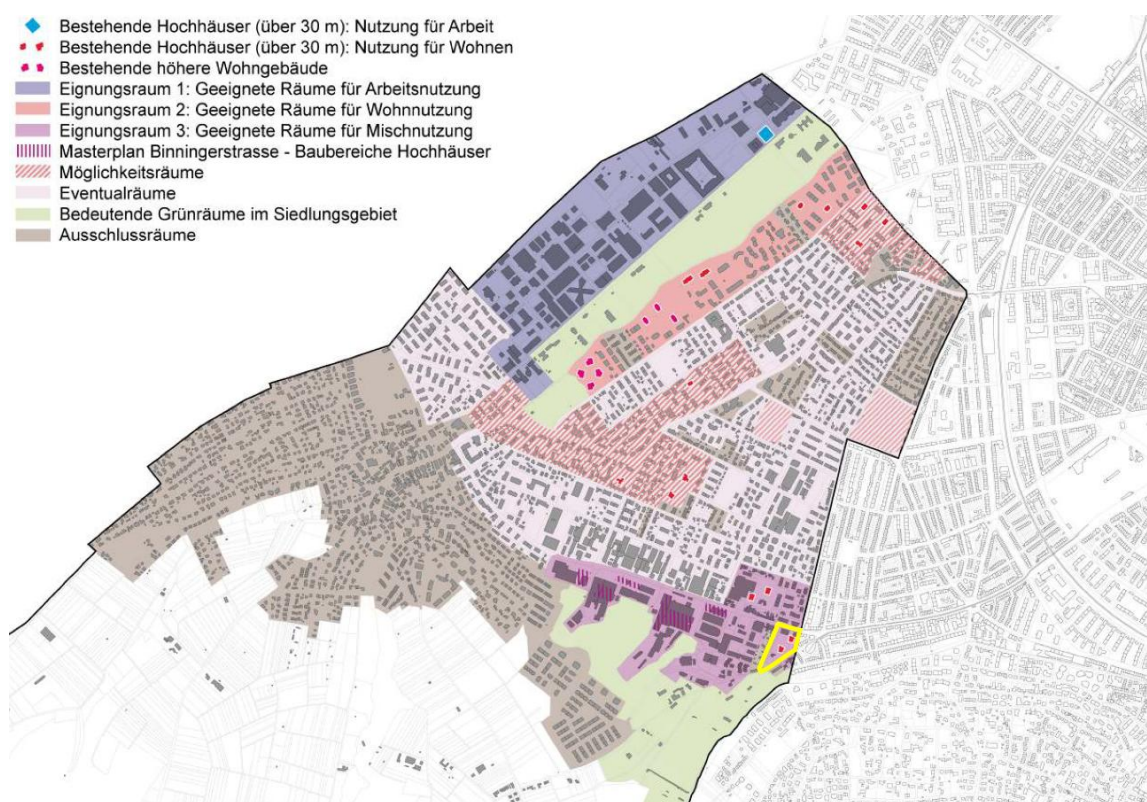


Abbildung 16 Konzeptplan, Kommunales Hochhauskonzept Allschwil, 27.06.2024 (Quelle: Raumplan Wirz GmbH)

3.3.9 Spielplatzstrategie Allschwil

Die Spielplatzstrategie der Gemeinde Allschwil vom März 2021 weist auf dem Quartierplanareal keinen potenziell zusätzlichen Standort auf, sondern definiert in der Umgebung des Quartierplanareals die Standorte «QP Bricks Areal» (QP Ziegelei Ost) und «QP Herrenweg» (QP Allschwiler Weiher) als potenzielle Standorte. Der Gemeinderat hält an dieser Beurteilung fest. Der geplante Kindergarten auf dem Quartierplanareal Weiherweg wird eine Aussenfläche für Spiel und Aufenthalt aufweisen. Ob dieser Spielbereich für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird, kann zurzeit noch nicht festgelegt werden und liegt im Entscheid der Betreiber- und Grundstückseigentümerschaft.

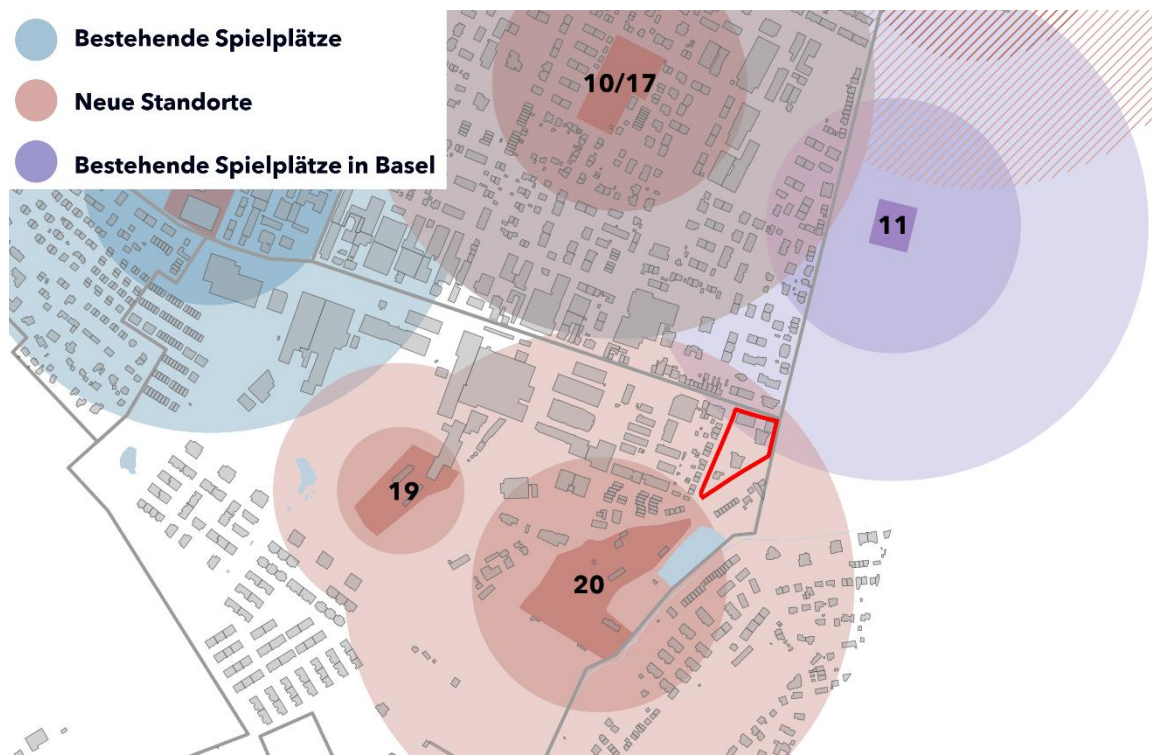


Abbildung 17 Spielplatzstrategie Allschwil, Synthese (Quelle: META Landschaftsarchitektur GmbH / eigene Darstellung)

3.4 Kulturgüter

3.4.1 Archäologie

Der Quartierplanperimeter ist von zwei archäologischen Zonen betroffen.

Ein beträchtlicher Teil des Areals nimmt die archäologische Zone mit der Zonen-ID 2.4 und der Bezeichnung «Steinzeitliche Siedlung Binningerstrasse» ein. Bei Bauarbeiten fanden sich steinzeitliche Keramik und Knochen, die darauf hinweisen, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste des Siedlungsplatzes erhalten haben.

Die andere archäologische Zone überlagert den südlichen Spitz des Quartierplanperimeters, trägt die Zonen-ID 2.19 und die Bezeichnung «Römische Gräber Allschwiler Weiher». Bei der Anlage des Weihers wurden römische Baureste und Gräber beobachtet. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere römische Baureste und Gräber erhalten haben.



Abbildung 18 Archäologische Zonen (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die archäologischen Zonen stützen sich auf das Archäologiegesez (ArchG) und sind erforschte und unerforschte Gebiete, Schichtzusammenhänge, Geländeformationen usw., an denen sich nachweislich archäologische Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben oder wo solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (§ 4 Abs. 2 ArchG).

Gemäss § 8 ArchG haben die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen zur Erhaltung dieser archäologischen Zonen zu erlassen, in den Zonenvorschriften zu bezeichnen und zu umschreiben. Gestützt auf den Kantonsgerichtsentscheid 810 12 270 vom 10. April 2013 verzichtet die Gemeinde Allschwil im Rahmen der Quartierplanung auf die rechtsverbindliche Festlegung einer archäologischen Schutzzone im Sinne von § 19 Abs. 2 RBV. Inhalt dieser Zone wäre es sicherzustellen, dass jeweils vorgängig eines Bauvorhabens eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden kann. Die kantonale Rechtsprechung ist der Meinung, dass die kantonale Fachstelle bereits gestützt auf das Archäologiegesez und unabhängig vom Bestehen einer archäologischen Schutzzone über genügend diesbezügliche Möglichkeiten verfügt. Denn archäologische Zonen dürfen ohne Bewilligung weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 1 ArchG). Und die Fachstelle erhebt gegen Bauvorhaben, von denen bekannt oder zu vermuten ist, dass sie archäologische Stätten oder Zonen berühren oder beeinträchtigen, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens Einsprache und verlangt die Einplanung einer archäologischen Untersuchung in das Bauvorhaben (§ 13 ArchG). Eine archäologische Schutzzone würde keinen weitergehenden Schutz gewährleisten, der über diese, der kantonalen Fachstelle zustehenden, Befugnisse hinausgeht.

Im Quartierplan sind die archäologischen Zonen orientierend dargestellt. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor Einreichung eines Baugesuches die Fachstelle Archäologie Baselland zu konsultieren.

3.4.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Der entsprechende Schutz gilt aber lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Die vorliegende Quartierplanung stellt keine Bundesaufgabe dar. In diesem Fall wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dennoch besteht für die Kantone und Gemeinden eine Berücksichtigungspflicht des ISOS in der Richt- und Nutzungsplanung, also auch im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (Art. 11 VISOS). Die Gemeinden haben die Aussagen, Hinweise und Empfehlungen des ISOS zu den einzelnen Perimetern in gebührender Qualität und Vertiefung zu reflektieren und raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit den aus dem ISOS abgeleiteten Schutzziele zu überprüfen. Das ISOS ist dabei eine Planungsgrundlage, also eine Wertungshilfe für die Interessenabwägung, nicht normatives Recht. Die Gemeinden verfügen bei der Umsetzung über einen relativ grossen Spielraum. Die im Rahmen einer Interessenabwägung getroffenen Entscheidungen müssen im Planungsbericht begründet und dokumentiert werden, was in der Folge getan wird.

