
Quartierplanung «Weiherweg»

Vorprüfungsbericht

20. Februar 2025

Beschlussfassung

(Freigabe Mitwirkungsbericht und kantonale Vorprüfung)

Impressum

Auftraggeberin

Warteck Invest AG
Münchensteinerstrasse 117
4053 Basel

Auftragnehmerin

 **STIERLI + RUGGLI**
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Beschlussfassung

Datum

20.02.2025

Dateiname

02085_QP-Weiherweg_Vorpruefungsbericht_20250220_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Quartierplan	4
2.1	Verbindlicher Inhalt.....	4
2.2	Orientierender Inhalt.....	7
3	Quartierplanreglement (QR)	7
3.1	Ziffer 2 Nutzung.....	7
3.2	Ziffer 3 Bauten und Anlagen	9
3.3	Ziffer 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen	12
3.4	Ziffer 5 Umgebungsflächen.....	14
3.5	Ziffer 6 Mobilität und Nachhaltigkeit	15
3.6	Ziffer 7 Schlussbestimmungen	17
4	Planungs- und Begleitbericht.....	18
4.1	Kapitel 1 Einleitung.....	18
4.2	Kapitel 3 Quartierplanvorschriften.....	19
4.3	Kapitel 4 Rahmenbedingungen	21
4.4	Kapitel 6 Umweltschutz und Sicherheit.....	22
5	Verkehrs- und Mobilitätsgutachten	24
5.1	Kapitel 3 Standortanalyse und Erreichbarkeit	24
5.2	Kapitel 4 Projektfaktoren	24
5.3	Kapitel 5 Bedarf und Angebot an Abstellplätzen	25
5.4	Kapitel 7 Beschreibung der Massnahmen.....	25

Einleitung

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.

Gemäss den Kapiteln des kantonalen Vorprüfungsberichts gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Allschwil, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

- ✓ = Eingabe berücksichtigt
- (✓) = Eingabe teilweise berücksichtigt
- = Eingabe nicht berücksichtigt
- K = Kenntnisnahme

Hinweis

Der Planungsbericht wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens seit der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Nummerierung der Kapitel, Stand Vorprüfung, entspricht nicht mehr der Nummerierung der Kapitel, Stand Beschlussfassung.

1 Allgemeines

1.1	(✓)	Bebauungs- und Aussenraumkonzept
Zwingende Vorgabe Kanton		Die kantonale Arealbaukommission hält in ihrem Protokoll vom 28. Februar 2022 fest, dass das Projekt aufgrund der hohen Ausnutzung überall an Grenzen stosse und zu wenig Raum lasse, um die angedachte Scharnierfunktion auf dem eigenen Grundstück zu übernehmen. Zudem gehe das Projekt von einer sehr hohen Ausnutzung der Parzelle aus. Das Projekt müsse daher dem öffentlichen Raum einen entsprechenden und langfristig nachhaltigen Beitrag zurückgeben. Aus den vorliegenden Unterlagen geht allerdings nicht klar hervor, wie diese Erwägungen bei der weiteren Ausarbeitung der Quartierplanung berücksichtigt worden sind. Im Vergleich zur bestehenden Situation ist trotz Hochhaus eine deutliche Reduktion der Grünfläche im Aussenraum vorgesehen. Entsprechend kommt auch das Fachgutachten zu den mikroklimatischen Auswirkungen zum Schluss, dass die neue Situation am Anfang schlechter sein wird als heute. Zudem werde tagsüber deutlich mehr Hitzestress entstehen als im Ist-Zustand, wenn in den ersten Jahren keine Lösung für die neuen und noch kleinen Bäume gefunden werde. Auch in der Nacht sei aufgrund der stärkeren Versiegelung und der grösseren Gebäudevolumina eine leichte Verschlechterung zu erwarten. Mit einer neuen Überbauung, aber insbesondere mit einer Quartierplanung sollte allerdings eine Verbesserung der bestehenden Situation herbeigeführt werden. Gemäss Kantonaalem Richtplan (Objektblatt S 2.1, Planungsgrundsatz b) sind entsprechend Nachverdichtungen mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Wir bitten daher, das Bebauungs- und Aussenraumkonzept grundsätzlich zu überprüfen und im Bericht darzulegen, wie das gewählte Konzept die genannten Punkte der kantonalen Arealbaukommission sowie des Gutachtens zum Mikroklima berücksichtigt.
Stellungnahme Gemeinde		Generell möchte der Gemeinderat festhalten, dass sich das Gebiet Binningerstrasse in einem umfassenden Transformationsprozess befindet und dass die Gemeinde Allschwil mit dem Masterplan Binningerstrasse und der Teilzonenplanung Binningerstrasse sicherstellt, dass die Entwicklung des Gebiets abgestimmt und ausgewogen erfolgt. Die angestrebte Mischnutzung im Gebiet stellt sicher, dass neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen künftig auch vermehrt Wohnnutzungen Platz finden können. Die Schaffung von Wohnraum in diesem Gebiet ist ein zentrales Instrument, um Siedlung und Verkehr besser aufeinander abzustimmen und dem steigenden Pendlerverkehr entgegenzuwirken. Mittelfristig soll Wohnraum für rund 2'000 Menschen entstehen. Das Gebiet Binningerstrasse soll sich durch dichtere und weniger dichte Areale kennzeichnen, wobei sich die Zonen mit Quartierplanpflicht für die Ausbildung dichter Areale eignen. Konkret zum vorliegenden Projekt «QP Weiherweg» ist der Gemeinderat aufgrund dieser Überlegungen der Meinung, dass das Areal mit vorwiegend Wohnnutzung dicht bebaut werden soll. Aufgrund der Vorbehalte der ABK wurde das Projekt nach der 2. Sitzung mit der ABK unter Einbezug der Gemeinde ein erstes Mal reduziert. Und seit der hier vorliegenden Vorgabe des Kantons wurde die Situation entlang des Weiherwegs nochmals geprüft, wobei Anpassungen an der Höhenentwicklung der Baubereiche C und D vorgenommen wurden, womit das Projekt städtebaulich noch stärker auf die Situation entlang des

Weiherwegs eingeht. In der Beilage 1 zum Planungsbericht sind die genannten Anpassungen ersichtlich und ist der Umgang mit den Erwägungen der Arealbaukommission präzisiert. Der Gemeinderat steht betreffend Dichte und Ausnützung hinter dem Richtprojekt und damit auch hinter der Quartierplanung.

Betreffend Aussenraum und Grünflächen ist für den Gemeinderat vorwiegend nicht der quantitative Vergleich mit dem Ist-Zustand entscheidend, sondern der qualitative. Die Qualität wird gegenüber dem Zustand heute merklich verbessert. In diesem Zusammenhang sind für den Gemeinderat der öffentliche und einladende Charakter der Platzbereiche vor allem entlang der Binneringerstrasse sowie die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals wichtig und im Richtprojekt gut umgesetzt. Die angesprochene Scharnierfunktion sieht der Gemeinderat gegeben. Der Beitrag an die Öffentlichkeit wird mit vorliegendem Richtprojekt und Quartierplanung geleistet werden können.

Die Umsetzung betreffend Gesamtbeurteilung und Optimierungsvorschläge gemäss mikroklimatischem Gutachten ist im Planungsbericht bereits dokumentiert. Um die anfänglich geringere mikroklimatische Wirkung der frisch gesetzten Bepflanzung, vor allem der noch kleinen Bäume, aufzufangen, wird das Quartierplanreglement in Ziffer 5 Absatz 5 wie folgt ergänzt: «Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen und eine Kombination von schnellwachsenden und normalwachsenden Bäumen und Gehölzen vorzusehen.».

