

Geschäft 4773

Teilzonenplan und Teilzonenvorschriften Binnergerstrasse

Teilzonenplan, Teilzonenreglement sowie Mutation Baulinien

Bericht an den Einwohnerrat
vom 19. März 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Teilzonenplan Binningerstrasse	4
2.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.2 Bestandteile der Planung	4
2.3 Anlass	5
2.4 Planungsgrundlagen	5
2.5 Wachstumsperspektiven	8
2.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr	8
2.7 Zielsetzungen des Teilzonenplans Binningerstrasse	9
3. Zentrale Sachthemen	9
3.1 Ortsbild	9
3.2 Nutzungsmischung	10
3.3 Heutige Situation	11
3.4 Vertikale Verdichtung	12
3.5 Mobilität	12
4. Nutzungsplanerische Umsetzung	13
4.1 Übersicht der Zoneneinteilung	13
4.2 Überlagernde Zonen und Festlegungen	17
4.3 Weitere nutzungsplanerische Instrumente	18
4.4 Übersicht der Änderungen im Teilzonenplan	19
4.5 Freiraumgestaltung und siedlungsklimatische Aspekte	20
4.6 Weitere baugesetzliche Vorgaben	22
5. Mehrwertausgleich	23
6. Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)	23
7. Umwelt und Natur	24
8. Baulinien	24
9. Information und Mitwirkung	25
9.1 Informelle Beteiligung	25
9.2 Ablauf	25
9.3 Formelle Mitwirkungsphase	27
9.4 Wichtige Änderungen aufgrund der Mitwirkung im Überblick	27
9.5 Kantonale Vorprüfung	28
10. Anträge	30

Beilagen

Genehmigungsunterlagen

- Teilzonenplan Binningerstrasse 1:2'500
- Teilzonenreglement Binningerstrasse (mit Synopse)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mutationsplan Baulinien 1:2'000
- Zonenplan Naturgefahren (Teilplan) 1:4'000

Beilagen zur Kenntnisnahme

Die Planung umfasst zur Erläuterung folgende weitere orientierende Grundlagen:

- Mitwirkungsbericht
- Masterplan Binningerstrasse
- Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur Gemeinde Allschwil von 2022
- Liste geeigneter Baumarten, Januar 2025
- Hochhauskonzept, Juni 2024
- Stellungnahme Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung
- Bericht Kantonale Vorprüfung

1. Ausgangslage

Das Gebiet entlang der Binningerstrasse ist bereits heute weder in Bezug auf seine Nutzung noch auf seine Lage und Entwicklung ein typisches Gewerbegebiet. Das Gebiet ist im regionalen Raumkonzept Leimental 2035 sowie im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde als einer der Entwicklungsschwerpunkte von Allschwil vorgesehen. Gemäss kant. Richtplan handelt es sich um ein Verdichtungsgebiet mit Mischnutzung. Die Gemeinde Allschwil hat basierend auf einer Testplanung für das Gebiet einen Masterplan erarbeiten lassen, welcher das Potenzial für künftige Entwicklungen aufzeigt.

Der Perimeter des Teilzonenplan «Binningerstrasse» ist aus diesem Masterplan abgeleitet und umfasst überwiegend die bisherigen Gewerbezonen an der Binningerstrasse. Zudem schliesst der Perimeter das Areal der Schule Gartenhof mit dem neuen Standort der Tramschlaufe, die bestehenden Quartierpläne sowie die im ISOS inventarisierte Gebäudezeile Langenhag ein.

Aus nutzungsplanerischer Sicht wird die bisherige Zonenzuweisung zur reinen Gewerbezone (G20) den Entwicklungszielen der Gemeinde für das Planungsgebiet nicht mehr gerecht. Das heute rechtskräftige Zonenreglement Siedlung sowie der dazugehörige Zonenplan stammen aus dem Jahr 2008 und werden derzeit revidiert. Um für künftige Entwicklungen differenzierte Rahmenbedingungen zu schaffen, die über den üblichen Planungshorizont von 15 Jahren hinausgehen, wurde das Gebiet Binningerstrasse aus der Zonenplanung herausgelöst und der vorliegende eigene Teilzonenplan erarbeitet, welcher eine differenzierte raumplanerische Lösung ermöglicht. Das Potenzial für künftige Entwicklungen soll so mit Blick auf Gesamtentwicklung der Gemeinde optimal ausgenutzt werden.

2. Teilzonenplan Binningerstrasse

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die "Bau- und Zonenordnung" regelt parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich Art, Ort und Intensität der Bodennutzung. Gemäss § 18 RBG können Gemeinden für einzelne Teile des Gemeindegebiets Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente erlassen, welche besondere Vorschriften enthalten. Mit dem Teilzonenplan soll unter Berücksichtigung des vielfältigen Bestands eine Entwicklung angestoßen werden, die nicht in den nächsten 15 Jahren abgeschlossen sein wird. Mit dem Teilzonenplan können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen die Mindestanteile für spezifische Nutzungen festgelegt werden. Diese Bestimmungen sind zentral, um spezifische Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Gebiets zu einem Mischgebiet zu schaffen.

2.2 Bestandteile der Planung

Die Teilzonenplanung umfasst folgende zu genehmigende Vorlagen:

- Teilzonenplan Binningerstrasse 1:2'500
- Teilzonenreglement Binningerstrasse
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mutationsplan Baulinien 1:2'000
- Zonenplan Naturgefahren (Teilplan) 1:4'000

Die Planung umfasst zur Erläuterung folgende weitere orientierende Grundlagen:

- Mitwirkungsbericht
- Masterplan Binningerstrasse

- Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur Gemeinde Allschwil von 2022
- Liste geeigneter Baumarten, Januar 2025
- Hochhauskonzept, Juni 2024
- Stellungnahme Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung
- Bericht Kantonale Vorprüfung
- Standort und Marktanalyse, 2021

Folgende Inhalte werden in separaten Verfahren festgelegt und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage:

- Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) 1:2'500 inkl. Mutation Zonenplan Landschaft
- Zonenreglement Siedlung
- Strassenetzplan 1:4'000
- Vorschriften zur Parkierung (Abstellplatzreglement)
- Zusatzregelungen zum Mehrwertausgleich (Mehrwertabgabereglement)
- Aufgaben des Bauausschusses (Verordnung, vom Gemeinderat zu genehmigen)

2.3 Anlass

Die Gemeinde Allschwil hat sich in den letzten Jahren zu einer modernen, attraktiven Wohn- und Arbeitsgemeinde entwickelt. Rund 11'000 Personen aus Allschwil und der umliegenden trinationalen Region arbeiten in Allschwil. Die Arbeitsplatzentwicklungen haben schwerpunkt-mässig im Bachgraben (Baselink) Areal und im Gebiet Binningerstrasse stattgefunden. Das äusserst zentral gelegene Gebiet Binningerstrasse ist heute weder in Bezug auf seine Nutzung noch auf seine Lage und Entwicklung ein typisches Gewerbegebiet. Die Entwicklung des Gebiets an der Kantonsgrenze zu Basel-Stadt ist für die gesamte Gemeindeentwicklung von hoher Bedeutung – einerseits aufgrund der zentralen Lage, aber auch aufgrund seiner Funktionen als Arbeitsplatz und Versorgungs- und Wohngebiet. Als eines der Teilzentren innerhalb des REKs wird die Binningerstrasse als «Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen» mit dem Ziel eines attraktiven Versorgungszentrums definiert. Dieses Gebiet soll seinen eigenen Charakter und die Bedeutung für die Gesamtgemeinde in Zukunft weiter stärken können.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, parallel zur Zonenplanrevision für das Gebiet einen separaten Teilzonenplan Binningerstrasse zu erarbeiten, um differenziert die Entwicklungen fortsetzen zu können. Nebst den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton bilden das Räumliche Entwicklungskonzept REK, das Leitbild Zukunft Allschwil, sowie insbesondere der Masterplan Binningerstrasse die Vorgaben für die Planung.

Durch die nutzungsplanerischen Massnahmen werden damit die Rahmenbedingungen für eine künftige Siedlungsentwicklung als attraktives stadtnahes Mischgebiet der Agglomerationsgemeinde geschaffen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung soll die Binningerstrasse als urbaner Aussenraum aufgewertet werden. Dabei entsteht ein linearer Grünraum im Zentrum der Strasse und prägt künftig das Erscheinungsbild. Als zentrales Element ist mit der Tramverlängerung der Linie 8 eine wichtige Verbesserung der ÖV Erschliessung Allschwils vorgesehen. Nicht zuletzt wird die Strasse für Fussgänger und Velos sicher gestaltet und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

2.4 Planungsgrundlagen

2.4.1 Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bezieht die einheitliche Regelung der Baubegriffe und Messweisen in der Schweiz. Der Kanton Basel-

Landschaft hat die erforderlichen Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der zugehörigen Verordnung (RBV) vorgenommen und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt. Der Gemeinderat Allschwil wird mit der laufenden Revision die kommunalen Vorschriften weitgehend an die IVHB anpassen.