Gemäss ISOS der Gemeinde Allschwil des Bundesamts für Kultur aus dem Jahre 2008 liegt das Quartierplanareal im ISOS-Gebiet Nr. 9, das als Gewerbequartier mit Einkaufszentren, Fabrikationsbetrieben, Dienstleistungen, v.a. aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, beschrieben und mit Erhaltungsziel C versehen wird. Auf dem Areal selbst sind die beiden Hochhäuser im ISOS als Einzelelemente mit einem Hinweis versehen, ohne Erhaltungsziel (9.0.6). Im Umfeld des Quartierplanperimeters liegen die ISOS-Baugruppen 9.4 und 9.5 sowie das Einzelelement 9.4.1, die alle drei das Erhaltungsziel A aufweisen. Eine Umgebungszone oder Umgebungsrichtung definiert das ISOS für das Areal nicht.

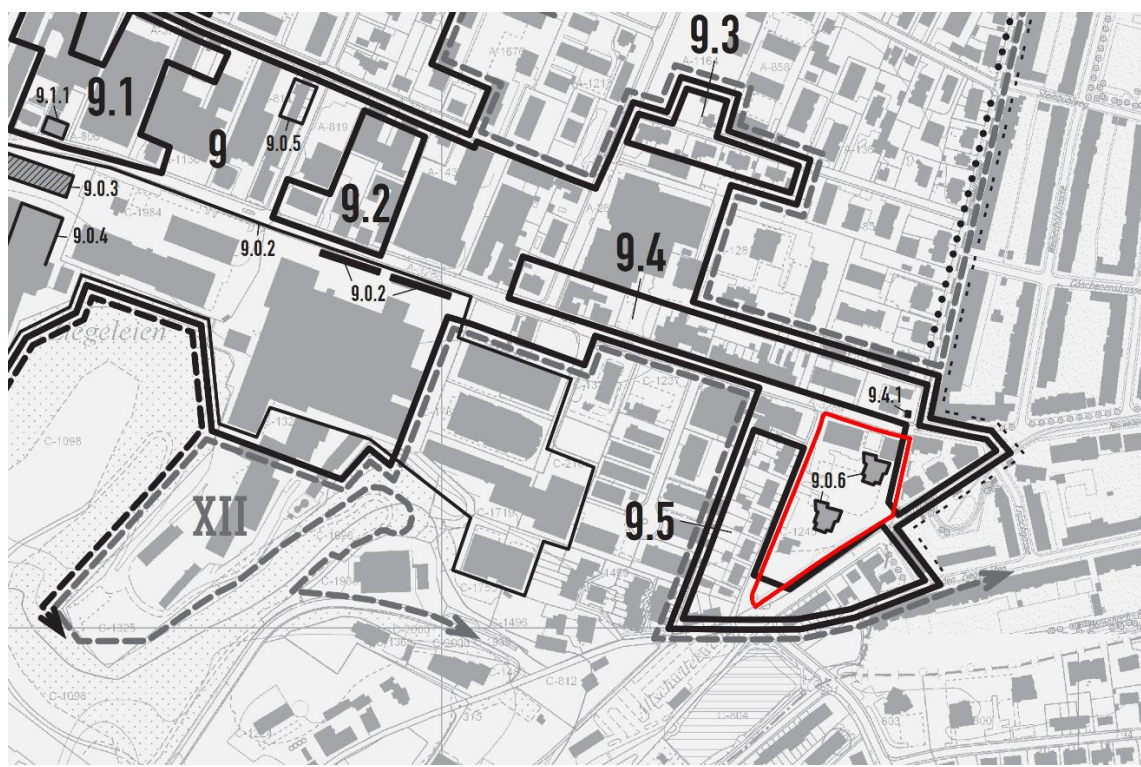


Abbildung 19 Ausschnitt ISOS Allschwil (Quelle: Bundesamt für Kultur / eigene Darstellung)

9	Gewerbequartier mit Einkaufszentren, Fabrikationsbetrieben, Dienstleistungen, v. a. 2. H. 20. Jh.	Erhaltungsziel C
9.0.6	Zwei elfgeschossige Hochhäuser, 1950er-Jahre	Hinweis, ohne Erhaltungsziel
9.4	Mehrheitlich dreigeschossige Wohnhäuser mit Ladeneinbauten, 1. V. 20. Jh., südlicher Auftakt des Ortes, Kontrast zu quer liegenden Wohnzeilen am Morgartenring (Stadt Basel).	Erhaltungsziel A
9.4.1	Zweigeschossiges Transformatorenhäuschen mit geschweiftem Krüppelwalmdach, Heimatstilbau, 1. V. 20. Jh.	Erhaltungsziel A
9.5	Bebauung am Weiherweg, zweigeschossig, zu zweien oder dreien zusammengebaute Wohnhäuser mit hohen Satteldächern, 2. V. 20. Jh.	Erhaltungsziel A

ISOS-Gebiet Nr. 9

Das ISOS-Gebiet Nr. 9 mit Erhaltungsziel C betrifft das gesamte Gebiet «Binnerstrasse» und wird bezüglich der drei Bewertungsmerkmale mit den folgenden Qualitätsstufen versehen:

- ohne besondere räumliche Qualität;
- gewisse architekturhistorische Qualität;
- besondere Bedeutung.

Für ein Gebiet mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) gelten die Ziele, ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Es wird empfohlen, besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten zu erlassen.

Bei den Fragen zur Eingliederung der Quartierplanung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die Umgebung oder zum Erhalt des Charakters des Gebiets «Binnerstrasse» ist nicht nur auf die bestehende Bausubstanz in der Umgebung abzustellen, sondern auch auf die gemäss Nutzungsplanung zulässige Bebauungsordnung. Dabei ist festzustellen, dass vor allem in den Gewerbegebieten westlich des Quartierplanareals die zulässigen Gebäudehöhen und Bebauungsflächen nicht ausgeschöpft sind.

Unter Bezugnahme der bevorstehenden Transformationen (Teilzonenvorschriften Binnerstrasse, vgl. Kapitel 3.3.3, und weitere, geplante Arealentwicklungen) sind die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet «Binnerstrasse» ebenfalls nicht ausgeschöpft. Das Gebiet «Binnerstrasse» wird als Ganzes eine Weiterentwicklung erfahren und wird sein Gesicht zwangsläufig verändern. Das Gebiet soll sich von einem mehrheitlichen Gewerbegebiet zu einem gemischt genutzten Gebiet wandeln. Diese Entwicklung ist explizit gewollt (vgl. Ziele des KRIP, Entwicklungsgebiet, Kapitel 3.2.1, Masterplan Binnerstrasse und Teilzonenvorschriften Binnerstrasse, Kapitel 3.3.3, kommunale Nutzungsordnung, Festlegung einer ZQP, Kapitel 1.5, und Revision der Zonenvorschriften, Kapitel 3.3.4 und 3.3.5). Mit den Teilzonenvorschriften Binnerstrasse wird das Gebiet «Binnerstrasse» weiterhin Einkauf, Gewerbe und Dienstleistung beherbergen, so wie es die Beschreibung im ISOS hervorhebt.

Die bestehende Bebauungsstruktur im Gebiet «Binnerstrasse» ist sehr heterogen. Schon heute bestimmen unterschiedliche Volumina, Proportionen, Gliederungen der Baukörper, Dachformen, Fassadengestaltungen, Anordnungen der Aussen-, Frei- und Strassenräume das Bild des Gebiets «Binnerstrasse». Konkrete Eingliederungskriterien lassen sich dadurch nur schwer formulieren. Es gibt keine typischen Charakteristiken. Der Charakter des Gebiets ist seine Vielfalt. Eine Verunstaltung verursacht die Quartierplanung deshalb nicht. Denn dazu bräuchte es eine gewisse, erkennbare Ordnung oder wiederkehrende, allgemeine Merkmale. Vielmehr wird die Quartierplanung im Rahmen der heutigen und zukünftigen, heterogenen Bebauungsstruktur die beschriebene Vielfalt und damit diese besondere Eigenheit des Gebiets fortschreiben. Das Hochhaus ist dabei

Teil des Konzepts und stellt an sich kein Ausschlussgrund dar. Es hebt sich von der umliegenden Bebauungsstruktur unbestrittenermassen ab, beeinträchtigt aber den Charakter des Gebiets «Binningerstrasse» und der Gemeinde Allschwil aus den beschriebenen Gründen nicht in einem negativen Sinne, sondern wird sich in eine bestehende und sich wandelnde Siedlungslandschaft, in der Hochhäuser bereits Teil davon sind, einfügen, als vertikaler Akzent eine orientierende Funktion in der Siedlungslandschaft einnehmen sowie den Eingang zur Gemeinde Allschwil und den Auftakt zum Gebiet «Binningerstrasse» definieren. Darüber hinaus kann die Quartierplanung den Charakter des Gebiets «Binningerstrasse» durch die Öffnung und Zugänglichkeit des Areals und durch die Schaffung von Platz- und Wegsituationen stärken.

Zudem liegt das Areal am Rande des Gebiets «Binningerstrasse» und nicht an einer für das Gebiet bestimmenden Lage. Das Areal bleibt ein Areal mit vorwiegend Wohnnutzung sowie strassenorientierten Geschäftsnutzungen. Weiter zählt das Areal selbst nicht zu den wesentlichen Elementen im Gebiet, die es zu erhalten gäbe (die beiden Hochhäuser haben gemäss ISOS kein Erhaltungsziel).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Quartierplanung «Weiherweg» das Orts- und Landschaftsbild bzw. die Umgebung nicht verunstaltet und den Charakter des Gebiets «Binningerstrasse» (ISOS-Gebiet Nr. 9) nicht negativ beeinträchtigt. Mit dem Erlass von Quartierplanvorschriften erfüllt die Gemeinde überdies den vom ISOS geforderten Erlass besonderer Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten.

Einzelelement Nr. 9.0.6

Ein Hinweis, mit dem die beiden bestehenden Hochhäuser auf der Parzelle Nr. C-1245 versehen sind, bedeutet gemäss den Erläuterungen zum ISOS eine wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die eine Lokalisierung im Ort vornehmen. Gemäss ISOS der Gemeinde Allschwil markieren die zwei Backsteinhochhäuser der 1950er-Jahre die Grenze zur Stadt Basel. Da im ISOS kein Erhaltungsziel sowie keine besondere Bedeutung und Qualität betreffend die beiden bestehenden Hochhäuser definiert sind, ergibt sich aus dem ISOS kein öffentliches Interesse am Erhalt der beiden bestehenden Hochhäuser. Die Funktion der Markierung der Grenze zur Stadt Basel führt das Hochhaus gemäss Quartierplanung weiter.

Einzelelement Nr. 9.4.1

Das Einzelelement 9.4.1 (zweigeschossiges Transformatorenhäuschen mit geschweiftem Krüppelwalmdach) liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters. Darüber hinaus existiert es nicht mehr. Die Anlage wurde vermutlich im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Liegenschaft Steinbühlallee 216 abgerissen und durch eine andere Anlage ersetzt. Das Einzelelement spielt somit bei der Betrachtung der Fragestellung keine Rolle mehr.