1.2	✓	Einbezug Kanton Basel-Stadt
Empfehlung Kanton		<i>Da die Quartierplanung östlich an das Gebiet des Kantons Basel-Stadt grenzt, ist dieser von der Planung direkt betroffen. Wir empfehlen daher, die Planungsunterlagen auch dem Kanton Basel-Stadt zur Stellungnahme zukommen zu lassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Kanton Basel-Stadt (Planungsamt) wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von der Gemeinde direkt angeschrieben. Der Kanton hat eine entsprechende Eingabe gemacht (vgl. Planungsbericht, Beilage 5).

2 Quartierplan

2.1 Verbindlicher Inhalt

2.1.1	---	Quartierplanperimeter
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Entlang des Weiherwegs sind rechtskräftige Bau- und Strassenlinien vorhanden (Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan [BSP] «Weiherweg», RRB Nr. 2926 vom 11. Oktober 1966). Wir stellen fest, dass der Quartierplanperimeter nicht deckungsgleich mit der Strassenlinie ist. Um Unstimmigkeiten und Widersprüche zu vermeiden, bitten wir den Perimeter und die Strassenlinien aufeinander abzustimmen (allenfalls auch mit einer Mutation zum BSP).</i>

Stellungnahme Gemeinde	Die Strassenlinie wurde 1966 genehmigt, ihre Aktualität ist dementsprechend nicht mehr ohne Weiteres gegeben. Aktuell überprüft die Gemeinde die Strassenlinien des Gebiets im Zusammenhang mit der Entwicklung des QP Allschwiler Weiher in einem separaten Projekt und passt sie allenfalls an. Ob die besagten Strassenlinien davon betroffen sein werden, kann zurzeit nicht gesagt werden. Der Quartierplanperimeter ist 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 ist aus Sicht des Gemeinderats vorliegend möglich. Einerseits sind die betroffenen Flächen geringfügig und an Randlagen. Andererseits legt der Quartierplan in 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. Der Planungsbericht wird dahingehend ergänzt, dass die vorliegende Situation dargelegt wird, dass die betroffenen Flächen innerhalb des Quartierplanperimeters, die von kommunalen Strassenlinien belegt sind, bis auf Weiteres als von der Einwohnergemeinde Allschwil beanspruchte Verkehrsflächen gemäss § 98 RBG gelten, dass die Strassenlinien nicht gemäss § 40 Abs. 2 RBG durch den Quartierplan aufgehoben werden und dass die Gemeinde zusätzlich im Quartierplanvertrag die Grundeigentümer-schaft verpflichtet, die Parzellenteile, die aktuell noch durch Strassenlinien belegt sind, für eine allfällige Beanspruchung durch die Gemeinde Allschwil freizuhalten bzw. nicht durch Bauten und Anlagen zu erschweren.
2.1.2	✓
Zwingende Vorgabe Kanton	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer <i>Innerhalb der Baubereiche E und F sollen zwei unterschiedliche Gebäudehöhen gelten. Zugunsten einer eindeutigen Abgrenzung zwischen den einzelnen Bereichen bitten wir, beide Gebäudehöhen, welche innerhalb der Baubereiche E und F gelten sollen, auch in den Schnitten festzulegen und entsprechend die Schnitte zu ergänzen.</i>
Stellungnahme Gemeinde	Der Quartierplan (Schnitte) wird entsprechend ergänzt.

2.1.3	(✓)	Neue kommunale Strassenbaulinie
Zwingende Vorgabe Kanton		Bei der Parzelle Nr. C-827, die im Besitz des Kantons Basel-Landschaft ist, handelt es sich nicht um eine Teilfläche der kommunalen Strasse «Herrenweg» und entsprechend auch nicht um eine Strassenparzelle. Da weder ein BSP für den Abschnitt des Herrenwegs entlang der Quartierplanung vorhanden ist, noch eine Grundnutzung für die Parzelle Nr. C-827 im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung festgelegt wurde, handelt es sich um eine Fläche, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist. Die neue kommunale Strassenbaulinie hat daher auf die Parzelle Nr. C-831 zu referenzieren und ist anzupassen, wobei im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaften der in der Gemeinde Allschwil übliche Strassenbaulinienabstand zu berücksichtigen ist. Grundsätzlich empfehlen wir zudem, die Parzelle Nr. C-827 in die Quartierplanung bzw. das Quartierplanareal zu integrieren und entlang des Herrenwegs die Strassenlinien mittels Mutation zu den bestehenden BSP zu ergänzen. Die in Kapitel 1.6 des Planungsberichts dargelegte Begründung für den Nichteinbezug der Parzelle in die Quartierplanung ist weder plausibel noch nachvollziehbar, zumal für die Parzelle, wie vorangehend erläutert, heute noch keine Nutzung bestimmt ist. Auf der Parzelle Nr. C-827 ist entsprechend der Aussenraum im Rahmen der Quartierplanung so festzulegen, dass die Erstellung von Aufstellflächen für den motorisierten Individualverkehr dennoch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.1 des vorliegenden Berichts). Bezüglich vorliegender Strassenbaulinie weisen wir zudem darauf hin, dass, wenn davon ausgegangen würde, dass es sich bei der Parzelle Nr. C-827 um eine Strassenparzelle handelt, mit der vorliegenden Festlegung der einzuhaltende Mindestabstand gegenüber dem Herrenweg auf null reduziert würde, wofür keine ausreichende Begründung vorliegt.
		Die Parzelle Nr. C-827 wäre idealerweise Bestandteil des Quartierplanperimeters und der Quartierplanvorschriften geworden. Der Kanton (Tiefbauamt) hat aufgrund eines allfälligen Bedarfs dieser Fläche für den Verkehr einen Einbezug in den Quartierplanperimeter abgelehnt. Die Umsetzung der gemäss Aussenraumkonzept geplanten Nutzung auf der Parzelle Nr. C-827 wird nun mit dem Kanton vertraglich vereinbart. Dass eine spätere Umnutzung in eine Aufstellfläche für den motorisierten Individualverkehr funktioniert, ist im Planungsbericht bereits dargestellt und nachgewiesen worden. Der übliche Strassenbaulinienabstand der Gemeinde Allschwil auf diesem Abschnitt ist nicht sinnvoll, da die Nutzung auf der Parzelle Nr. C-827 eine Promenade vorsieht und frei von Bauten sein muss, ansonsten der Zweck der Promenade sowie eine allfällige spätere Verwendung für den Verkehr vereitelt würden. Die Festlegung der Strassenbaulinie auf der Parzellengrenze ist daher folgerichtig.

2.1.4	✓	Quartierplanperimeter
Empfehlung Kanton		<i>Wir empfehlen, die Klammerbemerkung in der Legende zu streichen, da die Parzelle künftig unterteilt werden könnte und dann die Bezeichnung nicht mehr korrekt wäre.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Klammerbemerkung wird gestrichen.

2.2 Orientierender Inhalt

2.2.1	✓	Rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie
Empfehlung Kanton		<i>Zu Gunsten einer einfacheren Handhabung bei allfälligen künftigen Anpassungen empfehlen wir, die bestehende kommunale Strassenbaulinie innerhalb des Quartierplanperimeters mit der Quartierplanung neu zu beschliessen, zumal die bestehende Linie vor bald 60 Jahren Rechtskraft erlangt hat (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 2.1 des vorliegenden Berichts).</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Quartierplan legt die kommunalen Strassenbaulinien gesamtheitlich rechtsverbindlich neu fest.