Die vorliegenden Teilzonenvorschriften Binningerstrasse setzen die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend um. Im Perimeter wird die zulässige bauliche Nutzung in Zukunft mit einer Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt, um das angestrebte Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung in den verschiedenen neuen Zonen zu regeln. Sämtliche nicht zonenspezifische Regelungen wie Messweisen oder Baubegriffe o. dergl. werden aus der Zonenplanrevision übernommen und gleichlautend festgelegt.

2.4.2 Kantonaler Richtplan

Allschwil wird im behördensverbündlichen kantonalen Richtplan dem Raumtypen «Verdichtungsraum der inneren Korridore» zugeordnet, welcher stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen ermöglichen soll. Das Wachstum der Bevölkerung und Beschäftigten soll verstärkt in Verdichtungsräumen der inneren Korridore geschehen. Gleichzeitig fordert der Richtplan, dass attraktive Siedlungs- und Freiräume geschafft werden. Damit soll die vom Raumplanungsgesetz geforderte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden.

Das Gebiet Binningerstrasse – Ziegelei – Letten bezeichnet der Richtplan als Entwicklungsgebiet. Dieses Schwerpunktgebiet für Arbeiten und Wohnen soll eine starke Durchmischung von Gewerbe, Einkaufen und Dienstleistungen mit Wohnanteil aufweisen.

Innerhalb des Gebiets ist eine massive Aufwertung des Fuss- und Veloverkehrs geplant, um das Gebiet für den Aktivverkehr optimaler auszubilden und den Strassenraum und Wegeverbindungen entsprechend zu gestalten.

Um das lokale Strassennetz von einer allfälligen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sowie Durchgangsverkehr zu entlasten, ist durch die Binningerstrasse eine Verbesserung der öV Verbindung mit Verlängerung des Tramschienennetzes geplant.



Abbildung: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte (rot schraffiert: Entwicklungsgebiet; rosa Linie: Schienennetz Schmalspur bzw. Tram)

2.4.3 Kommunale Planungsgrundlagen

Die vorliegende Planung basiert auf der kommunalen Ebene auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Allschwil von 2018, sowie auf dem Masterplan Binningerstrasse.

Das REK zeigt die räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde bis 2035 auf. Das REK ist als strategisches Leitbild der Gemeinde eine der zentralen Grundlagen der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse. Darin ist die Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse als Schwerpunkt für das Wohnen und Arbeiten vorgesehen.

Aufbauend auf dem REK wurde der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse erstellt, der die Entwicklungsrichtungen an der Binningerstrasse konkretisiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurde ein Mitwirkungsprozess durchgeführt. Die Eingaben sind in die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften eingeflossen. Der Masterplan legt folgende strategischen Ziele fest:

- Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials der Gewerbenutzungen durch weitere Möglichkeiten zur Verdichtung, Struktur- und Nutzungsanordnung sowie punktuelle Ergänzung mit Wohnnutzungen
- Verlängerung der Tramlinie 8 als leistungsfähiges, attraktives Verkehrsmittel
- Aufwertung der Strassenräume, insbesondere durch die Neugestaltung der Binningerstrasse sowie eine verbesserte Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren
- Entwicklung und Berücksichtigung der Quartiersidentität und -vielfalt

Der Masterplan Binningerstrasse legt in Bezug auf städtebauliche Struktur, Nutzungen, Freiräume und Erschliessung differenzierte Ziele in den verschiedenen Teilgebieten fest.



Abbildung: Planausschnitt REK Teil Siedlung

Die Ziele des Masterplanes werden nun über die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse grundeigentumsverbindlich festgelegt.

2.5 Wachstumsperspektiven

Die vorgesehene Umstrukturierung des Gebiets Binningerstrasse unterstützt die Zielvorgaben des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Gemeinde Allschwil mit 23'000 Einwohnenden bis 2030 massgeblich. Gemäss REK soll längerfristig ein Wachstum von 24'000 bis 25'000 Einwohnenden möglich sein. Heute ist das Planungsgebiet ein wichtiger Arbeitsstandort mit über 2'000 Arbeitsplätzen und über 60 % der zentrumsrelevanten Verkaufsflächen der Gemeinde. Aufgrund der bis zu 6'000 zusätzlichen Arbeitsplätze im Bachgraben ist das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnenden mit zusätzlichen Kapazitäten für Wohnnutzungen auszugleichen. Mit einem attraktiven Wohnraumangebot wird einem möglichst grossen Anteil der Beschäftigten die Möglichkeit geboten, auch in Allschwil zu wohnen, was sich unter anderem positiv auf den Pendlerverkehr auswirkt. Gemäss den Zielen des Masterplans und REK soll die bestehende Anzahl Arbeitsplätze an der Binningerstrasse mindestens erhalten oder sogar erhöht werden.

Umzonungen in Wohn- und Mischzonen setzen eine überdurchschnittliche Auslastung der bestehenden Zonen voraus. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Heute leben rund 500 Einwohnende im Planungsgebiet. Eine Abschätzung der Einwohnerentwicklung durch die Umzonungen und Quartierplanungen zeigt, dass innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren ein Potenzial von gut 1'200 zusätzlichen Einwohnenden realistisch ist. Die Abschätzung der Beschäftigtenentwicklung durch Umzonung und Quartierplanungen zeigt, dass innerhalb der Planungsperiode ein Potenzial von etwa 900 zusätzlichen Beschäftigten besteht. Mit dem Realisierungsgrad von gesamthaft etwa 2/3 würde das Gebiet unter Einbezug der bestehenden Anwohnenden und Beschäftigten damit rund 1'500 Anwohnende und 3'000 Beschäftigte fassen. Die Bestandsbauten mit eingerechnet ermöglicht der Teilzonenplan bei vollumfänglicher Realisierung über den Planungshorizont hinaus theoretische Flächenpotenziale von etwa 200'000 BGF Arbeitsflächen und 130'000 BGF Wohnflächen (inklusive den Vorhaben gemäss Quartierplänen).

2.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Als eine der Hauptstrassenachsen Allschwils mit Versorgungsfunktionen ist die Binningerstrasse geprägt vom motorisierten Individualverkehr (MIV) für den Durchgangs-, Liefer- und Einkaufsverkehr. Seit 2016 liegt zudem mit der Schule Gartenhof der grösste Primarschulstandort an dieser Achse. Heute ist die Binningerstrasse weder für Velofahrende noch zu Fuss eine sichere oder gar attraktiv ausgestaltete Verbindung.

Die Gemeinde Allschwil strebt eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze an. Als spezifische Ziele werden im REK die verkehrliche Kapazitätserweiterung und die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung auf den Hauptachsen, wozu die Binningerstrasse zählt, festgelegt.

Durch die Ausarbeitung des Strassenprojekts Binningerstrasse mit Tramverlängerung und den Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Siedlung wird eine optimale Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ermöglicht. Grundlage dafür ist das Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse Allschwil (MEBA), welches von der Gemeinde und den beiden Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft erarbeitet wurde.

Für die Binningerstrasse hat der Kanton 2021 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches die Grundlage für das kantonale Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung ist. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neukonzeption des Strassenraums ergeben sich bedeutende Chancen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

und der Aufwertung des Strassenraums. Mit den geplanten nutzungsplanerischen Massnahmen werden zudem Aufwertungen der Strassenvorzonen und Freiräume geplant.

2.7 Zielsetzungen des Teilzonenplans Binningerstrasse

Ziel der Gemeinde ist eine über das ganze Gemeindegebiet ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Arbeitsplätzen, die örtlich unterschiedliche Qualitäten bietet und fördert. In Zukunft soll das grosse Entwicklungspotenzial der Binningerstrasse durch eine qualitative Siedlungsentwicklung mit Verdichtung, Umstrukturierung und Ermöglichung von ergänzenden Wohnnutzungen ausgeschöpft werden.

Das Gebiet an der Binningerstrasse soll gemäss vorliegender Planungsgrundlagen in ein attraktives Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnnutzungen transformiert werden. Im Kontext zur Gesamtgemeinde wird an der Binningerstrasse eine Verdichtung in ortsverträglichem Massstab mit punktuellen Verdichtungen in die Höhe angestrebt. Dabei kommt auch den Grün- und Freiräumen, sowie Baumpflanzungen aus siedlungsklimatischer Sicht eine höhere Bedeutung zu.

Die Umsetzung dieser Zielvorgabe findet in einer differenzierten Zoneneinteilung mit unterschiedlich hohen Wohn- und Gewerbeanteilen und Ausnutzungsziffern statt. Die hierfür massgeschneiderten Gewerbe-, Zentrums-, sowie Wohn- und Geschäftszonen orientieren sich am Masterplan und wurden in zonenkonforme Vorschriften übersetzt.

Laufende Quartierplanungen, welche mit gezielten Interventionen neue Anziehungspunkte und attraktive Nutzungen und Freiräume schaffen, sowie Hochhausentwicklungen beinhalten, wurden in den Teilzonenplan integriert. So ist beispielsweise im ZQP-Areal Ziegelei Ost in der ersten Bautiefe ein Hochhaus geplant und ermöglicht damit einen öffentlichen Park im strassenabgewandten Teil des Areals.