Baugruppen 9.4 und 9.5

Die Baugruppe Nr. 9.4 mit Erhaltungsziel A betrifft die nördlich der Binningerstrasse gelegene Häuserzeile und wird bezüglich der drei Bewertungsmerkmale mit den folgenden Qualitätsstufen versehen:

- gewisse räumliche Qualität;
- gewisse architekturhistorische Qualität;
- besondere Bedeutung.

Die Baugruppe Nr. 9.5 mit Erhaltungsziel A betrifft die Häuserzeilen am Weiherweg und Herrenweg und wird bezüglich der drei Bewertungsmerkmale mit den folgenden Qualitätsstufen versehen:

- besondere räumliche Qualität;
- gewisse architekturhistorische Qualität;
- gewisse Bedeutung.

Für eine Baugruppe oder ein Einzelelement mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) gelten die Ziele, die Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Es wird empfohlen, ein Abbruchverbot zu erlassen, keine Neubauten zuzulassen und Detailvorschriften für Veränderungen zu erlassen. Diese Ziele gelten grundsätzlich für die betroffenen Baugruppen selbst, nicht für Bauvorhaben ausserhalb davon, also nicht für das Quartierplanareal. Ein Randstreifen im Osten des Quartierplanperimeters wird vom Perimeter der ISOS-Baugruppe 9.4 berührt. Der südliche Spitz des Quartierplanperimeters wird vom Perimeter der ISOS-Baugruppe 9.5 berührt. Beide Überschneidungen sind auf Ungenauigkeiten in der Plan-darstellung des ISOS zurückzuführen und haben weder direkte Auswirkungen auf die Substanz der beiden Baugruppen aufgrund der Quartierplanung noch Einschränkungen für die Quartierplanung selbst zur Folge.

Bei der Frage nach der indirekten Auswirkung der Quartierplanung auf die beiden Baugruppen, sprich die Rücksichtnahme der Quartierplanung auf die Umgebung (Ortsbildqualität) aufgrund der Bebauung und des Hochhauses, ist vorgängig zu prüfen, ob die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden sind. Die Baugruppe 9.4 weist nur teilweise die beschriebenen Qualitäten auf. Gerade die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Binnerstrasse, Steilbühlallee 216 und Binnerstrasse 193/195, entsprechen nicht der im ISOS beschriebenen Eigenschaften. Die Gemeinde hat diese Parzellen mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung konsequenterweise auch nicht einer kommunalen Schutzkategorie zugeordnet. Auch die weiter westlich gelegenen Parzellen innerhalb des ISOS-Gebiets 9.4 werden im Rahmen der neuen Teilzonenvorschriften Binnerstrasse nicht einer kommunalen Schutzkategorie zugeordnet. Die Baugruppe 9.5 entspricht noch der Beschreibung des ISOS.

Die Beeinträchtigung auf die Ortsbildqualitäten durch das geplante Vorhaben stuft der Gemeinderat als angemessen und verhältnismässig ein, weil:

- schon heute zwei Hochhäuser auf der Parzelle Nr. C-1245 stehen;
- die Baugruppen schon heute keine ungestörten Sichtachsen sowie Nah- und Fernwirkungen im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. C-1245 aufweisen;
- gegenüber dem Weiherweg und Herrenweg die tieferliegenden Baubereiche C, D und E gesetzt werden, und nicht das Hochhaus;
- die drei Baubereiche C, D und E neben der Beachtung der Strassenbaulinien auch den gesetzlichen Grenzabstand zu Nachbargrundstücken einhalten (vgl. Kapitel 2.4.6);
- die drei Baubereiche C, D und E darüber hinaus von der Strassenbaulinie am Weiherweg zurückweichen und zusätzlich in der Tiefe gestaffelt werden;
- die zwei Baubereiche C und D nach dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren um Teile der obersten Geschosse reduziert und damit in der Höhe gestaffelt werden;
- die Baubereiche C, D und E dadurch eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung entlang des Weiherwegs aufweisen;
- die kantonalen Vorgaben zum Schattenwurf vollständig eingehalten werden;
- entlang des Weiherwegs eine Baumreihe geplant ist, die die Baubereiche C, D und E gegenüber den benachbarten Grundstücken am Weiherweg abschirmt und die Wirkung der Bebauung mindert;
- die Baubereiche D und E gegenüber dem Herrenweg lediglich mit ihren Gebäude-Ecken an die Strassenbaulinie reichen, ansonsten mit den Fassadenfluchten ins Quartierplanareal zurückweichen;
- dadurch keine Fassadenfronten entlang des Herrenwegs entstehen, sondern im Gegenteil grosszügige Blickachsen und Sichtfelder auf und ins Quartierplanareal geschaffen werden;
- entlang des Herrenwegs eine Promenade geplant ist, die die Baubereiche D, E und F gegenüber den benachbarten Grundstücken am Herrenweg abschirmt und die Wirkung der Bebauung mindert;
- das Hochhaus (Baubereich F) im Bereich eines der heute bestehenden Hochhäuser liegt;

- das Hochhaus gegen die verkehrsorientierte Binningerstrasse gerichtet ist, dabei aber nicht direkt an der Strasse liegt, sondern leicht im Innern des Areals, wodurch seine Erscheinung von den Strassenräumen her betrachtet in den Hintergrund rückt;
- das Hochhaus gegen die nördlich und nord-westlich des Quartierplanareals angrenzenden WG4-Zonen gerichtet ist, die gegenüber dem Hochhaus eine geringere Sensibilität aufweisen;
- diese Setzung des Hochhauses insbesondere das bedeutendere ISOS-Gebiet 9.5 und damit die von der Gemeinde im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung geplante Ortsbildschutzzone berücksichtigt;
- die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Binningerstrasse, gegenüber dem Hochhaus, nicht die Eigenschaften bzw. Qualitäten gemäss Beschrieb im ISOS aufweisen;
- die Gemeinde die entsprechenden Parzellen und auch die weiter westlich gelegenen Parzellen innerhalb des ISOS-Gebiets 9.4 im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse nicht mit einer Schutzkategorie überlagert.

Zusammenfassend ist die Beeinträchtigung des geplanten Vorhabens auf die Schutzobjekte und die Ortsbildqualitäten (Eingriffsintensität) nicht schwerwiegend. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Schutzziele des ISOS läge dann vor, wenn die Planungsmassnahme bzw. der Eingriff von besonderer Tragweite wäre und die Qualitäten, die Eigenart oder prägenden Elemente der Schutzobjekte und des Ortsbilds in bedeutendem Ausmass zerstören und damit das Ortsbild dauerhaft beeinträchtigen würden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, denn die Planungsmassnahme stellt keine auf die Schutzziele des ISOS ausgerichtete und umfangreiche Beeinträchtigung dar. Auch unter Berücksichtigung der Qualitätsstufen der Objekte, die über alle betroffenen Objekte gesehen nicht mit hoher Qualität und Bedeutung eingestuft werden, ist diese Einschätzung vertretbar.

Unter Beachtung der Entwicklungsabsichten für das Quartierplanareal und das gesamte Gebiet «Binningerstrasse» auf der einen Seite, die im KRIP (Entwicklungsgebiet, vgl. Kapitel 3.2.1), im Masterplan Binningerstrasse und in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse (vgl. Kapitel 3.3.3) sowie in der kommunalen Nutzungsordnung (Festlegung einer ZQP, vgl. Kapitel 1.5, Revision der Zonenvorschriften, vgl. Kapitel 3.3.4 und 3.3.5) manifestiert sind, und der nicht schwerwiegenden Eingriffsintensität der Quartierplanung auf die Schutzziele des ISOS bzw. die Ortsbildqualitäten auf der anderen Seite ist die Planungsmassnahme verhältnismässig.

Auch gemäss Aussagen des zuständigen Ortsbildpflegers der kantonalen Denkmalpflege vom 16. März 2022 schränken die Ziele des ISOS die Entwicklung auf der Parzelle Nr. C-1245 nicht ein. Die regierungsrätliche Kommission für Denkmal- und Heimatschutz (DHK) sowie die kantonale Denkmalpflege haben auf eine Teilnahme an den jeweiligen Sitzungen der ABK verzichtet (vgl. Kapitel 1.3). Der Kanton hat damit das Signal gegeben, dass er die Quartierplanung konform mit den Zielen des ISOS einstuft.

3.4.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Historische Verkehrswege, deren Geländeformen (z.B. Böschungen, Hohlwege) oder begleitende Elemente (z.B. Wegkreuze, Brücken) gelten als Kulturdenkmäler, also als von Menschenhand geschaffene Werke von besonderer Bedeutung. Beim Schutz der historischen Verkehrswege geht es um den Erhalt des historischen Kulturgutes, gleichzeitig aber auch um den Erhalt landschaftsprägender Elemente.

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), das am 1. Juli 2010 in Kraft trat, ist ein Inventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) regelt deren Schutz. Vom IVS und der VIVS sind nur die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung betroffen.

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Strecken von regionaler und lokaler Bedeutung erheben und dokumentieren lassen, deren Schutz im Kantonalen Richtplan, Objektblatt V 3.4 «Historische Verkehrswege», geregelt ist.

Binningerstrasse

Die Binningerstrasse ist Teil des historischen Verkehrswegs «(Mulhouse, F-) Allschwil - St. Jakob (- Augst /- Liestal)» und ist von nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf. Die VIVS umfasst die Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» und Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit Substanz» und somit nur einen Teil der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Ein Objekt mit lediglich «historischem Verlauf» ist eine Zusatzinformation zum Bundesinventar und zeigt historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung ohne oder mit nur geringer baulicher Substanz, deren Linienführung heute noch ablesbar ist. Diese Verläufe sind nicht Bestandteil des Bundesinventars und stehen daher nicht unter dem besonderen Schutz, der gemäss VIVS den Objekten des Bundesinventars zukommt. Abgesehen davon kann festgehalten werden, dass die Binningerstrasse ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und dass die quartierplanmässige Bebauung den historischen Verkehrsweg bzw. seinen Verlauf nicht beeinträchtigt.

Herrenweg

Der Herrenweg ist Teil des historischen Verkehrswegs «Basel - Neuwiller, F (- Porrentruy)» und ist von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf. Für ihn gilt der Kantonale Richtplan. Auch hier kann festgehalten werden, dass der Herrenweg ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und dass die quartierplanmässige Bebauung den historischen Verkehrsweg bzw. seinen Verlauf nicht beeinträchtigt.

Planungsgrundsätze

- a An der langfristigen Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung besteht ein kantonales Interesse.
- b Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für die Erhaltung und Entwicklung der historischen Verkehrswege wahr.
- c Sie berücksichtigen das IVS in der Interessensabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben.