2.2.2	✓	Baubereiche projiziert
Redaktionelle Korrektur		<i>Die Schraffur in der Legende entspricht nicht der Schraffur in den Schnitten. Wir bitten entsprechend, die Schraffur in der Legende anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Schraffuren werden angepasst.

3 Quartierplanreglement (QR)

3.1 Ziffer 2 Nutzung

3.1.1	✓	Absatz 1 und Absatz 2
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die zulässige Nutzungsart für das Quartierplanareal wird mit den vorliegenden Formulierungen in Absatz 1 und Absatz 2 QR doppelt festgelegt. Dies ist nicht nachvollziehbar, zumal dadurch ein gewisser Widerspruch entsteht. Wir bitten daher, den Absatz 1 zu streichen, da der Absatz 2 ausreichend ist.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Ziffer 2 Absätze 1, 2 und 3 werden überarbeitet.

3.1.2	✓	Absatz 2, Buchstabe b
Zwingende Vorgabe Kanton		Bei den aufgeführten Betrieben bzw. Beispielen handelt es sich weder um mässig störende Betriebe, noch um Gewerbenutzungen im Sinne von § 23 Absatz 1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb bzw. inwiefern mässig störende Betriebe zulässig sein sollen (siehe dazu auch die nachfolgende Vorgabe zu Absatz 5). Entweder ist im Reglement noch zu bezeichnen, welche Art von mässigen Betrieben zulässig sein soll oder die Zulässigkeit von Geschäfts- und Gewerbenutzungen mit mässig störenden Betrieben ist zu streichen bzw. anzupassen, sodass lediglich nicht und wenig störende Geschäftsnutzungen zulässig sind.
Stellungnahme Gemeinde		Bei Absatz 2 Buchstabe b (neu: Buchstabe a) QR wird die Klammerbemerkung ergänzt mit «...Handwerks-, Einzelhandelsbetrieb...». Absatz 3 QR wird ergänzt mit dem Abschluss von Grosshandelsbetrieben.
3.1.3	✓	Absatz 2, Buchstabe d
Zwingende Vorgabe Kanton		Aus der vorliegenden Bestimmung und den dazugehörigen Erläuterungen im Planungsbericht geht nicht eindeutig hervor, was unter «Energiezentrale» zu verstehen ist. Entsprechend ist die Bestimmung zu präzisieren oder zu streichen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.2 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme Gemeinde		Bei Absatz 2 («Zulässige Betriebe») wird beim Buchstabe d «Energiezentrale» gestrichen und der neue Buchstabe e mit folgendem Wortlaut eingefügt: «Energiezentrale auf der Grundlage von Grundwasser- und/oder Erdwärmennutzung». In der Kommentarspalte wird der Begriff der «Energiezentrale» wie folgt beschrieben: «Anlage zur Erzeugung von Wärme zwecks Versorgung eines Wärmeverbunds». Bei Absatz 3 («Nicht zulässige Betriebe») wird der neue Buchstabe e mit folgendem Wortlaut eingefügt: «Energiezentrale, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt ist oder regelmässige Anfahrten verursacht».
3.1.4	✓	Absatz 5
Zwingende Vorgabe Kanton		Die dem Quartierplan zugrunde gelegte Nutzungsart gemäss Absatz 2 entspricht der Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG (siehe vorangehende Vorgabe). Die im Reglement aufgeführten zulässigen Nutzungen sind wenig störenden Betriebe. Mässig störende Betriebe werden explizit in Absatz 3 ausgeschlossen. Somit ist dem Quartierplan grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zuzuordnen. Die Zuordnung der ES III im gesamten Perimeter geht zulasten der Baubereiche D und E. Diese Baubereiche erhalten nicht den ihnen zustehenden Lärmschutz. Es wird unnötigerweise eine Verlärmung und Minderung der Wohnqualität in Kauf genommen, obwohl das Lärmgutachten zeigt, dass die Baubereiche D und E nicht lärmbelastet sind und die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden. Gemäss Gutachten sind die Baubereiche C und F durch die Binningerstrasse lärmbelastet und die Immissionsgrenzwerte der ES III werden teilweise überschritten. Auf diese Lärmvorbelastung kann reagiert werden, indem allenfalls nur in diesen Bereichen, falls notwendig, mässig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 3 RBG zulässig sind und demzufolge nur dort

		<i>die ES III zugeordnet wird. Mit der unterschiedlichen Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die Baubereiche D und E angemessen vor Lärm geschützt und die Baubereiche C und F in der Bebauung nicht zu stark eingeschränkt.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Aufgrund der gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Nutzungen, die auch mässig störenden Betrieben zugänglich sind (vgl. Anpassung unter Punkt 3.1.2), kann der Quartierplan nicht vollständig der LES II zugeordnet werden. Der Quartierplanperimeter wird jedoch aufgeteilt in eine LES II im Süden und eine LES III im Norden (Trennlinie zwischen Baubereich E und Baubereiche C/F). Das Quartierplanreglement beschränkt die mässig störenden Betriebe auf die LES III. Der alte Absatz 5 wird gestrichen, weil die Festlegung neu im Quartierplan rechtsverbindlich vorgenommen wird.
3.1.5	---	Absatz 2, Buchstabe c
Empfehlung Kanton		<i>Wir weisen darauf hin, dass Fitnesscenter als wenig störende Betriebe gelten. Sofern also gemäss Buchstabe b Geschäftsnutzungen mit wenig störenden Betrieben zulässig sind, kann auf die Bestimmung verzichtet werden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Bestimmung wird beibehalten. Sie hat den Zweck, die zulässigen Sport- und Freizeitnutzungen gemäss Absatz 2 Buchstabe c QR von den nicht zulässigen Sport- und Freizeitnutzungen gemäss Absatz 3 Buchstabe d QR zu unterscheiden.

3.2 Ziffer 3 Bauten und Anlagen

3.2.1	✓	Absatz 3
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Dachaufbau und der Dachrand nicht innerhalb des Baubereichs bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe erstellt werden können, zumal die maximale Höhe des Baubereichs eine Reserve gegenüber der Baute gemäss Konzept aufweist. Wir bitten, dies ausreichend zu begründen und darzulegen, was unter einem üblichen Mass zu verstehen ist, oder den letzten Satz zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Quartierplanreglement wird wie folgt angepasst: «Massgebend ist die Oberkante des fertigen Dachrands.»
3.2.2	(✓)	Absatz 4, Buchstabe b
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e sowie § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonale geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Heizungsanlagen sind zudem bereits in Absatz 4, Buchstabe a QR geregelt. Der Absatz ist daher zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Begriff der Solaranlage beschränkt sich auf die Technologie der Gewinnung von Strom oder Wärme durch die Sonnenenergie. Die Strom- oder Wärmegewinnung auf einem Dach kann jedoch auch anders erfolgen als durch Solaranlagen, wie z.B. durch Windanlagen (Windzäune, Windwände) oder Blockheizkraftwerke. Die schnelle technologische Entwicklung wird wahrscheinlich dazu führen, dass in Zukunft noch mehr