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Ortsbild

Das Siedlungsgebiet im Perimeter des Teilzonenplans ist neben dem Dorfkern und dem Lindenplatz der dritte historische Kern der Gemeinde. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts siedelten sich hier mehrere Ziegeleien an. Noch heute sind ihre Bauten und nicht zuletzt auch die Überbleibsel der Abaugebiete mit ihren tiefen Einschnitten in die Hangkante prägend für die Umgebung. In den Teilzonenvorschriften wird vor allem für die Teilgebiete «Ziegelei» auf dieses wichtige bauliche und freiräumliche Erbe verwiesen. Identitätsstiftende Bausubstanz soll bei Neuentwicklungen wo möglich integriert und die Geschichte des Ortes erlebbar werden.

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass das Gebiet aus dem Bestand heraus weiterentwickelt wird, so wie dies bereits bei einigen Bauten umgesetzt worden ist, bei denen man sich bezüglich Materialität und Typologie an die ehemaligen Ziegeleibauten anlehnte. Für die Fortschreibung dieser Entwicklung ist deshalb die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals «Ziegelei-Ost» wichtig. Dementsprechend wird hier eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt, welche die Ergebnisse aus dem gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft erarbeiteten städtebaulichen Richtprojekt umsetzt.

3.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinden haben gemäss RBG, Art. 15 Abs. 2 den gesetzlichen Auftrag Ortsbilder und Kulturgüter zu schützen. Besonders hoch gewichtet wird dieser Auftrag bei Objekten die in Bundesinventaren wie dem ISOS verzeichnet sind (Natur und Heimatschutzgesetz, Art. 6).



Abbildung: Ausschnitt aus dem ISOS Allschwil

Das ISOS empfiehlt bei einer Entwicklung der Ziegelei-Areale die Umnutzung der Industriebauten zu prüfen. Das Ziel, Teile des Bestands der ehemaligen Ziegeleihallen umzunutzen bzw. bei einer neuen Planung zu erhalten, wird im Teilzonenplan Binningerstrasse festgehalten, soll jedoch auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei Passavant Iselin im Rahmen einer Quartierplanung umgesetzt werden. Die Umnutzung und Weiterentwicklung wird im Rahmen des weiter oben erwähnten Studienverfahrens geprüft und wird die Grundlage für den Quartierplan bilden, welcher derzeit bearbeitet wird.

Im ISOS ist die nördliche Häuserzeile entlang der Binningerstrasse beginnend an der Gemeindegrenze zur Stadt Basel mit dem Schutzziel A vermerkt. In den Teilzonenvorschriften wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Begründung ist die fehlende Ensemblewirkung, welche 2016 bei einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege bestätigt wurde, sowie die starken Eingriffe, welche bereits stattgefunden haben (Ortseingang Richtung Basel-Stadt). Beide Aspekte schmälern den Grad der Schutzwürdigkeit erheblich. Das öffentliche Interesse an einer Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität überwiegt das Interesse am Erhalt der verbleibenden im ISOS vermerkten Bauten und Gebäudezeilen. Die ortsbildprägende weitgehend geschlossene Bauweise der bestehenden Häuserzeile wird mit einem Baubereich mit geschlossener Bauweise innerhalb der Wohn- und Geschäftszone Langenhag weitergeführt. Die detaillierte Interessenabwägung ist dem Planungsbericht sowie der Beilage Interessenabwägung zu entnehmen.

3.2 Nutzungsmischung

Mit den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wird die planungsrechtliche Grundlage für die schrittweise Transformation vom reinen Gewerbegebiet zum Wirtschaftsstandort mit einer differenzierten Durchmischung mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen geschaffen. Eine Ausnützung im Sinne der bisherigen G20, wie sie aktuell im Gewerbegebiet Bachgraben mit arbeitsplatzintensiven Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen bei Neubauten realisiert wird, wurde für die Binningerstrasse in den vergangenen Jahren nicht nachgefragt und entspricht auch nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet.

Die Ausformulierung der Gewerbezonen bietet den bestehenden Betrieben Entwicklungsspielraum, welcher der angestrebten Gewerbestruktur entspricht. Mit der Festlegung von

Mindestanteilen der Gewerbenutzung in den Zentrumszonen wird sichergestellt, dass die gewerbliche Nutzung auch bei einer hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen nicht verdrängt werden. Die angestrebte Differenzierung der Nutzung wird mit unterschiedlich hohen Wohn- und Gewerbeanteilen in den Zonen ermöglicht.

In den Wohn- und Geschäftszonen gibt es bereits heute bestehende Wohnnutzung, welche allerdings nur Bestandschutz geniessen. Künftig sind hier auch weitere, die Geschäfts- respektive Gewerbenutzung ergänzende, Wohnnutzungen zulässig. Dieser Ansatz sichert die Verträglichkeit des bestehenden und zukünftigen Gewerbes mit zukünftigen Wohnnutzungen und die Weiterentwicklung bestehender Wohnnutzung sowie des bereits angesiedelten Gewerbes im Gebiet Binningerstrasse.

Entlang der Binningerstrasse sollen zukünftig lebendige, attraktive Strassenräume entstehen, welche mit der Neugestaltung der Binningerstrasse mit Tramverlängerung und neuen Haltestellen als Dreh- und Angelpunkte des Alltagslebens in der Binningerstrasse weiter akzentuiert werden. Um diesen Ansatz auch durch die Nutzungsanordnung zu unterstreichen, werden in den Teilzonenvorschriften Vorgaben zu den Erdgeschossnutzungen an den zentralsten und belebtesten Strassenabschnitten gemacht.

3.3 Heutige Situation

Heute befindet sich an der Binningerstrasse ein wichtiger Arbeitsstandort mit ca. 2'000 Arbeitsplätzen und zentrumsrelevanten Verkaufsflächen der Gemeinde. Das Einzugsgebiet der ansässigen Grossverteiler geht weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Der Detail- und Grosshandel wird ergänzt durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und einem relativ geringen Anteil Wohnnutzungen, welche heute innerhalb der Zone G20 lediglich Bestandsschutz und keine Entwicklungserspektiven haben. Innerhalb des Planungsgebiets hat das Gebiet Langenhag, welches bereits heute einer Wohn- und Geschäftszone zugewiesen ist, den höchsten Wohnanteil.

Gemäss den Entwicklungsabsichten für die Binningerstrasse soll das Gebiet auch zukünftig einen hohen Gewerbeanteil aufweisen und seine Funktion als Versorgungszentrum, Arbeitsplatzgebiet und Dienstleistungsstandort gestärkt werden. Die bestehende Anzahl Arbeitsplätze an der Binningerstrasse sollen mindestens erhalten oder sogar erhöht werden. Der Erhalt der Gewerbenutzungen wird insbesondere mit den reinen Gewerbezonen sowie den Zentrumszonen sichergestellt, in welchen reine oder überwiegende gewerbliche Nutzungen gefordert werden.

Der frühzeitige Einbezug der ansässigen Betriebe und Anliegen aller wichtigen Interessengruppen in die Planung ist ein grosses Anliegen der Gemeinde. Bereits bei der zugrundeliegenden Testplanung haben 2018 Vertreter des Gewerbes teilgenommen. Es wurden Stakeholdergespräche geführt und verschiedene Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen durchgeführt. Ebenfalls 2018 war der Masterplan Binningerstrasse Thema am gemeindeeigenen Wirtschaftsförderungsanlass. Für die Gewerbestrategie des Masterplans wurde eine Expertin für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen miteinbezogen und die Entwicklungserspektiven des Gebiets auch aus wirtschaftlicher Sicht beleuchtet. Die Marktanalyse von 2021 (s. Anhang) bestätigt die Nachfrage nach Wohnungen und eine Sättigung des Markts für Büro- und Gewerbeäle.

Auch Seitens befragter Gewerbetreibende wurde die Möglichkeit ergänzenden Wohnraum zu realisieren als Entwicklungsfaktor genannt.

Am Lettenweg, der Lilienstrasse, dem Übergang zur Schule Gartenhof und dem Weiherweg hin ist das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen bereits heute Realität. Auch künftig sollen im Gebiet Binningerstrasse auch in den Wohn- und Geschäftszonen abseits der Binningerstrasse mässig störende Betriebe zulässig sein, welche mit der umliegenden

Wohnnutzung verträglich sind. Auch in den Gewerbezonen und Zentrumszonen bleibt die Zuteilung zu der Lärmempfindlichkeitsstufe III analog zu den gültigen Zonenvorschriften bestehen. Insgesamt bietet die Entwicklung die Chance, innerhalb des Siedlungsgebiets von Allschwil neue Potenziale als Arbeits- und Wohnstandort für zusätzliche Arbeitsplätze und Einwohnende zu etablieren.