Planungsanweisungen

- a Kanton und Gemeinden berücksichtigen die historischen Verkehrswege in ihrer Richt- resp. Nutzungsplanung.
- b Kanton und Gemeinden zeigen in ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV auf, wie sie die historischen Verkehrswege berücksichtigen.
- c Kanton und Gemeinden fördern Kenntnis und Wissen über die historischen Verkehrswege durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit.
- d Historische Verkehrswege, die sich als Wanderwege eignen, sind vom Kanton in das Wanderwegnetz einzubeziehen.
- e Die Gemeinden übernehmen den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien "mit viel Substanz" und "mit Substanz" als orientierenden Inhalt in ihre Strassennetzpläne.

Abbildung 20 Kantonaler Richtplan, Objektblatt V 3.4 «Historische Verkehrswege» (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

3.4.4 Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur

Die Gemeinde Allschwil hat im Zusammenhang mit der laufenden Zonenplanrevision Siedlung das «Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur» erarbeiten lassen. Dortige Erkenntnisse sollen in die Zonenplanrevision einfließen, sofern berechnigte Interessen vorliegen. Konkretes Ziel des Hinweisinventars Nachkriegsarchitektur aus dem Jahr 2022 war, den Schutzstatus der nach 1945 erstellten Einzelbauten zu überprüfen und vor allem die im Zeitraum 1971 - 2000 entstandenen Bauten, die vom BIB nicht erfasst sind, auf ihre Schutzwürdigkeit hin zu untersuchen.

Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) aus dem Jahr 2004 berücksichtigt sämtliche Bauten im ganzen Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind. Das BIB dokumentiert und bewertet Einzelbauten. Die Bewertung erfolgt nach einem feststehenden kultur- und architekturhistorischen Kriterienkatalog. Es wurde von einer ausgewiesenen Fachperson erarbeitet und von einem unabhängigen Fachgremium begleitet. Die bestehenden Bauten auf dem Areal Weiherweg aus den Jahren 1965 - 67 wurden somit vom BIB berücksichtigt und bewertet. Das BIB hat die beiden Hochhäuser dabei nicht als schutzwürdig eingestuft. Demgegenüber bewertet das Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur die beiden Hochhäuser als kommunal schützenswert.

Der Gemeinderat hält fest, dass ein Hinweisinventar – wie der Name schon sagt – lediglich auf Gegebenheiten hinweist, also Empfehlungen enthält, dabei keine Unterschutzstellung der aufgeführten Gebäude vornimmt oder direkt zur Folge hat und weder für den Gemeinderat, andere Behörden noch für Grundeigentümernschaften rechtsverbindlich oder direkt anwendbar ist. Ein Hinweisinventar deutet darauf hin, dass eine Schutzwürdigkeit einer Baute vorliegen könnte. Eine effektive Unterschutzstellung ist jedoch zuerst zu prüfen und gegenüber allen anderen im Raum stehenden Interessen abzuwägen. Dies ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen.

Planung und Projektierung betreffend die Bebauung auf dem Areal Weiherweg sind seit dem Jahr 2019 am Laufen. Bereits die Festlegung der Zone mit Quartierplanpflicht im Jahr 2007 (vgl. Kapitel 1.5, 3.3.4 und 3.3.5) hatte die Möglichkeit einer Entwicklung und Verdichtung des Areals zum Hintergrund und nicht eine Unterschutzstellung des Bestandes. Das BIB stuft die beiden Hochhäuser nicht als schutzwürdig ein und auch das ISOS stuft sie lediglich als Hinweis ein, ohne Erhaltungsziel und ohne Definition einer besonderen Bedeutung und Qualität (vgl. Kapitel 3.4.2). Die Erhaltung der beiden Hochhäuser im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wurde geprüft und musste verworfen werden (vgl. Beilage 1). Noch vor der im Herbst 2022 erfolgten Empfehlung aus dem Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur hat der Gemeinderat diverse behördliche Zusicherungen und Beschlüsse zugunsten der vorliegenden Neukonzeption des Areals getätigt und die entsprechende Quartierplanung vorangetrieben, die mittlerweile ausgereift und prozessual weit fortgeschritten ist.

Der Gemeinderat kann deshalb allein schon aus formellen Gründen die Empfehlung aus dem Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur nicht berücksichtigen. Denn die Gemeinde würde die Grundprinzipien des Willkürverbots, von Treu und Glauben sowie des Vertrauensschutzes gegenüber Behörden verletzen und gegen die Koordinationspflicht der Verfahren und das Rückwirkungsverbot verstossen. Auch materiell hat sich der Gemeinderat mit der Umsetzung des Hinweisinventars auseinandergesetzt und mit Beschluss vom 18. Oktober 2023 die Objekte, die unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen, explizit bezeichnet und dabei das Areal Weiherweg bzw. die Objekte Binneringerstrasse 154 und Weiherweg 1 von diesem Beschluss ausgenommen, also nicht unter Schutz gestellt.

3.5 Umweltschutz und Sicherheit

3.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Betreffend eine allfällige Energiezentrale (vgl. Kapitel 2.3.1 und 2.7.2) kann die Zulässigkeit erst aufgrund eines konkreten Bauprojekts im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens geprüft werden.

3.5.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz vorzunehmen. Das Quartierplanareal ist nicht von einem Konsultationsbereich für Störfallvorsorge betroffen.

Jedoch birgt die Binningerstrasse ein «Transportrisiko Strasse». Das Risiko entsteht durch den Transport gefährlicher Güter auf den Strassen und betrifft Personen, Naturwerte, den Boden sowie Grund- und Oberflächengewässer. Über 90 % der auf den Strassen transportierten Gefahrgüter sind Mineralölstoffe.

Gemäss Planungshilfe des Bundes betreffend die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Version vom Juni 2022) sind nur Strassen mit einem DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) von über 20'000 relevant (Anhang 1, Referenzwerte Bevölkerung). Gemäss Emissionskataster 2015 wird dieser Wert weder an der Binningerstrasse (DTV 15'300) noch am Herrenweg (DTV 2'400) übertroffen. Eine Abklärung der Störfallrelevanz entfällt somit.

3.5.3 Grundwasser

Der Quartierplanperimeter liegt vollständig in einem Grundwasserbereich.

Die Grundwasserisohypsen definieren die Höhe des Grundwasserspiegels (Grundwasserstand) in einer Mittelwassersituation in Metern über Meer. Der **Grundwasserstand Mittelwasser** erreicht eine Höhe von rund 273 m ü.M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag.

Der **Grundwasserflurabstand**, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, beträgt zwischen 10 m und 13 m.

Die **Grundwassermächtigkeit**, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen rund 1 m und 5 m.

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich ebenfalls in einem Gewässerschutzbereich A_u (unterirdisch).

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich A_u den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen A_u keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Aufgrund des Richtprojekts sind generell keine Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten. Bisher geplant sind vorwiegend ein Untergeschoss und bereichsweise zwei Untergeschosse. Die Unterkante Boden weist dabei eine Höhe von ca. 279 m ü.M. bzw. ca. 275 m ü.M. auf. Der Abstand zum Grundwasserstand Mittelwasser ist ausreichend, weshalb in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zum Grundwasserschutz erlassen werden. Ob im Rahmen der Erstellung (z.B. Baugrube) oder der Gebäudestatik (z.B. betreffend das Hochhaus) Eingriffe ins Grundwasser notwendig sein werden, kann zurzeit nicht abschliessend festgestellt werden. Dazu wären vertiefte bauingenieurtechnische Erkenntnisse notwendig, die erst im Rahmen der Erarbeitung eines entsprechenden Vor- oder Bauprojekts erworben werden können, was auf Stufe Nutzungsplanung nicht stufengerecht wäre. Es gilt auf jeden Fall das übergeordnete Recht. Eingriffe ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln, erfordern allenfalls ein hydrogeologisches Gutachten und/oder ein Grundwasserkonzept und benötigen eine Ausnahmegewilligung, auf die kein Anspruch besteht. Ansonsten

wäre eine geplante Baute oder Anlage im Rahmen der Quartierplanvorschriften so anzupassen, dass sie dem Grundwasserrecht entspricht, oder das Hochhaus wäre anstatt mit Fundationspfählen beispielsweise mit dickerer Flachfundation oder anderen Massnahmen zu versehen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Umsetzung der Quartierplanung grundsätzlich gewährleistet ist.

3.5.4 Naturgefahren

Betreffend Naturgefahren ist im Rahmen der Nutzungsplanung vorliegend die Naturgefahrenkarte des Kantons massgebend, denn das Siedlungsgebiet von Allschwil wird vollständig von der Naturgefahrenkarte abgedeckt. Die Gefahrenhinweiskarte hat in diesem Fall keine Relevanz.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss.

Der Quartierplanperimeter ist zu einem grossen Teil von einem Gefahrengebiet Überschwemmung mit der Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung) betroffen. Im Quartierplan werden diese Gebiete mit einer Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung festgelegt.

In der nordöstlichen Ecke des Quartierplanperimeters weist die Naturgefahrenkarte eine kleine Fläche mit Restgefährdung infolge Überschwemmung aus. In Gebieten mit Restgefährdung sind die vorhandenen Intensitäten der Ereignisse nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen (vorliegend Überschwemmungsgefahrenstufen rot, blau und gelb) erreichen, lediglich mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit, d.h. seltener als einmal in 300 Jahren. Dies hat keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung zur Folge, jedoch sind sehr sensible Nutzungen und Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu vermeiden.

Sehr sensible Nutzungen umfassen Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (Spitäler, Heime, Schulen etc.) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (Campingplätze u.a.), Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentralen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) sowie Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen etc.).

Die gemäss Quartierplanung vorgesehenen Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen Restgefährdung («Grünfläche» und «Erschliessungsfläche») stellen keine sehr sensiblen Nutzungen dar.