	✓	Möglichkeiten zur Stromgewinnung auf den Markt kommen, die aufs Dach gestellt werden können, aber keine Solaranlagen darstellen. Alle diese Anlagen sind von § 104b RBG nicht gedeckt, sollen aber vorliegend dennoch Platz auf dem Dach haben. Absatz 4 Buchstabe b QR wird deshalb unverändert beibehalten. Angepasst wird die entsprechende Kommentarspalte, damit das Wort «Solaranlage» nicht mehr vorkommt und der Text nicht mehr im Widerspruch zu § 104b RBG sowie § 94 und § 94a RBV steht.
3.2.3	✓	Absatz 9
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Aus der vorliegenden Bestimmung geht nicht eindeutig hervor, dass die Grundfläche aller Nebenbauten zusammen gerechnet maximal 100 m² aufweisen darf. Wir bitten, daher die Formulierung zu ergänzen bzw. zu präzisieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Für den Gemeinderat ist die bestehende Formulierung eindeutig. Bei Auslegungsfragen ist stets auch der Planungsbericht beizuziehen, der nochmals Klarheit schafft. Um der Vorgabe nachzukommen, wird der Satz wie folgt angepasst: «Die Nebenbauten dürfen insgesamt <u>zusammengerechnet</u> eine Grundfläche von 100 m² und jeweils eine Höhe (...) nicht überschreiten.»
3.2.4	✓	Absatz 10
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die vorliegende Bestimmung ist nicht notwendig und kann gestrichen werden, denn die Erstellung von Nebenbauten für öffentliche Versorgungsunternehmen ist aufgrund der Vorgaben in Ziffer 2 Absatz 2 QR sowie Ziffer 3 Absätze 7 und 12 QR ohnehin innerhalb von Baubereichen oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind zudem in jedem Fall zu begründen und zu beantragen. Die diesbezüglichen Bestimmungen sind in Ziffer 7 QR aufgeführt.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 10 wird gestrichen.
3.2.5	✓	Absatz 14
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es handelt sich hierbei lediglich um orientierenden Inhalt, der nicht vom Einwohnerrat beschlossen werden kann. Entsprechend ist die Bestimmung zu streichen oder in die Kommentarspalte zu verschieben.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 14 wird gestrichen.

3.2.6	✓	Absatz 16
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es ist unklar, wie die Bestimmung im zweiten Satz umgesetzt und die vorgelagerte Objektschutzmassnahme rechtlich gesichert werden soll. Wir bitten daher, den zweiten Satz zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der zweite Satz wird gestrichen.
3.2.7	✓	Absatz 18
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Grundsätzlich sind in Quartierplanreglementen keine Vorgaben zur Haftung aufzunehmen. Sofern dennoch eine Bestimmung zur Haftung des Gemeinwesens für zu ergreifende bauliche Schutzmassnahmen Teil des Reglements sein soll, so ist die Formulierung gemäss Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» zu übernehmen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die kantonale Wegleitung sieht im Muster-Reglementstext eine Bestimmung zur Haftung vor und weist in der Kommentarspalte darauf hin, dass im Zusammenhang mit Naturgefahren ein solcher Haftungsausschluss genehmigungsfähig ist. Der Gemeinderat hält an einer Bestimmung zur Haftung im Quartierplanreglement fest. Für die Bestimmung im Quartierplanreglement wird die Formulierung gemäss der kantonalen Wegleitung übernommen.
3.2.8	---	Absatz 15
Empfehlung Kanton		<i>Wir weisen auf die SIA-Norm 261/1 hin, welche für Neubauten gilt. Diese Norm definiert Schutzziele, die grösser sind als das in Absatz 15 gewählte. Es wird daher empfohlen, die Definition des Schutzziels im Sinne der SIA-Norm 261/1 vorzunehmen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Gemeinderat behält auf Stufe Nutzungsplanung die bestehende Definition des Schutzziels bei. § 101 Abs. 2 ^{bis} RBG bestimmt, dass sich die Anforderungen des Brandschutzes und des Schutzes vor Schäden durch gravitative Naturgefahren nach der Gesetzgebung über die Brand- und Naturgefahrenprävention richten. Das BNPG bestimmt in § 10, dass das Schutzziel gegenüber Hochwasser etc. die Verhinderung von Schäden aufgrund dieser Ereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis 100 Jahre ist. Die allfällige Anwendung weitergehender Normen ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
3.2.9	---	Absatz 16
Empfehlung Kanton		<i>Im Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung des Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetzes (BNPG) auf Basis der Schutzhöhe gemäss Wegleitung «Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» geprüft (§10 BNPG). Die Schutzhöhe setzt sich dabei aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen, d.h. die gemäss Absatz 16 zu definierende Schutzhöhe wird aufgrund des fehlenden Freibords kleiner sein als die des BNPG. Wir empfehlen daher, dies anzupassen</i>

		und die Schutzhöhenermittlung auf die SIA-Norm 261/1 abzustützen, welche ebenfalls ein Freibord berücksichtigt.
Stellungnahme Gemeinde		Siehe Stellungnahme zu Punkt 3.2.8.

3.2.10	✓	Absatz 5
Hinweis Kanton		<i>Wir weisen diesbezüglich auf § 104a Absatz 1 RBG hin, wonach Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden sind, jedoch an das Verunstaltungsverbot.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 5 wird gestrichen.

3.3 Ziffer 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

3.3.1	✓	Absatz 5
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Bei der vorliegenden Bestimmung handelt es sich lediglich um einen Verweis auf ein anderes Reglement und eine Empfehlung des Bundes. Auf derartige Verweise im rechtsverbindlichen Inhalt ist grundsätzlich zu verzichten (Verletzung des Bestimmtheitsgebots). Insbesondere bei der Vorgabe im zweiten Satz ist zudem nicht ausreichend klar geregelt, welche Vorgaben des Bundes umzusetzen sind. Wir bitten daher, den Absatz zu streichen. Allenfalls können Vorgaben der Broschüre des Bundes ins Reglement als verbindlicher Inhalt aufgenommen werden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 5 wird gestrichen.

3.3.2	✓	Absatz 7
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es ist unklar, was unter «frei genutzt» und «frei gestaltet» zu verstehen ist. Dies lässt eine hohe Anzahl möglicher Nutzungen zu. Entsprechend ist zu präzisieren, welche Nutzung auf den Dachflächen zulässig sein soll.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 7 (neu: Absatz 6) wird wie folgt umformuliert: «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.»

3.3.3	✓	Absatz 9
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. sowie § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonale geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der Absatz ist daher zu streichen.</i>

Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 9 wird gestrichen.
3.3.4	✓	Absatz 10
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Wir begrüssen die Kombination einer Flachdachbegrünung mit Anlagen zur Energie- nutzung (Photovoltaikanlagen). Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der klimati- schen Veränderungen sind jedoch Flachdächer (unter Berücksichtigung der stati- schen/technischen Voraussetzungen) grundsätzlich zu begrünen, auch die der Neben- bauten und/oder jene, die keine Solaranlagen aufweisen. Wir bitten daher, die Bestim- mung entsprechend anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz 10 (neu: Absatz 9) wird wie folgt umformuliert: «Bei Hauptbauten sind die- jenigen Dachflächen, die nach Abzug der Belegung durch Nutzungen, Bauten und An- lagen gemäss diesem Reglement eine Restfläche von mehr als 10 m ² aufweisen, ex- tensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Gleiches gilt bei Flachdächern von Neben- bauten, sofern eine Dachfläche grösser als 20 m ² ist.»
3.3.5	(✓)	Absatz 11, Buchstabe c
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Auf Verweise auf Normen ist zu verzichten. Entsprechend ist die Vorgabe in Buchstabe c zu streichen bzw. es sind die erhöhten Anforderungen sowie das erforderliche Saatgut in den verbindlichen Bestimmungen explizit zu benennen. Auf die SIA-Norm kann in der Kommentarspalte verwiesen werden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Absatz 11 Buchstabe c (neu: Absatz 10 Buchstabe c) wird wie folgt umformuliert: «Ver- wendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke.» Die SIA-Norm wird nun ausschliesslich in der Kommentarspalte erwähnt.
3.3.6	(✓)	Absatz 4
Empfehlung Kanton		<i>Wir empfehlen, die Bestimmung folgendermassen zu ergänzen: «Wo die Möglichkeit besteht, sind Nistkästen für Mauersegler oder andere Gebäudebrüter (Fledermäuse) anzubringen.» Hintergrund ist, dass beim Allschwiler Weiher, in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanareal, Fledermaussichtungen gemeldet wurden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Ziffer 4 Absatz 4 wird wie folgt ergänzt: «Wo sinnvoll und möglich, sind Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Halbhöhlenbrüter anzubringen.»