3.4 Vertikale Verdichtung

Das Verdichtungspotenzial mit Hochhäusern wurde im Entwicklungsgebiet Binningerstrasse im Rahmen der Testplanung gesondert untersucht und im Masterplan Binningerstrasse weiter vertieft. Diese Überlegungen waren Basis für weitergehende Analysen und Festlegungen im Rahmen des kommunalen Hochhauskonzepts, welches eine wichtige Grundlage für die künftige Entwicklung von Hochhausprojekten ist.

Das Gewerbe- und Versorgungsgebiet an der Binningerstrasse weist bereits im Bestand eine grobkörnige Siedlungsstruktur auf. Das Gebiet ist deshalb für weitere Hochhausbauten grundsätzlich geeignet und befindet sich gemäss Hochhauskonzept in einem Eignungsraum für Hochhäuser mit Mischnutzung in lockerer Anordnung zum Erhalt von Sichtbezügen (z.B. vom darüberliegenden Geländeplateau auf die Rheinebene). Ergänzend zu den Versorgungsfunktionen und der Gewerbenutzung sind einzelne Hochhäuser mit Mischnutzung, gestaffelt in der Höhe von 60 Meter bis vereinzelt 80 Meter Höhe möglich. Für Hochhäuser gelten besondere Anforderungen, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen.

Hochhäuser sind vor allem südwestlich der Binningerstrasse im Rahmen von Zonen mit Quartierplanpflicht beabsichtigt. Dort knüpfen sie an die Dimensionen der ehemaligen Ziegeleihallen an und stehen in Bezug zu den über das Siedlungsgebiet verteilten bestehenden Hochhäusern. Zudem soll mit der Verdichtung in die Höhe auch zusätzlicher Frei- und Grünraum auf Bodenniveau geschaffen werden, wie beispielsweise mit dem Ziegeleipark, welcher im Rahmen der Arealentwicklung für das Areal «Ziegelei Ost» geplant ist, oder dem öffentlichen Platz um die Entwicklung in der Zone mit QP-Pflicht Stockbrunnenrain.

3.5 Mobilität

Im Gebiet Binningerstrasse wird eine Innenentwicklung, die sowohl Arbeitsnutzungen als auch Wohnnutzungen zulässt, ermöglicht. Dies folgt dem Prinzip die Stadt der kurzen Wege. Wohn- und Arbeitsort wie auch Versorgungsstätten liegen so in unmittelbarer Nähe zueinander und ermöglichen das Zurücklegen alltäglicher Distanzen mittels Velo oder zu Fuss. Die ÖV-Qualität wird verbessert und leistungsfähiger ausgebaut, um die mit der Verdichtung wachsenden Mobilitätsansprüche abfangen zu können und eine Verlagerung des Verkehrs auf den ÖV zu erzielen. Mit einem leistungsfähigen ÖV und attraktiven Velo- und Fussverbindungen werden die Straßen vom MIV entlastet. So wird die Kapazität für Nutzungen, welche vom Individualverkehr abhängig sind, wie zum Beispiel dem Anlieferverkehr, erhöht. Die übergeordneten Grundlagen hierfür wurden mit der Planung Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse (MEBA) geschaffen. Das Entwicklungskonzept setzt neben dem Projekt Neugestaltung der Binningerstrasse mit Tramverlängerung einen weiteren Schwerpunkt auf die Verbesserung der Situation für Fussgänger und Velofahrende. Im Rahmen von neuen Entwicklungen sollen zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen werden, um die Vernetzung für den Aktivverkehr zu verbessern.

Parallel zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und den Teilzonenvorschriften wird das die Bau- und Zonenordnung ergänzende kommunale Abstellplatzreglement erarbeitet, welches ebenfalls auf dem MEBA basiert. Das kommunale Abstellplatzreglement macht ortsspezifische Vorgaben für das gesamte Siedlungsgebiet. Das Reglement soll weitergehende

Möglichkeiten eröffnen, autoreduziertes und damit flächenschonendes Wohnen und Gewerbe zulassen und zu fördern. So wird einer zunehmenden Verkehrsbelastung entgegengewirkt.

Bereits jetzt werden, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, in den Quartierplanungen des Entwicklungsgebiets Binningerstrasse, sowie im BaseLink Areal (Bachgraben) Vorgaben dieser Art umgesetzt, z.B. in dem die Zahl der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wesentlich begrenzt werden.

3.5.1 Kantonales Strassen- und öV-Projekt Binningerstrasse

Sowohl für die Gemeinde Allschwil als auch für den Kanton Basel-Landschaft ist der Raum Binningerstrasse ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt. Zukünftig soll eine Tramverlängerung des bestehenden Tramnetzes (Tramlinie 8) durch die Binningerstrasse die Kapazität des Verkehrssystems erweitern und die Gebiete entlang der Binningerstrasse besser an den öffentlichen Verkehr anbinden. Deshalb wurde die Planung zur Neugestaltung der Binningerstrasse mit Verlängerung der Tramlinie 8 in den letzten Jahren mit dem Kanton koordiniert und abgestimmt vorangetrieben.

Mit der Neugestaltung der Binningerstrasse wird das Gebiet künftig besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Zentrale Elemente des Strassenprojekts sind die Verlängerung der Tramlinie 8, mit der Allschwil direkt an den Bahnhof SBB angebunden wird, die Verbesserung der Sicherheit und Nutzungsqualität für den Fuss- und Veloverkehr, sowie die Schaffung eines zentralen Grünraumes. Dieser trägt zur Verbesserung des Quartiersklimas und des Arbeits- und Wohnumfelds bei. Darüber hinaus werden die neuen Tram- und Bushaltestellen entsprechend den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes ausgeführt. Mit der Anordnung eines beidseitigen Radstreifens wird in der Binningerstrasse Verkehrssicherheit auch für den Veloverkehr gesichert. Breite Trottoirs ermöglichen Sicherheit und machen die Nutzung der Binningerstrasse als wichtige Verbindung zwischen Einkaufs-, Arbeits-, Schul-, Wohn-, Freizeit und Kulturnutzungen auch zu Fuss attraktiv. Im Bereich des Gebiets Gartenhof ist eine Tramwendeschlaufe notwendig. Die geplante Tramverlängerung ist aufwärtskompatibel mit einem allfälligen «Lückenschluss» des Tramnetzes, welcher die Tramlinie 8 über die Tramlinie 6 hinweg ins Bachgrabengebiet führen würde.

Die Mitwirkung zum kantonalen Vorprojekt fand parallel zur öffentlichen Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften statt, damit sich die Bevölkerung ein Bild über die gesamten Entwicklungsabsichten an der Binningerstrasse machen und dazu Stellung nehmen konnte.

4. Nutzungsplanerische Umsetzung

4.1 Übersicht der Zoneneinteilung

Mit dem Teilzonenplan wird eine mit dem Umfeld, sowie der vorgesehenen Nutzung, verträgliche Höhen- und Dichteentwicklung angestrebt.

Durch zonenweise differenzierte Ausnützungsziffern werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Mischgebiets geschaffen. Gemäss § 18 RBG Absatz 3 ist für Bauzonen ein maximales bauliches Nutzungsmass festzulegen. Das gültige Zonenreglement wird dieser gesetzlichen Anforderung ohne Bebauungs- oder Ausnützungsziffer für die Gewerbezonen bisher nicht gerecht. Mit den Teilzonenvorschriften wird in den reinen Gewerbezonen die höchste zulässige Ausnutzung und die niedrigste Grünziffer festgelegt. (Gewerbezone Stockbrunnenrain AZ 2.5); In der reinen Wohnzone ist die zulässige Ausnutzung hingegen am tiefsten und die Grünziffer am höchsten (Wohnzone Stockbrunnenrain AZ 1.2, GZ 40%). Das abgestufte Dichtemass berücksichtigt so die unterschiedlichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung.

Die Abgrenzung der einzelnen Zonen wie auch deren Vorschriften in Bezug auf die Nutzungsanteile orientiert sich an den konzeptionellen Vorgaben zu den Teilgebieten gemäss Masterplan und wurde in zonenkonforme Vorschriften übersetzt. Die angestrebte Nutzungsverteilung wird über die Zoneneinteilung zu Gewerbezonen, Mischzonen und Wohnzonen mit unterschiedlich hohen Wohn- und Gewerbeanteilen geregelt.