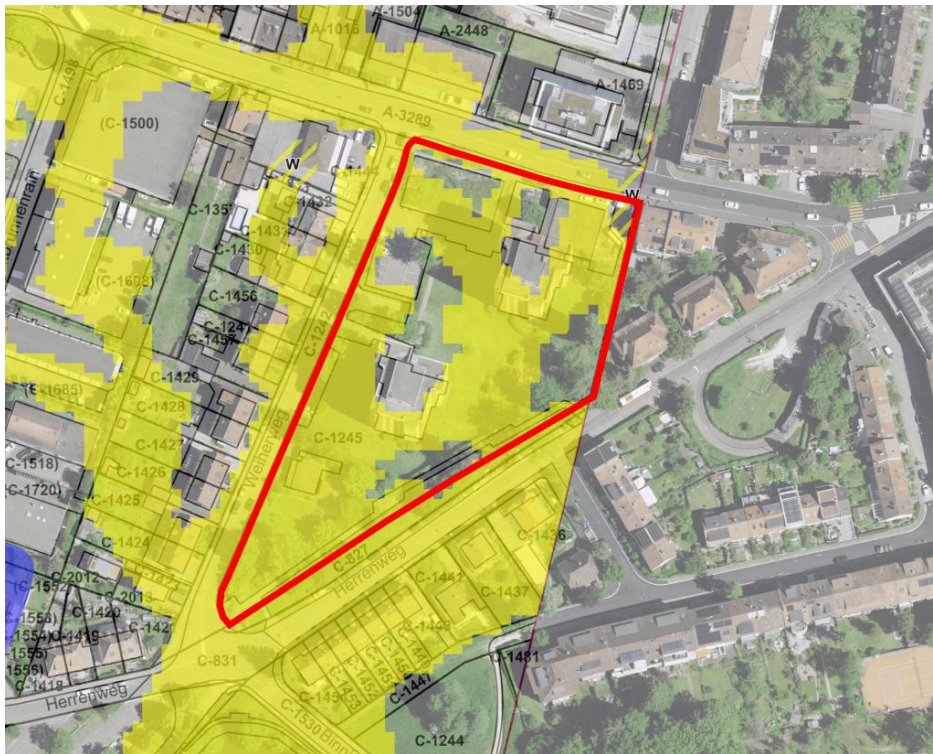


Abbildung 21 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

3.5.5 Gefährdung Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fließgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen erscheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Daten im Geoview BL publiziert und weist darauf hin, dass die Daten in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäss diesen Daten bewegen sich die Fliesstiefen der Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss innerhalb des Quartierplanperimeters zwischen 0 und 0.25 m und unbestimmt höher. Das unbestimmt hohe Gefährdungsgebiet liegt im Bereich der heutigen Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle, die jedoch im Rahmen der quartierplanmässigen Bebauung aufgehoben wird und an einer anderen Stelle zu liegen

kommt. Die Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss werden von den Gefahrenzonen Überschwemmung gemäss Quartierplan abgedeckt. Letztere weisen für Ereignisse mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren Fliesstiefen von grösstenteils 0 - 25 cm und im Bereich der heutigen Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle 25 - 50 cm auf. Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und aufgrund der im Quartierplan vorgenommenen Festlegung mit Gefahrenzonen Überschwemmung verzichtet die Gemeinde Allschwil im Rahmen der Quartierplanung auf weitere Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss.

Das Thema ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu prüfen. Die SIA-Norm 261/1 beschreibt Massnahmen zur Bewältigung und zum Schutz betreffend Oberflächenabfluss.

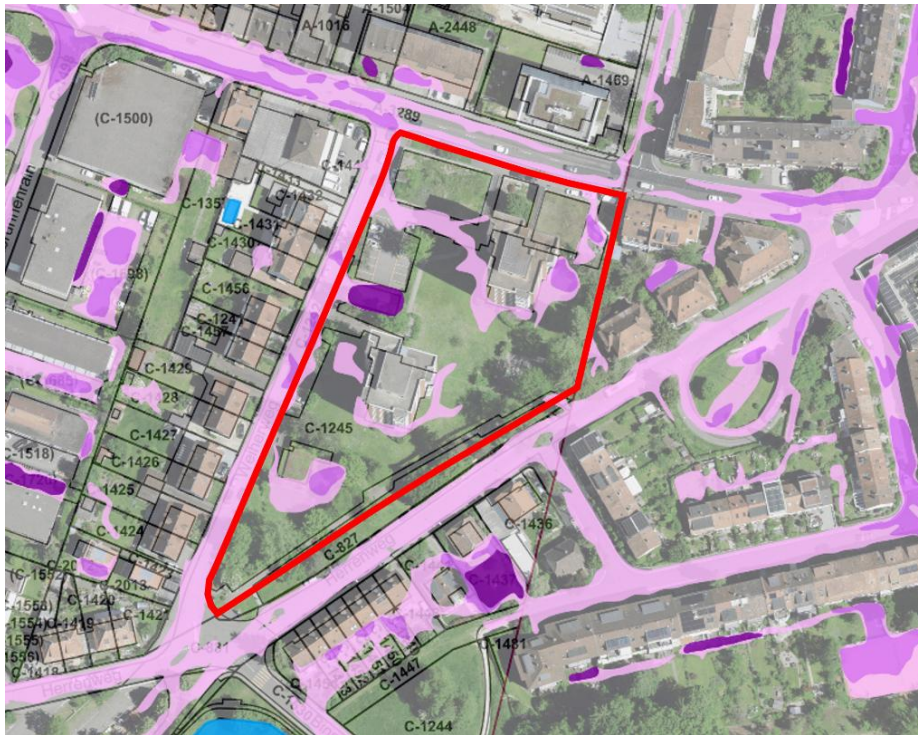


Abbildung 22 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

3.5.6 Klima

Die klimatische und mikroklimatische Ausgangslage sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der Quartierplanung sind im mikroklimatischen Gutachten beschrieben (vgl. Beilage 4). Das Gutachten macht Vorschläge, wie die Situation optimiert werden kann. Im Folgenden werden die Vorschläge als auch die Umsetzung in der Quartierplanung aufgezeigt.

Gesamtbeurteilung und Optimierungsvorschläge gemäss Gutachten	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p>Gebäude</p> <p>Die Gebäude weisen künftig ein grösseres Volumen auf. Um die Energiespeicherung der Oberflächen zu reduzieren, können die Fassaden nicht zu dunkel gehalten und idealerweise begrünt werden. Arkaden oder Auskragungen könnten zusätzlich schattige Plätze schaffen. Die zentralen Bereiche des Areals</p>	<p>Die Quartierplanung nimmt diesen Vorschlag auf, indem im Quartierplanreglement vorgeschrieben wird, dass «zur Minderung der klimatischen Wärmebelastung die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten sind, dass sie sich möglichst wenig aufheizen». Eine bestimmte Farbgebung wurde bewusst nicht vorgeschrieben, weil es auch andere Methoden gibt, um die Wärmespeicherung der Oberflächen zu reduzieren (Material, Struktur, Begrünung etc.).</p>

Gesamtbeurteilung und Optimierungsvorschläge gemäss Gutachten	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>werden durch die Gebäudestellung nicht optimal belüftet. Dies sollte bei der Gestaltung des Aussenraums beachtet und mit optimierenden Massnahmen kompensiert werden.</i></p>	<p>Eine Fassadenbegrünung wird nicht vorgeschrieben, im Quartierplanreglement aber ausdrücklich ermöglicht, auch ausserhalb der Baubereiche.</p> <p>Zurückversetzte Erdgeschosse sieht das Richtprojekt vor, sie werden aber nicht in den Quartierplanvorschriften vorgeschrieben, um dem Bauprojekt die nötige Flexibilität in der Umsetzung zu belassen.</p> <p>Die Belüftung der Umgebungsfläche soll durch die Grünflächen und durch möglichst unversiegelte Aufenthalts- und Erschliessungsflächen erreicht werden.</p>
<p>Beschattung</p> <p><i>Die Schattenanalyse zeigt auf, welche Bereiche am Nachmittag starker Sonneneinstrahlung - und damit starkem Hitzestress - ausgesetzt sind. In diesen Bereichen sollten ausreichend Baumpflanzungen eingeplant werden. Wenn dies nicht möglich ist, können alternative Beschattungsmassnahmen wie z.B. Kletterpflanzen an Gerüsten oder Sonnensegel als Lösung dienen. Wiederum könnte auch geprüft werden, ob sich mit der Gebäudeform eine bessere Beschattung erreichen lässt.</i></p>	<p>Die Bereiche, die gemäss Schattenanalyse nachmittags am meisten besonnt sind, werden mit Grünflächen oder Aufenthaltsflächen gemäss Quartierplan und Baumpflanzungen gemäss Richtprojekt – mit verbindlicher Anzahl gemäss Quartierplanreglement – ergänzt (privater Aussenbereich südlich Baubereich D; Grüner Hof zwischen Baubereich E und D; Quartierhof und Grünflächen nördlich Baubereich E).</p> <p>Das Quartierplanreglement lässt zudem auf den Aufenthalts- und Erschliessungsflächen unter anderem Trinkbrunnen, Wasserflächen und Beschattungselemente zu und schreibt vor, dass sie möglichst wärmeabweisend auszugestaltet sind.</p>
<p>Umgebung</p> <p><i>Obschon mehr als die Hälfte der Freifläche unversiegelt bleibt, sollte der Versiegelungsgrad weiter reduziert werden. Die unversiegelte Oberfläche sollte idealerweise als vegetationsbedeckte Fläche realisiert werden. Vegetationsflächen auf der Tiefgarage müssen ein genügend grosses Substratvolumen aufweisen und Wasser zur Verdunstung zur Verfügung haben. Mit einem geeigneten Bewässerungskonzept und der Retention von Regenwasser kann dies optimiert werden. Da im Vergleich zum Ist-Zustand die Fläche an unversiegeltem Boden abnimmt, sollte die vorhandene unversiegelte Fläche noch besser klimaökologisch ausgestaltet werden. Dies kann mit hochreichenden Pflanzen oder Büschen, naturbelassenen Wiesen anstelle von Rasenflächen oder im Idealfall mit vielen Bäumen erreicht werden.</i></p>	<p>Die Vorschläge wurden in der Quartierplanung aufgenommen.</p> <p>Das Quartierplanreglement schreibt in den Grundsätzen zur Umgebungsgestaltung vor, dass «die Umgebungsfläche möglichst grosse Flächen aufzuweisen hat, die naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sind und einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat» und dass «begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen sind».</p> <p>Das Quartierplanreglement schreibt in den Grundsätzen zur Bepflanzung und Begrünung weiter vor, dass sie «artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen müssen».</p> <p>Die Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen mit einheimischer, standortgerechter Saatmischung zu gestalten und mit Bereichen aus Kleingehölze, Stauden und Hecken sowie mit Sträuchern und Bäumen zu ergänzen.</p> <p>Weiter sind versiegelte Umgebungsflächen, wo möglich, über die Schutter zu entwässern, und ist das bei Bauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern.</p>
<p>Bäume</p> <p><i>Die Anzahl an Bäumen nimmt im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich zu, es wird jedoch lange dauern, bis die neuen Bäume die gleiche Wirkung haben wie alte Bestandsbäume. Idealerweise sollten die bestehenden Bäume - wenn immer möglich - erhalten bleiben. Bei Neupflanzungen muss überlegt werden, wie die ersten 20-30 Jahre überbrückt werden können, um auch während der ersten Jahre die gute Ausgangslage zu erhalten. Eine Möglichkeit wäre eine schnell wachsende Primärbepflanzung, welche schon nach kurzer Zeit genügend Schatten spendet. Wenn der vorrangig geplante Baum gross genug ist, kann die Primärbepflanzung wieder entfernt werden.</i></p>	<p>Rechtsverbindlich im Quartierplanreglement wird eine zu pflanzende Anzahl an mittel- bis grosskronigen Bäumen festgelegt (20 Stück), die zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 30 cm oder eine Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen müssen. Neben den mittel- und grosskronigen Bäumen sind im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche auch 25 kleinkronige Bäume oder Sträucher vorzusehen.</p> <p>Der Vorschlag der schnellwachsenden Primärbepflanzung wird aufgenommen. Im Quartierplanreglement wird vorgeschrieben, dass eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen ist.</p>

3.6 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Sachpläne des Bundes
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Gewässerraum nach GSchG
- Altlasten
- Biologische Risiken
- Nichtionisierende Strahlung
- Mobilfunkantennen und -strahlung
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte

4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (Ermittlung der Interessen), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen beachten (Bewertung der Interessen) sowie diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (Abwägung der Interessen).