3.4 Ziffer 5 Umgebungsflächen

3.4.1	---	Absatz 2
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es sind standortgerechte <u>und</u> einheimische Arten zu verwenden. Ein allfälliges Abweichen davon aufgrund der klimatischen Veränderungen kann sinnvoll sein. Wir bitten jedoch, die Möglichkeit zum Abweichen aufgrund von gestalterischen Gründen zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Ausnahme vom Grundsatz aufgrund gestalterischer Gründe wird belassen, weil eine ansprechende Gestaltung mit nur einheimischen Arten teilweise nicht umsetzbar ist.
3.4.2	✓	Absatz 7
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es ist nicht klar, was unter «arealfremden Nutzungen, Veranstaltungen» zu verstehen ist. Grundsätzlich sind nur Nutzungen auf dem Areal zulässig, die sich mit der Nutzung der Quartierplanung vertragen. Entsprechend ist die Vorgabe zu präzisieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird wie folgt angepasst: «... <u>vorzusehen, der auch arealfremden öffentlichen Nutzungen wie Märkte, Konzerte, Veranstaltungen etc. dienen kann.</u> »
3.4.3	✓	Absatz 7
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Der letzte Satz steht im Widerspruch zur Vorgabe in Absatz 1, zumal die Flächen ohnehin, wenn möglich, nicht versiegelt werden sollten. Wir bitten daher, die Bestimmung zu überprüfen und anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird wie folgt angepasst: «Er kann sowohl unbefestigte oder unversiegelte Flächen als auch <u>Wo notwendig oder zweckmässig, kann der Platz befestigte und versiegelte Weg- und Platzbereiche aufweisen. und Er</u> ist mit einzelnen Baumgruppen zu versehen.» Die Kommentarspalte wird wie folgt ergänzt: «Notwendig beispielsweise aufgrund der Rollstuhlgerichtigkeit oder aufgrund der Anforderungen an die Feuerwehrezufahrten und -stellflächen. Zweckmässig beispielsweise zur Ermöglichung der bestimmungsgemässen Nutzung.»
3.4.4	✓	Absatz 10
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Der letzte Satz im ersten Abschnitt steht im Widerspruch zur Vorgabe in Absatz 1, zumal die Flächen ohnehin, wenn möglich, nicht versiegelt werden sollten. Wir bitten daher, die Bestimmung zu überprüfen und anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird wie folgt angepasst: «Ihrem Zweck entsprechend <u>Wo notwendig oder zweckmässig,</u> können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein.» Die Kommentarspalte wird wie folgt ergänzt: «Notwendig beispielsweise aufgrund der Rollstuhlgerichtigkeit oder aufgrund der Anforderungen an die Feuerwehrezufahrten und -stellflächen. Zweckmässig beispielsweise zur Ermöglichung der bestimmungsgemässen Nutzung.»

3.4.5	✓	Absatz 17
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Sofern Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc.) zulässig sein sollen, ist ein Maximalmass festzulegen, insbesondere da der Terrainverlauf im Quartierplan lediglich orientierend dargestellt ist. Zudem ist ein Überschreiten eines Masses, das gar nicht bekannt bzw. festgelegt ist, nicht möglich. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der erste Satz des Absatzes wird wie folgt umformuliert: «Abgrabungen und Aufschüttungen, inklusive Stützmauern und dergleichen, dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.»
3.4.6	✓	Absatz 18
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Beim letzten Satz handelt es sich um orientierenden Inhalt, der nicht vom Einwohnerrat beschlossen werden kann. Wir bitten daher, den Satz zu streichen bzw. in die Kommentarspalte zu verschieben.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird in die Kommentarspalte verschoben.
3.4.7	✓	Kleintiere
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Aufgrund der Nähe zum Allschwiler Weiher als Lebensraum für Amphibien (geschützte Arten) ist die Umgebung so zu gestalten, dass keine Fallen (z. B. Lichtschächte) für Kleintiere entstehen. Es fehlen zudem Massnahmen, wie die Verletzungsgefahr für Kleintiere verhindert werden können. Es sind daher, Vorgaben zur Vermeidung von Kleintierfallen und zur Vermeidung der Verletzungsgefahren für Kleintiere verbindlich ins Reglement aufzunehmen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Bei Ziffer 4 Absatz 4 QR (Vogelschutz) wird die Marginalie in «Tierschutz» umbenannt und wie folgt ergänzt: «Zur Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleintiere sind kritische Bauteile wie Schächte, Treppenabgänge, Einfriedungen etc. durchlässig zu gestalten oder, wo notwendig, mit entsprechenden Schutzvorrichtungen auszustatten.»

3.5 Ziffer 6 Mobilität und Nachhaltigkeit

3.5.1	✓	Absatz 3
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Vorliegend wird nur eine maximale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen vorgegeben. Entsprechend können auch weniger als 105 Parkplätze bzw. 0.5 Abstellplätze pro Wohnung oder gar keine Abstellplätze für die Wohnnutzung erstellt werden. Autofreies Wohnen ist allerdings nur möglich, wenn in einem Mobilitätsgutachten einerseits aufgezeigt wird, dass die gesetzlichen Vorgaben diesbezüglich eingehalten werden (§ 70 Absatz 2bis RBV) und andererseits hergeleitet wird, welche Mobilitätsmassnahmen umzusetzen sind, sodass die Erstellung von Parkplätzen nicht notwendig ist bzw. die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf ein Auto verzichten können. Zudem sind die</i>