	W-S	Z-G	Z-L	Z-Z	WG-LH	WG-S	WG-L	G-Z15 G-S15	G-L20 G-S20
Wohn-zone Stock-brunnen-rain	Zentrums-zone Gar-tenhof	Zentrums-zone Let-ten	Zentrums-zone Zie-gelei (West/Ost)	Wohn-Ge-schäfts-zone Lan-gen-hag	Wohn-Ge-schäfts-zone Stock-brunnen-rain	Wohn-Ge-schäfts-zone Stock-brunnen-rain	Wohn-Ge-schäfts-zone Stock-brunnen-rain	Gewerbe-zone Zie-gelei G-Z15 u. Stock-brunnen-rain G-S15	Gewerbe-zone Let-ten G-L20 u. Stock-brunnen-rain G-S20
(Art. 29 TZRB)	(Art. 32 TZRB)	(Art. 30 TZRB)	(Art. 31 TZRB)	(Art. 27 TZRB)	(Art. 28 TZRB)	(Art. 26 TZRB)	(Art. 33 TZRB)	(Art. 33 TZRB)	(Art. 33 TZRB)
Maximale Ausnützungsziffer (Art. 4 TZRB)	1.2	1.5	1.5	1.6	(s.a. Art. 27 Abs. 3 TZRB)	1.5	1.5	2.0	2.5
Max. Fassadenhöhe (Art. 6 Abs. 1 TZRB)	gem. Bau-bereich A/B	-	-	-	(s.a. Art. 27 Abs. 3 TZRB)	14.2m	17.2m	-	-
Max. Gebäudehöhe (Art. 6 Abs. 1 TZRB)	-	siehe Art. 29 Abs. 3 TZRB	siehe Art. 32 Abs. 2 TZRB	20m	20m	(s.a. Art. 27 Abs. 3 TZRB)	17m	20m	15m
Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)	II	III	III	III	III	III	III	III	III
Mindestanteil Gewerbe in %	-	-	70 % (s.a. Art. 30 Abs. 4 TZRB)	70 % (s.a. Art. 31 Abs. 6 TZRB)	-	(s.a. Art. 28 Abs. 3 TZRB)	(s.a. Art. 26 Abs. 3 TZRB)	-	-
Min. Grünziffer in % (Art. 5 TZRB)	40%	20%	15%	15%	15%	20%	20%	15%	15%
Überkronungsziffer in % (Art. 21 TZRB)	15%	-	-	-	10%	10%	10%	-	-



Ausschnitt Teilzonenplan Binningerstrasse

4.1.1 Zentrumszonen

Die künftigen Zentrumszonen umfassen Areale (Gartenhof, Ziegelei, Letten) entlang der Binningerstrasse, welche sich aufgrund der Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie den angrenzenden Nutzungen künftig für Mischnutzung mit Zentrumsfunktionen eignen.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 1.5 bzw. 1.6. In den Zentrumszonen Ziegelei und Letten gelten Mindestanteile für gewerbliche Nutzungen (70%); der gewerbliche Bestand kann an diese Mindestanteile angerechnet werden. Die beiden Zentrumszonen haben differenzierte Zielsetzungen:

Die Zentrumszone Letten liegt an zentralster Lage des Gebiets Binningerstrasse und dient der Weiterentwicklung des Bereichs zwischen Binningerstrasse und Lettenweg hin zu einem Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen. Neue zur Binningerstrasse, oder der Fabrikstrasse ausgerichtete Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Die Zentrumszone Ziegelei befindet sich angrenzend an identitätsstiftende ehemalige Ziegeleihallen. In der Zentrumszone Ziegelei soll die bauliche Entwicklung auch der historischen Bedeutung der Industriekultur Rechnung tragen und das Areal zu einem neuen zentral gelegenen identitätsstiftenden Mischgebiet mit Wohnen, Arbeiten und Geschäften mit einem attraktiven Grünraum weiterentwickeln. Damit die zentralen Strassenräume mit einer publikumsorientierten Nutzung zu belebten Orten werden, werden in der Zentrumszone Ziegelei Wohnnutzungen in den Erdgeschossen auch zukünftig ausgeschlossen.

Das Areal der Zentrumszone Gartenhof war früher der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeordnet. Es unterscheidet sich von den beiden anderen Zentrumszonen Ziegelei und Letten, insofern dass in jener eine grosszügige Freiraumanlage in die künftige Bebauung integriert

werden soll. Dies als Ergänzung zu den Sportanlagen, welche auf der anderen Seite des Lettenwegs vollständig und nach aktuellen Normen ersetzt werden. Das Areal ist vorgesehen für die Tramwendeschlaufe in Verbindung mit der Tramverlängerung der Linie 8. Um all diese Ansprüche erfüllen zu können ist auf diesem Areal bei gleichem Nutzungsmass eine Gebäudehöhe von bis zu neun Geschossen zulässig.

4.1.2 Wohn- und Geschäftszonen

Die Wohn- und Geschäftszonen (WG Stockbrunnenrain, Langenhag und Letten) sind in den Randbereichen der heutigen G20 und G15 angesiedelt. Vielerorts befinden sich hier bereits heute gemischte Nutzung oder reine Wohnnutzungen. Aufgrund des Gebietscharakter geeignet und zulässig sind sowohl gemischte nutzungen als auch reine Gewerbenutzungen oder reine Wohnnutzungen; es werden in den Wohn- und Geschäftszonen keine einzuhaltenden Mindestanteile festgelegt. Es gilt eine Ausnutzung von 1.5. Die unterschiedlichen WG-Zonen unterscheiden sich hinsichtlich Gebäudehöhe und angestrebter Nutzungsverteilung. Während in den Wohn- und Geschäftszonen Letten und Langenhag auch reine Wohnnutzungen ermöglicht werden, steht in der Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain zwischen Binningerstrasse und Gewerbezonen Stockbrunnenrain die Gewerbeentwicklung im Vordergrund. Wohnen ist hier in den beiden ersten Geschossen ausgeschlossen. Eine Besonderheit bildet die Ermöglichung der geschlossenen Bauweise in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag.

4.1.3 Gewerbezonen

Die Gewerbezonen bezeichnen Gebiete, welche weiterhin rein gewerblicher Nutzung vorbehalten sind. Es handelt sich um die Gewerbezonen Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain. Die Zonenabgrenzungen basieren im Grundsatz auf den Vorgaben des Masterplans und wurden aufgrund von Rückmeldungen aus der informellen Beteiligung angepasst. Für die Gewerbezonen gelten im Vergleich zu den anderen Zonen die höchste Ausnutzung: zwischen 2.0 und 2.5. Die Gewerbezonen unterscheiden sich abgestimmt auf die örtliche Situation und die bisherige Zonenzuteilung. In den beiden Gewerbezonen Ziegelei und Stockbrunnenrain (westlich) gelten eine maximale Gebäudehöhe von 15m sowie eine Ausnutzung von 2.0. In den beiden Gewerbezonen Letten und Stockbrunnenrain (östlich) gelten eine maximale Gebäudehöhe von 20m sowie Ausnutzung von 2.5. Mit den festgelegten Ausnutzungsziffern werden den bestehenden Betrieben, welche heute meist eine Ausnutzung zwischen 0.6 und 1.4 aufweisen, angemessene Entwicklungsspielräume gegeben.

4.1.4 Wohnzone Stockbrunnenrain

Das erhöht gelegene, ehemalige Firmengelände am südlichen Rand des Perimeters, angrenzend an die bestehende Reihenhausiedlung des QP Paradies, soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Art und Mass der Nutzung der künftigen Wohnzone Stockbrunnenrain wurden auf Basis einer städtebaulichen Planungsstudie in einem kooperativen Verfahren zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde entwickelt. Mit einer AZ von 1.2 ist hier das niedrigste Nutzungsmass vorgesehen. Um die Erkenntnisse aus der Studie umzusetzen sind Bauten in der Wohnzone Stockbrunnenrain mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur innerhalb des im Teilzonenplan eingezeichneten Baubereiche A und B zulässig. Im östlichen Baubereich (A) sind mit einer Aufstockung des Bestandsgebäudes maximal drei Vollgeschosse plus Attikageschoss zulässig; im westlichen Baubereich (B) ein höheres Gebäude mit bis zu neun Vollgeschossen. Das höhere Gebäude korrespondiert mit anderen städtebaulichen Akzenten an der Binningerstrasse und lässt auf Bodenniveau Platz für eine öffentliche Wegeverbindung zur Ofenstrasse und den anliegenden Naherholungsgebieten.

4.1.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen umfasst das Schulareal Gartenhof und soll gemäss den politischen Zielen weiterhin als solches genutzt werden. Analog zu den weiteren öW+A Zonen im Siedlungsgebiet Allschwils sind auch hier bei einer Neugestaltung mind. 15 % der Grundstücksfläche als möglichst zusammenhängender naturnaher Grünraum zu gestalten.

4.1.6 Grünzone

Die Grünzone am Tongrubenweg umfasst den Übergang in die Abbaulandschaft der ehemaligen Tongruben. Sie schützt einen Naturraum in der Landschaftskammer und hält das Gebiet von Bebauung frei. Die Grünzone dient dem ökologischen Ausgleich, dem Biotopverbund und der guten Einbettung in die Landschaft.

4.2 Überlagernde Zonen und Festlegungen

4.2.1 Objektschutz

Die zwei Pförtnerhäuser der ehemaligen Ziegelei Passavant Iselin (Binningerstrasse 108 und 112) sowie das Gebäude aus den 1950er-Jahren an der Binningerstrasse 123 sind im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) aufgeführt. Im Jahr 2020 wurde ein Postulat betreffend «Denkmalschutz Portierhaus im Gewerbequartier Ziegelei» eingereicht (s.a. Geschäft 4523), darin wird gefordert, dass der Gemeinderat die Unterschutzstellung des Portierhaus im Gewerbequartier Ziegelei prüfen soll. Die beiden Pförtnerhäuschen, mit dem Objektnamen Portierhaus, seien zu einem kulturhistorischen Denkmal geworden, die an das Gebiet Letten bzw. Ziegelei erinnern.