Es fallen nur rechtlich anerkannte Interessen in Betracht. Die Interessen müssen sachlich erheblich sein. Sie müssen im Wirkungsbereich der jeweiligen Planung liegen und von der Planungsmassnahme betroffen sein. Interessen, die von der Planungsmassnahme nicht beeinträchtigt werden, fallen ausser Betracht. Gleiches gilt für Interessen, die allenfalls erst in einem nachgelagerten Verfahren stufengerecht aufgegriffen werden können. Die Interessen müssen auch aus zeitlicher Sicht beachtlich sein. Dies trifft grundsätzlich nur auf aktuelle Interessen zu.

4.1 Ermittlung der Interessen

Eine Interessenabwägung ist nur betreffend diejenigen Themen notwendig, die eine bestimmte Relevanz aufweisen und wo Interessenkonflikte bestehen könnten. Folglich bedürfen folgende Themen einer vertieften Betrachtung:

- Interessen an der bestehenden Nutzung;
- Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- Interessen an einer hohen Siedlungsqualität;
- Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot;
- Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Interessen am Siedlungs- und Landschaftsbild;
- Interessen betreffend Kulturgüter;
- Interessen betreffend Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit;
- Interessen an der Einhaltung der übergeordneten, rechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Rahmenbedingungen;
- Interessen der Nachbarschaft;
- Interessen am Lärmschutz.

4.2 Bewertung und Abwägung der Interessen

4.2.1 Interessen an der bestehenden Nutzung

Die Bewohner- und Nutzerschaft des Areals wurde Ende August 2021 per Brief über die Planung und die notwendige Erneuerung der Überbauung informiert und darüber ins Bild gesetzt, dass frühestens ab 2027 der Rückbau der beiden bestehenden Wohnhochhäuser erfolgen wird. An der Informationsveranstaltung vom 8. Dezember 2022 hat die Bauherrschaft die Absicht kommuniziert, der bestehenden Bewohnerschaft, falls erwünscht, Wohnungen in der neuen Überbauung anzubieten. Damit ein nahtloser Wechsel in eine neue Wohneinheit auf dem Areal gewährleistet werden kann, soll die Überbauung etappiert erfolgen. Der Bewohnerschaft kann ein Auszug aus den gemieteten Wohnungen und eine Suche nach einer neuen Wohneinheit anderswo oder ein Umzug in eine neue Wohnung auf dem Quartierplanareal grundsätzlich zugemutet werden, zumal die Notwendigkeit der Massnahme gegeben ist, die Bewohnerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

Die bestehenden Betriebe auf dem Areal – Musik Hug AG (Musikinstrumente) sowie decuspina und GRS Küchen-Design GmbH (beide Kücheneinrichtungen) – sowie der Kindergarten der Gemeinde Allschwil werden ebenfalls ihre Flächen verlassen müssen. Der Weiterbestand des Kindergartens ist mit der Gemeinde Allschwil abgesprochen und in der Quartierplanung vorgesehen. Im Falle von Musik Hug hat der Betrieb bereits einen Ersatzstandort in Basel gefunden. Den anderen Betrieben kann ein Auszug aus den gemieteten Flächen und eine Suche nach einem neuen Standort anderswo oder allenfalls ein Umzug in eine neue Fläche auf dem Quartierplanareal zugemutet werden, zumal die Notwendigkeit der Massnahme gegeben ist, die Nutzerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

4.2.2 Interessen an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen

Die Interessen an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen sind von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung und dementsprechend als hoch zu bewerten.

Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen

Die raumplanerischen Interessen am Richtprojekt und an der Quartierplanung werden in den Ausführungen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach RPG, zum KRIP sowie zum REK und den Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen, Siedlung und Verkehr besser aufeinander abzustimmen, Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen zu treffen, eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben und der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Durch die bauliche Dichte und der entsprechenden Nutzungsdichte wird die haushälterische Bodennutzung gewährleistet.

Ohne die Planungsmassnahme wären mehr Zersiedelung und damit verbunden der Verlust von Kultur- oder Naturland sowie höhere Infrastrukturkosten die Folgen. Kompakte, gemischte Siedlungsstrukturen schonen nicht nur Landschaften, sondern auch die CO₂-Emissionen, denn in dichteren und gut erschlossenen Quartieren und Gebieten steigen die Anteile des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Das Gebiet «Binningerstrasse» bietet dazu beste Voraussetzungen, denn es kann Arbeitsplätze, Wohnen und Einkaufen kombiniert anbieten. Ohne die Planungsmassnahme würde eine Chance verpasst, an einem dafür prädestinierten Ort lebendige, urbane Räume zu schaffen. Dichte soll dort geschaffen werden, wo sie sinnvoll herbeigeführt werden kann. Ohne die Planungsmassnahme oder mit einer nur sanften Erhöhung der Nutzung würde der Status quo für die nächsten Generationen zementiert, was den beschriebenen Interessen diametral entgegenlaufen würde. Die zentralen Potenziale in der Gemeinde Allschwil nicht dort zu aktivieren, wo die Gemeinde ökonomisch sowie demografisch wachsen will und muss (wie im Gebiet «Binningerstrasse»), wäre nicht nur ein Versäumnis, sondern auch ein Verstoss gegen die beschriebenen, auf allen Staatsstufen als hoch eingestuften Interessen.

- Ziele der Raumplanung gemäss RPG (Kapitel 3.1.1);
- Planungsgrundsätze gemäss RPG (Kapitel 3.1.2);
- Kantonaler Richtplan (Kapitel 3.2.1);
- REK der Gemeinde Allschwil (Kapitel 3.3.2);
- Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil (Kapitel 3.3.4 und 3.3.5);
- Hochhauskonzept der Gemeinde Allschwil (Kapitel 3.3.8).

Interessen an einer hohen Siedlungsqualität

Bei den Interessen an einer hohen Siedlungsqualität geht es um die Erreichung eines qualitätsvollen Städtebaus in all seinen Facetten (Bebauung, Umgebung, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung), zumal das städtebauliche Konzept die Grundlage einer von der Öffentlichkeit gewährten Sondernutzung darstellt.

Die Bebauungskonzeption ermöglicht eine hohe Wohnqualität. Die Setzung der Baukörper nimmt Rücksicht auf die umliegenden Gebiete. Die verschiedenen, qualitätsvollen und vielseitig nutzbaren strassenorientierten als auch siedlungsinternen Freiräume, welche das Richtprojekt vorsieht und die Quartierplanvorschriften vorgeben, führen zu attraktiven Bewegungs- und Aufenthaltsflächen. Das verkehrsberuhigte Areal, die öffentlich zugänglichen Bereiche sowie die Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden und zu einer guten Siedlungsatmosphäre bei. Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten.

Die sorgfältig durchgeführte Planungsstudie war geeignet und zweckmässig, ein qualitätsvolles städtebauliches Projekt zu erarbeiten und das Interesse an einem qualitätsvollen Städtebau zu erfüllen. Begleitet wurde das Projekt durch die Gemeindeverwaltung, den Bauausschuss und den Gemeinderat der Gemeinde Allschwil sowie die kantonale Arealbaukommission. In der Planungsstudie wurden Varianten erarbeitet, geprüft und gegeneinander abgewogen. Der Prozess war ergebnisoffen und transparent. Städtebauliche Interessenabwägungen wurden bereits auf Stufe der Projektentwicklung vorgenommen und führten zum Richtprojekt. Das aus dem Verfahren resultierende Richtprojekt darf als ein sorgfältig ausgearbeitetes, ausgewogenes städtebauliches Konzept bezeichnet werden, das die Vorgabe eines qualitätsvollen Städtebaus erfüllt.

- Richtprojekt (Kapitel 1.3);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1);
- Quartierplanvorschriften (Kapitel 2);
- Kantonaler Richtplan (Kapitel 3.2.1);
- Hochhauskonzept (Kapitel 3.3.8);
- Mikroklimatisches Gutachten (Beilage 4).

Zusammenfassung

Zusammengefasst ist das Interesse an der baulichen Entwicklung und an der Verdichtung an diesem Ort aus raumplanerischer Sicht hoch. Die vorliegende Quartierplanung ist geeignet und zweckmässig, die genannten Aufträge und Interessen zu erfüllen. Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten und stellen hohe Ansprüche an die Qualität der Bebauung und Umgebungfläche, womit die Angemessenheit und Verträglichkeit der Entwicklung gewährleistet wird.

4.2.3 Interessen an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot

Das Interesse an einem ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebot ist von nationaler Bedeutung und ist nicht nur ein raumplanerisches, sondern auch ein soziales Interesse. Es ist zentrales Element in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Stabilität. Ein ausreichendes Wohnungsangebot dient dem Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt und damit der Mietpreisregulierung. Weiter sorgt ein vielfältiges Wohnungsangebot für Alternativen, was den Menschen erlaubt, je nach Lebensphase von unpassenden Wohnungen in passendere zu wechseln (Wohnungsmobilität oder Wohnungsdurchlässigkeit). Dies wiederum fördert die soziale und berufliche Mobilität und sorgt für eine effizientere Nutzung des Wohnraums insgesamt.

4.2.4 Interessen an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Interesse an der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist hoch. Auch das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist hoch. Arealentwicklungen an gut erschlossener Lage führen dazu, dass Wohn- und Arbeitsorte näher zusammenrücken und dass Infrastrukturen wie Schule, Einkauf, Freizeit etc. näherliegen, wodurch der Pendlerverkehr sinkt und der Anteil des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs steigt.

Die Entwicklung findet an einer gut erschlossenen Lage innerhalb eines Entwicklungsgebiets statt. Es wird keine zusätzliche Strassenverkehrserschliessung erstellt. Durch die Quartierplanung kann die Anzahl Parkplätze trotz höherer Nutzung grundsätzlich beibehalten und der motorisierte Individualverkehr mit verschiedenen Massnahmen begrenzt werden. Das übergeordnete Verkehrssystem wird durch die Planung nicht stärker belastet. Dies liegt im öffentlichen Interesse und ist in dieser Form nur mittels einer Quartierplanung erreichbar.

- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3).

4.2.5 Interessen betreffend das Siedlungs- und Landschaftsbild

Es besteht ein Interesse an einem qualitativem Siedlungs- und Landschaftsbild. Dieses Interesse ist von kantonaler und kommunaler Bedeutung. Da dieses Thema mit demjenigen zum ISOS zusammenfällt, wird auf die entsprechenden Ausführungen in diesem Planungsbericht und in Kapitel 4.2.6 verwiesen.