		entsprechenden Massnahmen verbindlich ins Reglement aufzunehmen und die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch tatsächlich über kein Auto verfügen. Im vorliegenden Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird dargelegt, dass mit den vorgesehenen Mobilitätsmassnahmen ein Bedarf von 105 Parkplätzen insgesamt bzw. 85 Stamm- und Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung besteht. Die 0.5 Abstellplätze pro Wohnung können daher nicht als Maximalwert ins Reglement aufgenommen werden. Wir bitten, das Reglement entsprechend anzupassen. Soll dennoch die Möglichkeit bestehen, weniger Abstellplätze erstellen zu können, so ist entsprechend das Mobilitätsgutachten anzupassen und es sind weitere Mobilitätsmassnahmen ins Reglement aufzunehmen. Zudem empfehlen wir in diesem Fall die Festlegung eines Ober- und eines Unterwerts für die Anzahl zu erstellender Parkplätze pro Wohnung, wobei die umzusetzenden Mobilitätsmassnahmen in Abhängigkeit des Ober- und Unterwerts festzulegen sind. Hinsichtlich der Formulierung solcher Bestimmungen verweisen wir gerne auf die Quartierplanvorschriften «Zentrale» der Gemeinde Pratteln (Anhang 9 [Seite 35] im «Leitfaden für Mobilitätsgutachten» der Birsstadt).
Stellungnahme Gemeinde		Das Quartierplanreglement legt betreffend PP/Wohnung neu einen Ober- und einen Unterwert von 0.5 bzw. 0.3 fest. Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird entsprechende angepasst.
3.5.2	✓	Absatz 8
Zwingende Vorgabe Kanton		Es handelt sich hierbei lediglich um orientierenden Inhalt, der nicht vom Einwohnerrat beschlossen werden kann. Der Absatz ist entsprechend zu streichen oder in die Kommentarspalte zu verschieben.
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz wird in die Kommentarspalte verschoben.
3.5.3	✓	Absatz 9
Zwingende Vorgabe Kanton		Es ist zwar korrekt, dass die Gemeinde ein Monitoring und Controlling der Parkierung sicherzustellen hat. Mit der vorliegenden Formulierung wird jedoch die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft gezwungen, einen Vertrag zu unterschreiben. Dies ist nicht zulässig (Vertragsfreiheit). Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. Wir empfehlen folgende Formulierung: «Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.»
Stellungnahme Gemeinde		Der Absatz wird wie folgt formuliert: «Bezüglich der Mobilitätsmassnahmen ist eine entsprechende Wirkungskontrolle und Sicherstellung zu gewährleisten.»
3.5.4	✓	Absatz 12
Zwingende Vorgabe Kanton		Eine Koppelung der Bestimmungen an andere Reglemente oder Planungen der Gemeinde ist nicht zweckmässig. Es könnten dadurch widersprüchliche Aussagen oder Lücken in der Nutzungsregelung entstehen. Wir bitten entsprechend, die Festlegungen

		<i>im kommunalen Energieplan in die Quartierplanvorschriften zu übernehmen und den letzten Satz zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der letzte Satz in Absatz 12 (neu: Absatz 11) wird gestrichen und ein Hinweis in die Kommentarspalte eingefügt.

3.5.5	✓	Absatz 13
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Im zweiten Satz wird eine Abweichung von den verbindlichen Vorgaben beschrieben. Solche Abweichungen sind im Rahmen der Baubewilligung als Ausnahmen zu beantragen und können entsprechend nicht generell als verbindlicher Inhalt ins Reglement aufgenommen werden. Der Satz ist entsprechend zu streichen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der zweite Satz wird wie folgt umformuliert: «Innerhalb des Baubereichs F kann dieser Wert unterschritten werden.»

3.5.6	✓	Absatz 11
Hinweis Kanton		<i>Aus der vorliegenden Bestimmung und den Erläuterungen im Planungsbericht geht hervor, dass der Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung zukommen soll. Dies begrüssen wir ausdrücklich. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass diesem Ansinnen auch dahingehend Rechnung getragen werden kann, indem entsprechende Bestimmungen bspw. zum Aussenraum (z. B. Erhalten bestehender Bäume) oder zu den Materialien verbindlich ins Reglement aufgenommen werden. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Nachhaltigkeit bereits bei der Planung beginnt. Dabei ist i.d.R. die nachhaltigste Lösung das Weiterbauen im Bestand und nicht die Vernichtung und der vollständige Ersatz bestehender, häufig guter Bausubstanz.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Gemeinderat teilt die Meinung, weist aber in diesem Fall darauf hin, dass der Erhalt der Bausubstanz geprüft wurde und verworfen werden musste (vgl. Beilage 1 zum Planungsbericht). Aufgrund der Lage der geplanten Baukörper, der notwendigen Baugruben und Baustelleninstallationen, der notwendigen Terrainveränderungen sowie weiteren Aspekten wie beispielsweise die Behindertengerechtigkeit etc. besteht nur bei wenigen Bäumen die Möglichkeit eines Erhalts. Um dem Ansinnen stärker Rechnung zu tragen, wird das Reglement unter der Ziffer 5 Absatz 5 («Bäume») wie folgt ergänzt: « <i>Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten.</i> » Die Details werden im Quartierplanvertrag geregelt.

3.6 Ziffer 7 Schlussbestimmungen

3.6.1	✓	Absatz 4
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt.</i>

		Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Die RBV legt entsprechend auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der zweite Abschnitt ist daher zu streichen oder anzupassen.
Stellungnahme Gemeinde		Der zweite Abschnitt wird gestrichen.
3.6.2	---	Absatz 4
Empfehlung Kanton		Entsteht durch eine Abweichung von den Vorschriften ein Widerspruch zum Zweck einer Quartierplanung, kann es sich in jedem Fall nicht um eine geringfügige Abweichung handeln. Entsprechend kann der erste Satz weggelassen werden. Allgemein empfehlen wir, für die Vorgaben zu Ausnahmen sowie die Schlussbestimmungen die Musterbestimmungen der Planungshilfe Quartierplanung des Amts für Raumplanung zu übernehmen.
Stellungnahme Gemeinde		Der erste Satz ist korrekt und wird belassen. Er dient dem Verständnis bezüglich des Unterschieds zwischen einer geringfügigen und einer wesentlichen Abweichung.

4 Planungs- und Begleitbericht

4.1 Kapitel 1 Einleitung

4.1.1	✓	Kapitel 1.6 Parzelle Nr. C-827
Zwingende Vorgabe Kanton		Es soll die Möglichkeit bestehen, dass die Parzelle Nr. C-827 dereinst als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dementsprechend wurde ein Bebauungs- und Aussenraumkonzept für das Quartierplanareal erarbeitet, welches dies berücksichtigt und keine Hauptbauten, sondern lediglich Grün- und Erschliessungsflächen für die Parzelle Nr. C-827 vorsieht. Im Planungsbericht wird dargelegt, dass dieses Konzept nicht im Widerspruch zur künftig möglichen Nutzung der Parzelle steht. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, weshalb die Parzelle Nr. C-827 nicht in die Quartierplanung integriert wird. Mit der Festlegung von Grün- und Erschliessungsflächen entsteht kein grundsätzlicher Widerspruch zu einer zukünftigen Umnutzung der Parzelle zur Verkehrsfläche. Es ist lediglich noch eine zusätzliche Bestimmung ins Reglement aufzunehmen, wonach auf der Parzelle keine unterirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Soll die Fläche dereinst tatsächlich als Aufstellfläche genutzt werden, so ist zu diesem Zeitpunkt ohnehin ein Bau- und Strassenlinienplan bzw. kantonaler Nutzungsplan zu erlassen, der den kommunalen Bestimmungen bzw. den Quartierplanvorschriften vorgeht. Wir bitten daher, den Einbezug der Parzelle Nr. C-827 nochmals zu

	prüfen und weisen bezüglich der kommunalen Strassenbaulinie auf die Vorgabe in Punkt 2.1 des vorliegenden Berichts hin.
Stellungnahme Gemeinde	Siehe Stellungnahme zu Punkt 2.1.3.