Der Erhalt der beiden Pförtnerhäuser wurde geprüft. Sie werden mit den Teilzonenvorschriften rechtsverbindlich unter kommunalen Schutz gestellt. Ihr Erhalt wird damit sehr hoch gewichtet und bauliche Massnahmen dürfen nur massvoll und unter Berücksichtigung der Originalbestandteile vorgenommen werden (s.a. Beantwortung im Rahmen der Zonenplanrevision). Aufgrund der Mehraufwände leistet die öffentliche Hand Beiträge an die Mehrkosten von fachgerechten Sanierungen gemäss der erlassenen Richtlinie.

4.2.2 Vorplatzbereiche

Die Vorschriften zur Gestaltung der an die Strassenparzellen angrenzenden Vorbereiche nehmen Bezug auf die mit der Siedlungsentwicklung angestrebte Aufwertung des Strassenraums. Sie sind als Vorplätze oder Grünzonen zu gestalten. Die Binningerstrasse soll bei künftigen Entwicklungen als ein zusammenhängender Raum von Fassade zu Fassade wahrgenommen werden, siedlungsklimatisch begünstigt und gestalterisch aufgewertet werden. Die Nutzung zur Erschliessung in Verbindung mit Erdgeschossnutzungen ist gestattet.

4.2.3 Vorbereiche Lettenweg

Entlang dem Lettenweg ist als gestalterischer Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren eine Begrünung vorzunehmen. Die Bestimmung tritt an die Stelle der bisher gültigen Grünzone, welche dem Zweck einer Schutzbepflanzung im Übergang der bestehenden Gewerbegebiete zu den Wohngebieten entsprach.

4.2.4 Schutzbepflanzung

Zum optischen Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung ist in den Gewerbezonen angrenzend an den Lettenweg eine Schutzbepflanzung zu realisieren. Diese Festlegung tritt an die Stelle der bisher geltenden Grünzone. Unterbrüche für Erschliessungen sind zulässig.

Im Bereich der Gewerbezone Stockbrunnenrain im Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung wird die Schutzbepflanzung, welche bisher in den rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten war, in den Teilzonenplan Binningerstrasse übernommen.

4.3 Weitere nutzungsplanerische Instrumente

4.3.1 Sondernutzungspläne und Quartierplanpflichten

Grundsätzlich können in geeigneten Gebieten Sondernutzungsplanungen bzw. Quartierpläne (QP) in Abstimmung mit dem Gemeinderat aufgestellt werden und von den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse abweichende Regelungen enthalten. Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden die Anforderungen an die Quartierplanungen aktualisiert und analog in die Teilzonenvorschriften übernommen.

In den Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP) «Ziegelei Ost», «Stockbrunnenrain Nord» und «Bodenschatz» werden folgende Aussagen gemacht:

ZQP-Areal «Ziegelei Ost»

Die Entwicklungen auf dem Quartierplanareal basieren auf den Festlegungen des Masterplans welche in einem qualitätssichernden Verfahren weiter aufgearbeitet wurden. Beabsichtigt ist eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des geschichtsträchtigen Ziegeleiareals mit Wohn-, Misch-, Geschäfts- und Einkaufsnutzung. Durch die Verdichtung in die Höhe mit einem Hochhaus wird bei gleichbleibendem Nutzungsmass Raum geschaffen für grosszügige öffentlich zugängliche Freiraum- und Grünanlagen, sowie dem Erhalt von Bestandsbauten. Der QP Moegro, welche bisher ausschliesslich die Einkaufsnutzung regelte, wird durch den neuen QP abgelöst. Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse in Erarbeitung. Die öffentliche Mitwirkung läuft ab 31. Januar bis 7. März 2025.

ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»

Das Areal an der Kreuzung zwischen Spitzwaldstrasse und Binningerstrasse wurde im Masterplan als möglicher Standort für ein Hochhaus ausgewiesen. In einem qualitätssichernden Verfahren wurde ein entsprechendes Richtprojektprojekt für ein Hochhaus mit gemischter Nutzung, das Synergien mit den angrenzenden gewerblichen Funktionen nutzt, ausgearbeitet. Für die Umsetzung ist aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe über 30 m ein Quartierplanverfahren erforderlich. Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse in Erarbeitung und wird nach der Genehmigung der Teilzonenvorschriften in Kraft treten.

ZQP-Areal «Bodenschatz»

Aufgrund der erheblichen Belastung durch Altlasten im Boden hat die Gemeinde bereits früh ein QP-Verfahren zur Erarbeitung einer massgeschneiderten Entwicklung auf dem Areal Bodenschatz unterstützt. Das Projekt wurde in einem kooperativen Studienverfahren erarbeitet und soll mit den Quartierplanvorschriften in seinen Qualitäten verbindlich gesichert werden. Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften

Binningerstrasse kurz vor der Fertigstellung, die öffentliche Mitwirkung hat im 2023 stattgefunden. Das QP Verfahren ist hängig bis die Teilzonenvorschriften genehmigt worden sind.

Die übrigen bestehenden Quartierpläne QP Gewerbezentrum Letten, QP im Langenhag und QP Ziegelei West bleiben weiterhin gültig.

4.3.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in der Wohnzone, in den Zentrumszonen und Gewerbezonen kann in Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan die maximale Ausnützungsziffer um maximal 10 % (relativ) erhöht werden, sofern eine gestalterische überzeugende Lösung vorliegt und die Erhöhung nicht zu einer Einschränkung der Wohnqualität führt. Zudem ist der Transfer von Nutzungsanteilen zulässig, wenn dadurch eine im Vergleich zur Regelbauweise bessere städtebauliche und siedlungsverträglichere Gesamtlösung umgesetzt und die maximale Ausnützungsziffer nicht überschritten wird.

In den Wohn- und Geschäftszenzen, Zentrumszonen sowie Gewerbezonen kann mit Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan die maximale Fassaden- und Gebäudehöhe für Hauptbauten um maximal 10 % (relativ) erhöht werden.

Die Gemeinde möchte damit Anreize für bauliche Entwicklungen unterstützen, welche ohne Sondernutzungsplanungen im Rahmen der üblichen Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden können.

4.4 Übersicht der Änderungen im Teilzonenplan

Die nachfolgenden Planausschnitte zeigen in der Übersicht die geplanten Anpassungen durch den Teilzonenplan im Vergleich zum heutigen Stand des Zonenplans.

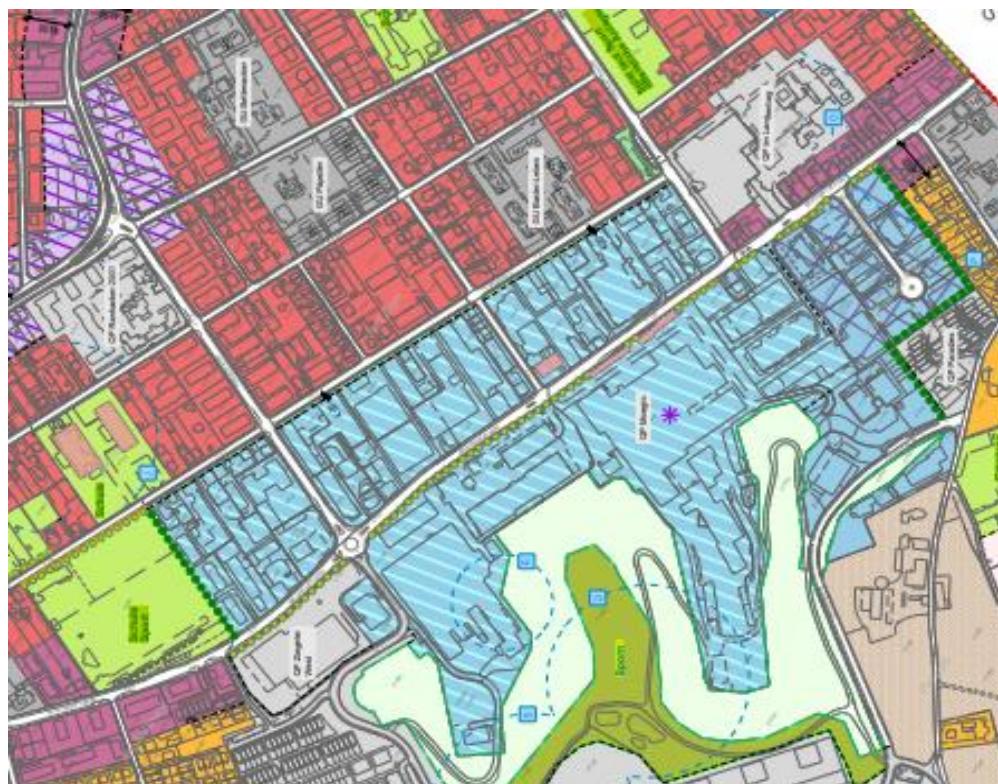


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan heute



Abbildung: Teilzonenplan Binningerstrasse

4.5 Freiraumgestaltung und siedlungsklimatische Aspekte

Im Perimeter der Teilzonenvorschriften ist der Hitzeinseleffekt durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad der gewerblichen Nutzungen stark ausgeprägt sowie die Begrünung, Verschattung und Durchlüftung gering, weshalb im Rahmen der Transformation Massnahmen für eine zukünftig hohe Lebensqualität essenziell sind. Den siedlungsklimatischen Aspekten wird im Rahmen der Teilzonenplanung ein zentraler Stellenwert zugeschrieben. Durch die Klimaerwärmung nehmen insgesamt die Wärmebelastung sowie die Hitzeinseleffekte bis 2035 weiter stark zu. Mit ausgleichenden Wirkungsmechanismen wird sichergestellt, dass die Innenentwicklung nicht mit einer ungünstigen Entwicklung des Siedlungsklimas einhergeht. Wichtig hierfür sind unter anderem solche Massnahmen, welche die Kühlung der Siedlung durch Begrünung erhöhen. Das sind folgende:

- Ausweitung der Grünziffer auf alle Zonen
- Sicherung der Baumreihen im Straßenraum
- Einführung einer Überkronungsziffer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

Das Gebiet der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse», welches im Freiraumkonzept Allschwil 2013 zum Teil im Quartier Letten und zum Teil im Quartier Ziegelei liegt, weist insgesamt grosse Freiraumdefizite auf. Die Defizite betreffen die Kategorien Flanierwert, Reflexionswert, Interaktionswert, Sportwert und Spielwert. Zur Raumsicherung für Frei- und Grünräume sind in den Teilzonenvorschriften folgende Massnahmen vorgesehen:

- Einführung der Vorplatzbereiche entlang der Binningerstrasse
- Beibehalten der Vorbereiche entlang des Lettenwegs

- Sicherung einer mindestens 1'700 m² grossen zusammenhängenden Grün- oder Freifläche in der Zentrumszone Gartenhof
- Festlegung des Baubereichs WG Langenhag zur Freihaltung strassenabgewandter Freiflächen
- ZQP-Areal Ziegelei Ost: Sicherung eines öffentlichen Parks mit der Arealentwicklung

4.5.1 Ausweitung und Anpassung der Grünziffer

Mit dem Teilzonenreglement wird neu nicht nur in den Gewerbezonen, sondern auch in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eine Grünziffer (vormals «Grünflächenziffer») festgelegt. Die hohe Siedlungs- und Wohnqualität soll durch einen geforderten Mindestanteil von Grünflächen gesichert werden und zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung, Wasserspeicher und Kühlung beitragen. Die Grünziffer ist zonenspezifisch festgelegt und an die jeweils mögliche Überbaubarkeit und den Zonencharakter angepasst. Die bisherige Grünziffer von 10% in den Gewerbezonen an der Binningerstrasse wird auf 15% erhöht und in den Misch- und Geschäftszonen zwischen 15% und 20% festgesetzt. In der Wohnzone wird die Grünziffer 40% betragen. Sollte die Grünziffer in den Gewerbe- oder Zentrumszonen zu unverhältnismässigen Nutzungseinschränkungen für bestehende oder weiterentwickelte reine Gewerbenutzungen führen, kann eine Ausnahme von der Grünziffer gewährt werden.

4.5.2 Alleen / Baumreihen im Strassenraum

Bäume im Strassenraum sowie entlang der Strassenräume tragen zur städtebaulichen Akzentuierung der entsprechenden Strassenzüge massgeblich zur Aufenthaltsqualität bei. Infolge der oben genannten Gründe ist vorgesehen, dass die bestehenden Alleen und Baumreihen entlang von bestimmten Strassen analog dem Zonenreglement gezielt zu erhalten sind. Diese Bäume dienen der Aufwertung und Gestaltung des Strassenraums sowie der Aufenthaltsqualität und bewirken eine Reduktion von Hitzeinseln durch Verschattung und Verdunstung.

4.5.3 Einführung Überkronungsziffer

Bäume leisten einen sehr wichtigen Beitrag zum Siedlungsklima und zur Umgebungsqualität, weshalb der Entscheid für die Einführung einer Überkronungsziffer im Gebiet Binningerstrasse analog den Zonenvorschriften Siedlung naheliegend und sinnvoll ist.

Für die Wohnzone Stockbrunnenrain wird gemäss den Bestimmungen für die übrigen Wohnzonen von Allschwil eine Überkronungsziffer von 15 % festgelegt. Die Wohnzone Stockbrunnenrain liegt am Rand der Abbaulandschaft in einer sehr dicht begrünten Umgebung unmittelbar am Waldrand. Mit der Überkronungspflicht soll sich das Gebiet auch zukünftig mit einem grünen Charakter in die Umgebung einfügen. In den Wohn- und Geschäftszonen werden basierend auf dem zulässigen Nutzungsmass und dem Gewerbeanteil dichtere Strukturen angestrebt. Die Überkronungsziffer wird daher im Vergleich zu den Wohnzonen auf 10 % reduziert; in den Zentrums- und Gewerbezonen wird keine Überkronungsziffer festgelegt.

Die Überkronungsfläche ist bei Grundstücken ab 800 m² zu erreichen, sie kann bei Grundstücken unter 800 m² in begründeten Fällen tiefer sein. Als Ausgleich sind auf den Grundstücken mit einer überkronten Fläche unter 15 % resp. 10 % Massnahmen zum ökologischen Ausgleich in angemessenem Umfang zu realisieren. Mögliche Massnahmen werden im Artikel aufgeführt.

4.5.4 Umgebungsplan

Die Einforderung eines Umgebungsplans ist in Allschwil bereits heute die Praxis im Bewilligungswesen, um geforderte Qualitäten nachzuweisen. Es besteht jedoch keine übergeordnete gesetzliche Grundlage, welche es erlaubt, einen Umgebungsplan im

Baubewilligungsverfahren verbindlich einzufordern. Eine entsprechende kantonale Gesetzesvorlage ist dem Landrat zur Beschlussfassung überwiesen worden. Die Gemeinde Allschwil möchte an der bewährten Praxis festhalten und einen Umgebungsplan mit den entsprechenden Nachweisen einfordern. In Übereinstimmung mit der Zonenplanrevision Siedlung beinhalteten die revidierten Teilzonenvorschriften daher bereits entsprechende Bestimmungen.

4.6 Weitere baugesetzliche Vorgaben

4.6.1 Einfriedungen

Zur Gestaltung und Wahrnehmung des Strassenraumes von Fassade zu Fassade dürfen Einfriedungen entlang der Binningerstrasse nicht höher als 60 m realisiert werden. Bei Bepflanzung gilt eine maximale Höhe von 1.20 m. Visuell durchlässige Einfriedungen wie niedrige Mauern und Hecken gehören zum charakteristischen Strassenbild Allschwils, weshalb mit dieser Bestimmung auch dem Ortsbildschutz Rechnung getragen wird.

4.6.2 Gebäude- und Fassadenhöhen, Dachflächennutzung, Dachgestaltung

Das Gebiet Binningerstrasse ist heute durch unterschiedliche Dachformen geprägt, sowohl bei den gewerblichen Nutzungen, als auch bei den bestehenden Wohnnutzungen. In den Wohn- und Geschäftszonen, welche sich mehrheitlich am Übergang zu den angrenzenden Quartieren befinden, wird im Teilzonenreglement eine Gebäudehöhe sowie eine Fassadenhöhe festgelegt, welche den Bau von Schrägdächern sowie Attikageschossen fördert und durch die visuelle Erscheinung der Fassadenhöhe den Übergang zwischen den unterschiedlichen Bautypologien und der Höhenentwicklung abgestuft und gut eingepasst gestaltet.

In den Zentrumszonen sowie den Gewerbezonen wird auf die Festlegung einer Fassadenhöhe verzichtet; es wird einzig eine Gebäudehöhe festgelegt. Dadurch kann eine ressourcenschonende Bauweise gefördert werden, indem gewerbliche Nutzungen sowie Bauten an den zentralsten Lagen optimal ausgenutzt werden können, inklusive vollgenutztem «Dachgeschoss»; in der Konsequenz werden eher Flachdächer als Schrägdächer realisiert werden, was an den betroffenen Lagen jedoch bereits heute mehrheitlich der Fall ist.

Die Dachflächen spielen künftig eine wichtige Rolle bei der Minderung der Hitzeinseleffekte. Als Beitrag zu einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung sind Flachdächer im Zonenreglement zu begrünen, wenn sie nicht als Dachterrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Für alle Flachdächer ab 300 m² wird eine Begrünungspflicht eingeführt, auch wenn sie zur Energiegewinnung vorgesehen sind. Davon kann abgesehen werden, wenn die gesamte Dachfläche für eine maximierte Energiegewinnung genutzt wird und die Versickerung des Oberflächenwassers anderweitig sichergestellt wird.

4.6.3 Nebenanlagen

Für Mehrfamilienhäuser, Sondernutzungsplanungen oder Ausnahmeüberbauungen werden in Bezug auf die Wohnumfeldgestaltung und zweckmässige Infrastruktur besondere Anforderungen gestellt.