Zusammengefasst ist eine Verletzung des Eingliederungsgebots gemäss § 104 RBG nicht gegeben, zumal sich die Bestimmung auf «wertvolle Objekte» beschränkt. Zudem hat die Gemeinde einen diesbezüglichen Ermessensspielraum, den sie nach ihrer Beurteilung vorliegend nicht überschreitet. Ausserdem wären die öffentlichen Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. am Stopp der Zersiedelung und an der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens an gut erschlossenen Lagen und innerhalb von kantonalen Entwicklungsgebieten höher zu gewichten als der ungeschmälerter Erhalt des Status quo oder an anderen Varianten der Überbauung, die geprüft wurden.

- Richtprojekt (Kapitel 1.3);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1);
- Kantonaler Richtplan (Kapitel 3.2.1);
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz, Abschnitt Orts- und Landschaftsbild (Kapitel 3.2.2);
- Zonenplan Siedlung, Aussichtsschutz «Winzerweg» (Kapitel 3.3.4);
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Kapitel 3.4.2).

4.2.6 Interessen betreffend Kulturgüter

ISOS

Das Interesse an der Berücksichtigung des ISOS ist ein Interesse von nationaler Bedeutung. Hoch ist das Interesse, wenn Gebiete mit Erhaltungsziel A betroffen sind. Die Quartierplanung selbst liegt in einem Gebiet mit Erhaltungsziel C, wo das Interesse als gering eingestuft werden kann.

Im Kapitel betreffend den KRIP wird die Konformität mit den kantonalen Planungsgrundsätzen und der Planungsanweisung zum ISOS dargelegt. Im Kapitel betreffend das ISOS werden die Konformität mit den Schutzzielen des ISOS und die Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahme dargelegt. Die Ziele des KRIP werden eingehalten, und betreffend der Erhaltungsziele gemäss ISOS liegt keine schwerwiegende Beeinträchtigung vor. Dies, weil das Quartierplanareal nicht in einem Perimeter des ISOS mit Erhaltungsziel A, sondern mit Erhaltungsziel C liegt. Betreffend die ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A werden deren Qualitäten ungeschmälerter erhalten, keine irreversiblen Schädigungen vorgenommen und die historische Bausubstanz nicht angefasst. Die Substanz und der Charakter der Häuserzeilen am Weiherweg und am Herrenweg werden nicht beeinträchtigt. Das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen und das Interesse am Schutz der ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A können beide berücksichtigt werden. Diesbezüglich besteht kein Konflikt. Betreffend das ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel C können die diesbezüglichen im ISOS beschriebenen Interessen diejenigen an der Arealentwicklung nicht überwiegen.

Bei der Frage nach der indirekten Auswirkung der Quartierplanung auf die Perimeter des ISOS bzw. auf die umliegenden ISOS-Objekte ist das Interesse an der Berücksichtigung des ISOS nicht in seinem Kerngehalt betroffen. Indirekte Auswirkungen auf umliegende ISOS-Objekte können nicht das gleiche Gewicht aufweisen wie direkte Eingriffe auf ein ISOS-Objekt. Das entsprechende Interesse fällt deshalb deutlich weniger ins Gewicht. Kommt hinzu, dass das ISOS-Gebiet Nr. 9.4 mit der Revision der Zonenvorschriften keinen kommunalen Schutzstatus erhält, im Gegensatz von Teilen des ISOS-Gebiets Nr. 9.5. Die Rücksichtnahme auf die umliegenden Gebiete wird im Planungsbericht ausführlich beschrieben. Die Angemessenheit und Verträglichkeit des Richtprojekts und der Quartierplanung betreffend die Umgebung wurde dargelegt. Aus diesen Gründen und weil die beschriebenen Interessen an der Entwicklung des Areals als hoch und die indirekten Auswirkungen auf die umliegenden ISOS-Gebiete als weniger hoch einzustufen sind, ist die Quartierplanung höher zu gewichten. Die diesbezüglichen Interessen des ISOS können nicht überwiegen.

- Richtprojekt (Kapitel 1.3);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1);
- Kantonaler Richtplan (Kapitel 3.2.1);
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung (Kapitel 3.3.4 und 3.3.5);
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Kapitel 3.4.2).

Übrige kulturelle Interessen

Die übrigen kulturellen Themen betreffend die Archäologie, das IVS und das kommunale Hinweisinventar werden im vorliegenden Planungsbericht behandelt.

- Archäologie (Kapitel 3.4.1);
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (Kapitel 3.4.3);
- Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur (Kapitel 3.4.4).

Die jeweiligen Interessen sind entweder konform mit der Quartierplanung oder ordnen sich dem Interesse an der Quartierplanung unter.

4.2.7 Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Naturwerte

Durch die quartierplanmässige Bebauung werden bestehende Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt. Im Gegenzug sieht das Richtprojekt eine qualitativ hochwertige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung (inklusive Bäume) der Umgebungsfläche vor, die mit den Quartierplanvorschriften gesichert werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass es Zeit in Anspruch nehmen wird, bis die entsprechenden Elemente, vor allem die Bäume, ihre vollständige Grösse und Wirkung erreicht haben werden. Aus Sicht des geplanten Endzustandes, der gegenüber dem Ist-Zustand qualitativ höherwertig einzustufen ist, ist der Gemeinderat der Meinung, dass dem neuen Gesamtkonzept der Vorrang gegenüber dem ungeschmälernten Erhalt der bestehenden Naturwerte und des Baumbestands zu geben ist.

- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1);
- Quartierplanvorschriften (Kapitel 2).

Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch. Das Quartierplanareal ist bereits bebaut und durch eine Autoeinstellhalle unterkellert. Der Erhalt dieser Substanz und ihre zeitgemässe und vorschriftsgemässe Weiterentwicklung wurden hinsichtlich Gebäudestatik (Erdbebensicherheit), Brand-

schutz, Bauphysik (Wärmedämmung), Hindernisfreiheit etc. eingehend geprüft und musste aufgrund der Aufwand-Nutzen-Abwägung zugunsten einer Neubebauung des Areals verworfen werden. Es fand eine ausführliche, städtebauliche Interessenabwägung statt, die verschiedene Varianten beinhaltete, vom Erhalt der bestehenden Substanz über einen Teilerhalt mit Ergänzungsbebauung bis hin zum Abbruch und Neubebauung des Areals.

- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1).

Betreffend Nachhaltigkeit der neuen Bebauung machen die Quartierplanvorschriften die Vorgabe, dass eine Zertifizierung mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard auf Stufe Areal anzustreben ist. Ein Standard auf Stufe Areal deckt nicht nur den Gebäude- und Energiebereich ab, sondern begreift die Nachhaltigkeit in einem umfassenderen Sinne.

- Nachhaltigkeitsstandard (Kapitel 2.7.1).

Energie

Betreffend Energie wird durch die Vorgabe der Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) aus mindestens 80 % erneuerbaren Energiequellen eine fast fossilfreie Energieversorgung möglich. Ebenfalls wird ein hoher Eigenversorgungsgrad mit Strom erreicht werden, da die installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche (EBF) erbringen müssen.

- Energie (Kapitel 2.7.2).

Mikroklima

Das mikroklimatische Gutachten macht Vorschläge, wie die Situation optimiert werden kann. Die Quartierplanung geht auf die Vorschläge ein. Der Planungsbericht zeigt die Umsetzung auf.

- Klima (Kapitel 3.5.6);
- Mikroklimatisches Gutachten (Beilage 4).

Übrige Themen

Die übrigen umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

- Umweltschutz und Sicherheit (Kapitel 3.5).

4.2.8 Übergeordnete, rechtliche Vorgaben und raumplanerische Rahmenbedingungen

Die übergeordneten, rechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Rahmenbedingungen sind je nach dem von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung. Wie im Planungsbericht beschrieben, werden sie durch die vorliegende Quartierplanung eingehalten.

- Ziele der Raumplanung gemäss RPG (Kapitel 3.1.1);
- Planungsgrundsätze des eidgenössischen RPG (Kapitel 3.1.2);
- Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Kapitel 3.2.1);
- kantonale Voraussetzungen für eine Quartierplanung gemäss RBG (Kapitel 3.2.2);
- Umgestaltung der Binningerstrasse (Kapitel 3.2.3);
- Leitbild Zukunft Allschwil (Kapitel 3.3.1);
- REK der Gemeinde Allschwil (Kapitel 3.3.2);
- Masterplan Binningerstrasse (Kapitel 3.3.3);

- kommunale Voraussetzungen gemäss Zonenvorschriften (Kapitel 3.3.4 und 3.3.5);
- Hochhauskonzept (Kapitel 3.3.8).

4.2.9 Interessen der Nachbarschaft

Das Quartierplanareal liegt am Rande eines sich stark entwickelnden Gebiets, das als Ganzes zu einem verdichteten Arbeits- und Wohngebiet werden soll. Die Entwicklung wird von der Gemeinde und dem Kanton gewünscht und entsprechend angetrieben (z.B. Masterplan Binningerstrasse, Teilzonenvorschriften Binningerstrasse, Tramverlängerung Linie 8) und von einer Mehrheit der Grundeigentümer, der Öffentlichkeit und der Politik grundsätzlich getragen. Kommt hinzu, dass schon in früheren Verfahren die planerische und politische Absicht einer verdichteten Entwicklung auf dem Quartierplanareal geäussert worden ist, die schliesslich in der Festlegung einer ZQP mündete und damit demokratisch legitimiert ist. Die nun laufende Entwicklung und Planung ist Folge davon und war für die Nachbarschaft absehbar.

Beeinträchtigung durch neue Gebäude

Das Interesse der an das Quartierplanareal angrenzenden Grundeigentümerschaft und Bewohnerschaft an der Beibehaltung des heutigen Zustands oder an einer loseren Neubebauung ist teilweise vorhanden (vgl. Beilage 5). Das Richtprojekt und die Quartierplanung nehmen die Interessen der Nachbarschaft ernst. Neben der Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben werden entlang des Weiherwegs die Gebäude bewusst nicht bis an die Strassenbaulinie gestellt, sondern zurückgezogen, um einer strassenaufwertenden und sichtschtzenden Baumreihe den Vorzug zu geben und um Rücksicht auf die Nachbarliegenschaften gegenüber dem Weiherweg zu nehmen. Gegenüber dem Herrenweg wird mit der geplanten Promenade auf der Parzelle Nr. C-827 ebenfalls ein bedeutsamer Puffer geschaffen, und die Gebäude reichen lediglich mit ihren Gebäude-Ecken an die Strassenbaulinie, ansonsten weichen sie mit den Fassadenfluchten ins Quartierplanareal zurück. Zusätzlich werden die gesetzlichen Grenzabstände in alle Richtungen berücksichtigt, obwohl rechtlich dazu keine Verpflichtung besteht. Mit den Nachbarschaften im Osten des Areals wurden Näherbaurechte vereinbart, was ihre Zustimmung voraussetzt. Vor diesem Hintergrund erscheinen das Richtprojekt und die Quartierplanung verträglich und angemessen.