4.2 Kapitel 3 Quartierplanvorschriften

4.2.1	✓	Kapitel 3.4.3 Unterirdische Bauten und Anlagen
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die vorliegenden Quartierplanvorschriften stimmen in grossen Teilen nicht mit den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überein und sind folglich nicht IVHB-konform. Entsprechend ist es nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem Kapitel auf die IVHB-Bestimmungen Bezug genommen wird. Wir bitten, dies zu erläutern oder anzupassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Die Verweise auf die IVHB werden gestrichen. Die Definitionen werden inhaltlich beibehalten.
4.2.2	✓	Kapitel 3.4.6 Abstandsvorschriften, Grenzabstände
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Wir stellen fest, dass die Baubereiche D, E und F einen sehr geringen oder keinen Abstand zu den Nachbarparzellen (Parzelle Nrn. C-827 der Gemeinde Allschwil sowie 0944 und 3683 der Stadt Basel) aufweisen. Aufgrund der zulässigen Gebäudelänge und -höhe ist daher anzunehmen, dass die künftigen Bauten in den Baubereichen die gesetzlichen Grenzabstände unterschreiten. Die Grenzabstände gegenüber den umliegenden Parzellen gemäss § 90 RBG müssen jedoch eingehalten werden bzw. es sind Dienstbarkeiten zu definieren und im Grundbuch einzutragen. Wir bitten, die entsprechenden Nachweise noch zu erbringen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Siehe Stellungnahme zu Punkt 2.1.3. Die Abstände der Baubereiche D und E zum Herrenweg werden durch die neue kommunale Strassenbaulinie bestimmt. Der Baubereich F hält die Grenzabstände zu den beiden Parzellen auf Seite Kanton Basel-Stadt nicht ein, weshalb mit den beiden Nachbarparzellen entsprechende Dienstbarkeiten vereinbart werden.
4.2.3	✓	Kapitel 3.4.7 Schattenwurf
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Im Baubereich F ist die Erstellung eines Hochhauses gemäss § 52c RBG zulässig. Folglich sind die Vorgaben zum Schattenwurf in § 20a RBV zu berücksichtigen. Daraus geht u.a. hervor, dass der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen ist. Dieser Schatten darf an einem mittleren Wintertag in der Zeit von 08.00 bis 17.00 Uhr</i>

		<i>nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen. Die entsprechenden Nachweise fehlen und sind nachzuliefern. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde im Planungsbericht die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere aufzuzeigen und diese mit der Quartierplanung abzustimmen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht und die Beilage 1 zum Planungsbericht werden betreffend Schattenwurf überarbeitet.
4.2.4	✓	Kapitel 3.6 Mobilität
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die Kantonsstrasse wird nicht im Strassennetzplan der Gemeinde, sondern im Kantonalen Richtplan festgelegt. Die Formulierung ist zu korrigieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird entsprechend umformuliert.
4.2.5	✓	Kapitel 3.7 Energie und Nachhaltigkeit, Energie
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es soll die Möglichkeit bestehen, auf dem Areal eine Energiezentrale erstellen zu können. In den Quartierplanvorschriften, wie auch im Planungsbericht werden allerdings keine Angaben zu Grösse und Umfang der Anlage gemacht. Dies ist insofern problematisch, als dass die Auswirkungen einer Zentrale von grösserem Umfang sein können. In Abhängigkeit der versorgten Fläche respektive der angestrebten Heizleistung können bspw. mehrere Fahrten mit einem LKW notwendig werden oder das Brennmaterial am Ende gar aus behandeltem Altholz bestehen. Entsprechend wichtig ist es, dass die Auswirkungen einer solchen Anlage hinreichend abgestimmt und abgewogen werden können. Vorliegend ist dies allerdings ohne Angabe von Grösse und Umfang der Energiezentrale nicht möglich und entsprechend können wir dem als zulässige Nutzung auch nicht zustimmen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.4 des vorliegenden Berichts).</i>
Stellungnahme Gemeinde		Siehe Punkt 3.1.3.
4.2.6	✓	Kapitel 3.4.4. Gestaltung, Dachnutzung
Redaktionelle Korrektur		<i>Im 2. Satz sind Solaranlagen zu streichen: «..., Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen, Wärmepumpen etc.), ...» Die Aussage widerspricht ansonsten den Bestimmungen im Reglement und dem Inhalt des zweitletzten Satzes dieses Abschnitts.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Wort Solaranlagen wird in der Klammerbemerkung gestrichen.

4.2.7	K	Kapitel 3.4.1 Hauptbauten, Hindernisfreiheit
Hinweis Kanton		<i>Die Bauten sowie die Umgebung müssen den gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 108 RBG (behindertengerechte Bauweise) entsprechen. Demnach sind Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, öffentlichem Zugang, Arbeitsplätzen sowie mit mehr als sechs Wohnungen so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Dem Gemeinderat erschliesst sich der Zweck dieses Hinweises nicht. Der Abschnitt im Planungsbericht gibt die gesetzliche Regelung korrekt wieder.

4.2.8	✓	Kapitel 3.5 Umgebungsfläche, Bepflanzung und Begrünung
Hinweis Kanton		<i>Im Reglement ist vorgegeben, dass in erster Linie einheimische Arten zu bevorzugen sind. Im Bericht wird beschrieben, dass zugunsten der langfristigen Lebensfähigkeit auch gebietsfremde Baumarten gepflanzt werden können, unter der Voraussetzung, dass diese einen möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen müssen. Diese Aussage, in Zusammenhang mit dem Zusatz betreffend ökologischem Wert erachten wir als sinnvoll. Es ist an dieser Stelle jedoch nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nicht um invasive Neophyten handeln darf.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Invasive Neophyten werden durch das Quartierplanreglement bereits rechtsverbindlich ausgeschlossen, was im Planungsbericht gleich unterhalb des genannten Abschnitts erläutert wird. Damit ist die Rechtslage auch für gebietsfremde Baumarten klar. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

4.3 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

4.3.1	✓	Kapitel 4.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP), Objektblatt S 2.4 Standorte für Hochhäuser, Planungsgrundsatz b
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Wir bitten noch darzulegen, inwiefern eine Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg stattgefunden hat.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Hochhauskonzept der Gemeinde Allschwil vom Juni 2024 wurde im Rahmen des entsprechenden Verfahrens den umliegenden Gemeinden Binningen, Oberwil und Basel-Stadt zur Vernehmlassung gesendet.

4.3.2	✓	Kapitel 4.3.2 Zonenreglement Siedlung
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Nebst den Bestimmungen in § 23 Zonenreglement Siedlung (ZRS) sind vor allem die Vorgaben in § 32 ZRS für die Quartierplanung massgebend. Wir bitten, den Bericht entsprechend mit Erläuterungen zu ergänzen, wie diese berücksichtigt wurden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

4.3.3	---	Kapitel 4.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP), Objektblatt S 2.4 Standorte für Hochhäuser, Planungsanweisung b
Empfehlung Kanton		<i>Da sich das Hochhaus im Bereich der Hindernisbegrenzungsfläche befindet, empfehlen wir, die Quartierplanung auch der zuständigen Fachstelle des Bundes zu Stellungnahme zukommen zu lassen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Hochhaus liegt, wie im Planungsbericht beschrieben, unterhalb der vom Bund festgelegten Hindernisbegrenzung. Gemäss Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) vom 23. November 1994, Art. 63 lit. c, ist eine Bewilligung des BAZL einzuholen, wenn Bauten oder Anlagen eine Hindernisbegrenzungsfläche oder ein Sicherheitszonenplan durchstossen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Nach Art. 65a Abs. 1 lit. a VIL ist für Bauten und Anlagen im bebauten Gebiet eine Registrierung bei der nationalen Datenerfassungsschnittstelle nach Art. 40a Abs. 2 LFG notwendig, wenn diese eine Höhe von 60 m und mehr erreichen. Dabei sind auch Markierungen und Befeuerungen an der Baute anzubringen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Rechtslage scheint dem Gemeinderat klar. Auf die Einholung einer Stellungnahme durch den Bund wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens verzichtet.
4.3.4	✓	Kapitel 4.2.3 Umgestaltung Binningerstrasse
Redaktionelle Korrektur		<i>Das Strassen- und Tramprojekt wird aller Voraussicht nach nicht als kantonaler Nutzungsplan sondern im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nach Bundesrecht erlassen. Die Formulierung ist daher zu korrigieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird umformuliert.

4.4 Kapitel 6 Umweltschutz und Sicherheit

4.4.1	✓	Kapitel 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Gemäss Art. 10a Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) prüft eine Behörde möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet. Im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind die Anlagen aufgeführt, die der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a USG unterstellt sind (Art. 1 UVPV). Sofern also eine Energiezentrale auf dem Areal zulässig sein soll, ist im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Soll auf eine Prüfung verzichtet werden, so ist die Zentrale mit entsprechenden Bestimmungen im Reglement so zu beschränken, dass sie nicht unter die UVP-Pflicht fällt.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Siehe Punkt 3.1.3.

4.4.2	(✓)	Kapitel 6.3 Grundwasser
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Der Quartierplan oder Teile davon liegen im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Wir bitten Sie in den Planungsunterlagen darzulegen, dass das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept mit der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar respektive umsetzbar ist. Wir empfehlen zudem, Bestimmungen zu unterirdischen Bauten und Bauteilen inklusive den Foundationen in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Massgebend ist dabei die Gewässerschutzgesetzgebung. Ein Anspruch für eine Ausnahmegewilligung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel besteht nicht, selbst wenn dies im Quartierplan so festgesetzt sein sollte. Zu empfehlen ist deshalb dringend, im Rahmen der Planung abzuklären, ob und in welchem Umfang Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen sind und ob diese bewilligungsfähig wären.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Im Planungsbericht wird bereits darauf hingewiesen, dass vorwiegend ein Untergeschoss und bereichsweise zwei Untergeschosse geplant sind und dass dabei die Unterkante Boden Höhen von ca. 279 m ü.M. bzw. ca. 275 m ü.M. aufweisen wird. Dies bei einem Grundwasserstand Mittelwasser von rund 273 m ü.M. Im Zusammenhang mit den Projektplänen des Richtprojekts (in den Schnittplänen des Quartierplans teilweise wiedergegeben) sind diese Darlegungen für den Gemeinderat nachvollziehbar und ausreichend. Ob das Hochhaus mit einer Flachfoundation auskommt oder allenfalls Foundationspfähle notwendig sein werden, kann in diesem Verfahrensstadium noch nicht abschliessend gesagt 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. Dass sich die Bebauung an die Gewässerschutzgesetzgebung halten muss, ist selbstverständlich. Ob allfällige Erdsonden zur Nutzung der Erdwärme gemäss Energiekonzept bewilligungsfähig sind, wird im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein. Auf die Aufnahme entsprechender Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften wird verzichtet.

4.4.3	✓	Kapitel 6.5 Gefährdung Oberflächenabfluss
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Die nachfolgende Aussage ist zu korrigieren: «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.» Ein 100-jähriger Oberflächenabfluss ist ein statistisch eingeordnetes Ereignis. Die statistische Einordnung hat nicht zur Folge, dass das Ereignis zwingend stattfinden muss. Es kann auch häufiger vorkommen (wie in Muttenz im Jahr 2016), oder es tritt innerhalb der Periode überhaupt nicht auf.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Satz wird entsprechend umformuliert.
4.4.4	✓	Kapitel 6.5 Gefährdung Oberflächenabfluss
Empfehlung Kanton		<i>Für Neubauten gibt die SIA 261/1 vor, dass die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu berücksichtigen ist. Es wird empfohlen, in diesem Kapitel auf diese Norm zu verweisen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Kapitel wird entsprechend ergänzt.

5 Verkehrs- und Mobilitätsgutachten

5.1 Kapitel 3 Standortanalyse und Erreichbarkeit

5.1	✓	Kapitel 3.7 Zwischenfazit Standortanalyse und Erreichbarkeit
Hinweis Kanton		<i>Die Überlegung zur Kombination von ÖV-Güteklassen und Fahrzeugbeständen im ersten Absatz können wir nicht vollständig nachvollziehen. Für das Resultat hat das jedoch keine Auswirkungen. Allenfalls können die Überlegungen noch etwas ausgeführt werden.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Abschnitt im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird umformuliert.

5.2 Kapitel 4 Projektfaktoren

5.2	✓	Kapitel 4.1 Nutzungskonzept Weiherweg
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden). So stellt sich z. B. die Frage, ob ein erhöhter Dienstleistungsanteil nicht verkehrlich schwieriger wäre. Das</i>

	<i>Verkehrsgutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten bzw. wenn die Ermittlung bereits so erfolgt ist, ist dies darzustellen. Es wird dringend empfohlen, die Überlegungen vor der Fertigstellung der Quartierplanung und der Einreichung zur Genehmigung mit dem kantonalen Tiefbauamt bzw. der Abteilung Öffentlicher Verkehr zu koordinieren.</i>
Stellungnahme Gemeinde	Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird entsprechend präzisiert und führt nun drei unterschiedliche Szenarien auf, unter anderem auch eines mit einem hohen Anteil Dienstleistungsflächen. Das Quartierplanreglement legt betreffend PP/Wohnung neu einen Ober- und einen Unterwert von 0.5 bzw. 0.3 fest, womit die möglichen verkehrs-erzeugenden Fälle eingegrenzt werden. Am 4. Juni 2024 fand eine diesbezügliche Besprechung mit dem Tiefbauamt statt.

5.3 Kapitel 5 Bedarf und Angebot an Abstellplätzen

5.3	(✓)	Kapitel 5.2 Ansätze für die Berechnung des Parkplatz-Bedarf für Wohnnutzungen
Zwingende Vorgabe Kanton		<i>Es ist zu klären, weshalb ein maximaler Wert von 0.5 PP pro Wohnung eingesetzt wird. Dieser Wert ist die oberste Grenze der Bandbreite gemäss «Mobilitätskonzept ESP Binningerstrasse Allschwil» (Metron Verkehrsplanung AG, 22.07.2022). Für eine komplette Neuüberbauung sollten eigentlich tiefere Werte vorgesehen werden. Dies zeigt sich auch in den Auswirkungen. Im vorliegenden Verkehrsgutachten wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs prognostiziert, wohingegen das «Mobilitätskonzept ESP Binningerstrasse Allschwil» eine Abnahme vorsieht. Wir bitten dementsprechend, die vorgegebene maximale Anzahl Parkplätze in Beachtung der Auswirkungen auf den Verkehr nochmals zu überprüfen.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Der Gemeinderat hat anfangs des Quartierplanverfahrens mit der Grundeigentümerschaft den Wert von maximal 105 PP und maximal 0.5 PP/Wohnung festgelegt. Dies auf Grundlage des MEBA. Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten bestätigt, dass die Quartierplanung grundsätzlich nicht zu einer höheren Belastung des Strassennetzes führt. Der Gemeinderat hält an diesen Parametern fest.

5.4 Kapitel 7 Beschreibung der Massnahmen

5.4	✓	Kapitel 7 Beschreibung der Massnahmen
Redaktionelle Korrektur		<i>Gemäss § 70 Absatz 2^{bis} Buchstabe d. RBV ist die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen. Nebst einer Regelung im Quartierplanvertrag wird dafür auch das Reglement aufgeführt. Die Massnahmen sind daher nicht ausschliesslich im Quartierplanvertrag festzuhalten.</i>
Stellungnahme Gemeinde		Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird entsprechend umformuliert.