Die einführend beschriebenen Interessen an einer verdichteten und qualitätsvollen Bebauung des Areals sind höher zu gewichten als die Interessen der Nachbarschaft an der Erhaltung des Status quo, auf den es innerhalb der Bauzonen prinzipiell keinen Anspruch gibt. Auch eine Bebauung nach Regelbauweise (Zone WG4, vgl. Kapitel 2.4.7 und Beilage 1) hätte für die Nachbarschaft negativere städtebauliche Auswirkungen, ist auch für die Öffentlichkeit nachteiliger als die Quartierplanung und kann kein überwiegendes öffentliches Interesse gegenüber der Quartierplanung aufweisen. Betreffend die quartierplanmässige Bebauung wurden Varianten erarbeitet, geprüft und gegeneinander abgewogen. Die angestrebte Bebauung und Dichte hält der Gemeinderat aus den erwähnten raumplanerischen und städtebaulichen Gründen für gerechtfertigt. Die Gemeinde hat nach ihrer Beurteilung den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten.

- Abstandsvorschriften (Kapitel 2.4.6);
- Schattenwurf (Kapitel 2.4.7);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1).

Beeinträchtigung durch Strassenverkehrslärm

Der durch den Verkehr verursachte Lärm kann die Grenzwerte einhalten. Die Nachbarschaft wird nicht übermässig durch Strassenverkehrslärm beeinträchtigt.

- Lärmschutznachweis (Beilage 2).

Beeinträchtigung während der Bauphase

Zu den Auswirkungen während der Bauphase, zur Dauer der Bauphase, zu den Transportwegen oder zur Organisation der Baustelle kann der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen machen. Die Realisierung eines bewilligten Projekts (Bauphase) unterliegt der Einhaltung von Normen und Gesetzen. Der Kanton wird mit Erteilung der Baubewilligung diesbezügliche Auflagen machen (zum Beispiel Anforderungen an die Gerätschaft auf der Baustelle betreffend Lärmschutz und Luftreinhaltung oder Anforderungen an Rückbau und Entsorgung des Bestands betreffend Bauabfälle und Schadstoffe etc.). Grundsätzlich ist die Bauphase Teil des Baubewilligungsverfahrens und nicht schon Teil des vorliegenden Quartierplanverfahrens. Der Gemeinderat ist sich aber bewusst, dass die Bauphase negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben wird, und wird diese in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft möglichst zu minimieren versuchen, auch im Bereich Verkehr und Parkierung. Dem Gemeinderat ist es auch ein Anliegen, dass über Dauer und Etappen der Bauphase sowie ihre Auswirkungen etc. auf die Nachbarschaft genügend kommuniziert wird. Gewisse Beeinträchtigungen während der Bauphase müssen aber grundsätzlich hingenommen werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Richtprojekt und die darauf aufbauende Quartierplanung verträglich und angemessen sind. Die beschriebenen Interessen an einer verdichteten und qualitätsvollen Bebauung des Areals sind hoch. Die Interessen der Nachbarschaft an der Erhaltung des Status quo, an der Bebauung nach Regelbauweise oder an einer anderen Bebauung sind gegeben, können die beschriebenen Interessen jedoch nicht überwiegen. Denn das Planungsinstrument der Quartierplanung und die damit verbundene Absicht einer dichteren Nutzung und Bebauung wurde in früheren Verfahren festgelegt. Varianten betreffend die Bebauung wurden erarbeitet, geprüft und im Hinblick auf die raumplanerische und städtebauliche Aufgabenstellung gegeneinander abgewogen.

4.3 Fazit

Aufgrund des unter dem Kapitel 4 Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage, die Quartierplanung ist vereinbar mit den übergeordneten rechtlichen, strategischen und planerischen Rahmenbedingungen und Prinzipien, die Quartierplanung ist geeignet, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen, die Quartierplanung unterstützt die angestrebte räumlichen Entwicklung und berücksichtigt ihre Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Quartierplanvorschriften sind gross. Interessen gegen die vorliegende Quartierplanung oder an der Beibehaltung des Status quo bestehen, können das Interesse an der Quartierplanung jedoch nicht überwiegen.

Die Gemeinde Allschwil hat als mit der Planungsaufgabe betraute Behörde einen ihr zustehenden Ermessensspielraum (Art. 2 Abs. 3 RPG) sowie eine diesbezügliche Kompetenz und Autonomie (§ 2 RBG). Der damit zusammenhängende Gestaltungsspielraum wird von der Gemeinde Allschwil vorliegend nicht überschritten. Die Quartierplanung ist angemessen und der Planungsentscheid erweist sich als zweckmässig, weshalb er rechtens und zu respektieren ist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. KGE 810 12 270 vom 10. April 2013).

5 Planungsverfahren

5.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Warteck Invest AG, Münchensteinerstrasse 117, 4053 Basel
Bauherrschaft	Warteck Invest AG, Münchensteinerstrasse 117, 4053 Basel
Richtprojekt	Luca Selva AG, Viaduktstrasse 12 - 14, 4051 Basel August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Schweissbergweg 34, 4102 Binningen
Fachplaner	Pestalozzi & Stäheli GmbH, Aeschenplatz 2, 4052 Basel (Verkehr) A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG (Lärm) GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel (Mikroklima) EPRO Engineering, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümliigen (Energie)
Quartierplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Bauverwaltung Bauausschuss Gemeinderat Einwohnerrat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung und interessierte Kreise (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung; Referendum) Planungsbetroffene (im Rahmen des Planauflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojekts) Amt für Raumplanung (federführendes Amt) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

5.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte und Meilensteine aufgeführt.

Prüfung Bestandserhaltung und städtebauliche Studien (Varianzverfahren)	Mai 2019 - Mai 2020
Erarbeitung Richtprojekt	Mai - Dezember 2020
Präsentation Richtprojekt vor dem Bauausschuss	8. Februar 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat und Beschluss Gemeinderat	10. Februar 2021
Überarbeitung Richtprojekt	Februar - Juni 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat	7. Juli 2021
Informationsschreiben an bestehende Mieterschaft	August 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Bauausschuss	16. August 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat und Beschluss Gemeinderat	18. August 2021
1. Präsentation Richtprojekt vor der Arealbaukommission	16. September 2021
Überarbeitung Richtprojekt	Oktober 2021 - Januar 2022
2. Präsentation Richtprojekt vor der Arealbaukommission	10. Februar 2022
Überarbeitung Richtprojekt	März - Oktober 2022
Informationsveranstaltung zum Richtprojekt für die Nachbarschaft und Mieterschaft	8. Dezember 2022
Erarbeitung Quartierplanunterlagen	Oktober 2022 - Februar 2023
Kommunale Vorprüfung der Quartierplanung	März - Juni 2023
Sitzung Bauausschuss betreffend die Quartierplanung	26. Juni 2023
Beschluss Gemeinderat über die Freigabe der Quartierplanung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung	5. Juli 2023
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	14. August - 12. September 2023
Kantonale Vorprüfung	10. Juli - 31. Oktober 2023
Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	November 2023 - Juli 2024
Beschluss Gemeinderat betreffend Mitwirkung und Vorprüfung	28. August 2024
Überarbeitungsphase aufgrund Gemeinderatsbeschluss	September 2024 - Februar 2025
Beschluss Gemeinderat betreffend Mitwirkungsbericht	9. April 2025
Öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichts	19. Mai - 20. Juni 2025
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Planauflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

5.3 Informationsveranstaltung

Am 8. Dezember 2022 hat eine Informationsveranstaltung in Allschwil stattgefunden, an der das Richtprojekt der interessierten Nachbarschaft und Mieterschaft vorgestellt wurde. Zur Veranstaltung sind zahlreiche Interessierte erschienen. Neben der Bauherrschaft und den Projektverfassenden waren auch Gemeindevertreter zugegen, die den Teilnehmenden Rede und Antwort standen.

5.4 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat für die Quartierplanung «Weiherweg» das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Konflikte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnigte 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).

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Quartierplan und das Quartierplanreglement vom 30.06.2023 (rechtsverbindliche Planungsunterlagen) und der Planungsbericht vom 10.07.2023 inkl. Beilagen (orientierende Planungsunterlagen).

Auf die Mitwirkung wurde angemessen aufmerksam gemacht.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 63:	10.08.2023
	Aushängekasten der Gemeinde:	ab 14.08.2023
	Webseite der Gemeinde Allschwil www.allschwil.ch :	ab 10.08.2023
	Allschwiler Wochenblatt Nr. 32	11.08.2023
Schreiben an benachbarte Grundstückseigentümerschaften	03.08.2023	
Schreiben an benachbarte Stadt Basel (Kantonsplaner)	08.09.2023 (mit Fristverlängerung bis Ende September)	
Einsicht Planungsunterlagen	Gemeindeverwaltung von Allschwil Webseite der Gemeinde Allschwil www.allschwil.ch	
Mitwirkungsfrist	14.08.2023 bis 12.09.2023	
Mitwirkungseingaben	17 Eingaben	

Die Planungsunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben, soweit möglich, überarbeitet. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28. August 2024 den Mitwirkungsbericht und die überarbeiteten Planungsunterlagen geprüft und weitergehende Anpassungen im Sinne der Mitwirkenden gefordert.

Nach nochmaliger Prüfung der Möglichkeiten und Überarbeitung der Planungsunterlagen hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 9. April 2025 den Mitwirkungsbericht beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Publikation öffentliche Auflage Mitwirkungsbericht	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 40:	19.05.2025
	Allschwiler Wochenblatt Nr. 20	16.05.2025
	Aushängekästen der Gemeinde:	ab 19.05.2025
	Webseite der Gemeinde Allschwil www.allschwil.ch :	ab 16.05.2025
Schreiben an Mitwirkende	12.05.2025	
Einsicht Mitwirkungsbericht	Gemeindeverwaltung von Allschwil Webseite der Gemeinde Allschwil www.allschwil.ch	

Öffentliche Auflage Mitwirkungsbericht 19.05.2025 bis 20.06.2025

Der Gemeinderat hat darauf verzichtet, Mitwirkungsgespräche mit einzelnen oder mehreren Mitwirkenden zu führen.

Der Mitwirkungsbericht führt die Mitwirkungseingaben und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats bzw. das jeweilige Vorgehen auf (vgl. Beilage 5).

5.5 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6a Abs. 1 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine 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.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 an das Amt für Raumplanung wurden die Quartierplanunterlagen dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 31. Oktober 2023 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Allschwil zukommen lassen.

Die Eingaben des Kantons und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats sind im Vorprüfungsbericht ersichtlich (vgl. Beilage 6).

5.6 Beschlussfassung

...ausstehend

5.7 Referendum

...offen

5.8 Planauflageverfahren

...ausstehend

6 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von Allschwil stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung «Weiherweg» vorbehaltlos zu genehmigen.

Allschwil, _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Franz Vogt-Weber

Patrick Dill