4.6.4 Energetische Standards

Die Zonenvorschriften Siedlung schaffen Anreize für das Erreichen hoher baulicher und energetischer Standards bei Umbauten und energetischen Sanierungen. Im Rahmen der Teilzonenvorschriften ist eine geringfügige Erhöhung der Ausnutzungsziffer möglich, sofern hierbei ein hoher energetischer Standard nachgewiesen wird.

4.6.5 Ausnahmebestimmungen (anders als ZRS)

Die bisherigen Ausnahmebestimmungen wurden an das kantonale Recht angepasst. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Analog zu den Zonenvorschriften Siedlung sind zusätzlich kommunale Ausnahmen zulässig, die im Teilzonenreglement geregelt sind.

5. Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das kantonale Recht regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile. Gemäss diesem Gesetz würde lediglich bei Einzonungen eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwerts erhoben – mehr nicht. Das Bundesgericht hat aufgrund einer Beschwerde die kantonale Bestimmung, wonach die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben (zum Beispiel bei Auf- und Umzonungen) zu erheben, in seinem Entscheid als mit dem eidg. Raumplanungsgesetz nicht vereinbar beurteilt.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat deshalb die Revision zum kantonalen Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten überarbeitet. In der seit Juni 2024 dem Landrat zur Beschlussfassung vorliegenden Gesetzesvorlage beträgt der minimale Mehrwertabgabeesatz 20 %, den die Gemeinden mit einem kommunalen Reglement jedoch auf maximal 40 % erhöhen können.

Die Gemeinde Allschwil beabsichtigt die Erarbeitung eines kommunalen Reglements um einen Teil der, aus der Revision der Zonenvorschriften und der Teilzonenvorschriften resultierenden, Mehrwerte durch Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Sie wird dieses zeitnah dem Einwohnerrat, und vor der Zonenplanrevision dem Kanton zur Genehmigung unterbreiten.

6. Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)

In Verbindung mit der neuen Zoneneinteilung wurde die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) überprüft. Wichtige Faktoren sind an der Binningerstrasse der Strassenverkehrslärm, sowie die Lärmbelastung durch das bestehende und zukünftige Gewerbe. Im öffentlichen Interesse ist die Förderung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, bei der sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in geeigneten Zonen ermöglicht werden.

Im Perimeter der Teilzonenvorschriften werden in allen Wohn- und Geschäftszonen mässig störende Betriebe zugelassen und die Zonen entsprechend der ES III zugeordnet. Dies entspricht der heute gültigen Lärmempfindlichkeitsstufe. Gemäss den Zielen des Masterplans werden Art und Umfang der Betriebe bezeichnet. Eine Zuordnung zur ES II würde eine Einschränkung für das Gewerbe bedeuten und könnte die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe erschweren.

Die bestehenden Betriebe in der Wohn- und Geschäftszone Letten grenzen bereits heute an Wohnzonen und müssen z. B. bei Erneuerungen von Anlagen Rücksicht auf die Wohnnutzung nehmen. Den Interessen der Anwohnenden an Lärmschutz und einem ruhigen Wohnumfeld kann durch bauliche Lösungen zum Beispiel Schallschutzmassnahmen entgegenkommen werden.

7. Umwelt und Natur

Das Naturinventar Allschwil beinhaltet die Naturwerte im Offenland und Wald der Gemeinde Allschwil. Die wichtigsten Naturwerte befinden sich jedoch alle ausserhalb des Perimeters des TZP Binningerstrasse und sind im Zonenplan Siedlung als Schutzobjekte erfasst. Im Naturinventar gibt es sonst allgemeine Aussagen zum Siedlungsgebiet in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse. Letztere sind gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, weshalb in den Teilzonenvorschriften verbindliche Schutzbestimmungen aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde ein Fachgutachten nach §11 NLG BL zur Beurteilung der Bäume, Einzelobjekte und Freiflächen im Siedlungsgebiet erstellt. Daraus resultierten zonenspezifische Aussagen und Empfehlungen, welche in die Teilzonenvorschriften eingeflossen sind. Es handelt sich um die Baumreihe entlang der Binningerstrasse, die Schutzbe pflanzung Stockbrunnenrain und die Schulanlage Gartenhof.

Das Gebiet der ehemaligen Abbaugruben der Ziegeleien soll nun definitiv in das Inventar der Amphibienschutzgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) aufgenommen werden. Der Bundesrat wird die Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung vom 15. Juni 2001) noch im laufenden Jahr 2025 entsprechend anpassen. Nebst den Grünflächen, die die bestehende Siedlung umschließen, wird auch die bewaldete Böschung unter nationalen Schutz gestellt. Die Böschung ist bereits heute als Wald ausgeschieden, womit - nach kantonalem Waldgesetz (kWaG) - bereits heute der Schutz des Waldperimeters «als naturnahe Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren mit seinen vielfältigen Wirkungen, Aufgaben und Funktionen» gewährleistet ist (gemäss § 1 des kWaG).

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans befindet sich kein Gewässerraum. Deshalb werden keine entsprechenden Schutzmassnahmen getroffen.

Der Kanton hat bis Ende 2011 für sämtliche Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft eine Naturgefahrenkarte erarbeitet. Die Naturgefahrenkarte bildet dabei die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet ab und unterscheidet drei Arten der Gefährdung (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) sowie drei Gefahrenstufen (gering = gelb, mittel = blau und stark = rot). Die Gemeinden haben die Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen und Integration von entsprechenden Vorschriften in ihrer Nutzungsplanung gemäss kantonalen Vorgaben umzusetzen. Dies erfolgt sowohl für die revidierten Zonenvorschriften Siedlung als auch für die Teilzonenvorschriften über den Teilplan Naturgefahren und Ergänzung der entsprechenden Artikel im Zonenreglement bzw. Teilzonenreglement entsprechend der kantonalen Wegleitung. Das Siedlungsgebiet von Allschwil ist insbesondere durch die Gefährdungsart „Überschwemmung“ grossflächig und in einzelnen Gebieten (z.B. Bachgraben) stark gefährdet. Die überlagerten Gefahrenzonen gelten als Hinweise in den Baugebieten, in denen Schutzmassnahmen getroffen werden müssen.

8. Baulinien

Die Wohn- und Geschäftszone Langenhag zeichnet sich heute durch eine kleinteilige Parzellenstruktur und eine geschlossene Bauweise heterogener Einzelbauten aus, welche direkt an den Strassenraum angrenzen. Diese Bebauungsstruktur wird auch bei einer Erneuerung des baulichen Bestands angestrebt. Damit dies umgesetzt werden kann, wird innerhalb eines Baubereichs die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG eingeführt. Dies verpflichtet die Grundeigentümerschaften, innerhalb des Baubereichs auf die seitliche Parzellengrenze zu bauen.

Wo notwendig wurden Gestaltungsbaulinien festgelegt, um die Bebaubarkeit der Baubereiche ohne zusätzliche Grenzbaurechte zu ermöglichen. Gemäss § 61 Abs. 3 RBV sind die von Gestaltungsbaulinien betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Planverfahren einzubeziehen. Dies ist im November 2024 mit einer Vorstellung der Planungsabsichten der Gemeinde erfolgt. Die Inhalte sind dabei auf positive Resonanz gestossen. Die Gestaltungsbaulinien sind im Mutationsplan Baulinien enthalten. Detaillierte Erläuterungen können der entsprechenden Beilage entnommen werden.

9. Information und Mitwirkung

9.1 Informelle Beteiligung

Die Beteiligung wurde mit dem Grundsatz, früh mit der informellen Beteiligung zu starten, einen stetigen Informationsfluss zu gewährleisten, die Bevölkerung regelmässig einzubeziehen und den Prozess sowie die Resultate breit abzustützen, organisiert. Die Aufstellung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse erfolgte parallel zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung, weshalb auch die informelle Beteiligung soweit sinnvoll in gemeinsamen Formaten durchgeführt wurde. Dazu wurden folgende Instrumente eingesetzt:

- Drei grosse öffentliche Veranstaltungen
- Projektwebsite www.zukunft-allschwil.ch
- Newsletter mit Updates über Planungsstand und Veranstaltungen
- Zwei Online-Umfragen
- Akteursgespräche mit Grundeigentümerschaften und Institutionen
- Bezug Begleitgruppe mit Vertretenden des Einwohnerrates sowie Kommission

Bereits zuvor wurden im Rahmen der Erarbeitung des REKs und des Masterplans öffentliche Beteiligungsformate durchgeführt. Die Grundeigentümerschaften und ansässigen Betriebe wurden seit 2018 mehrfach angeschrieben und eingeladen sich in den Prozess einzubringen. So bauen die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse auf breit abgestützten Grundlagen auf, welche unter Einbezug der Öffentlichkeit erarbeitet wurden.

9.2 Ablauf

Startveranstaltung 19. Oktober 2021: Am 19. Oktober 2021 fand die Startveranstaltung statt. Es wurden erste Erläuterungen zur Herleitung der Teilzonenvorschriften sowie den relevanten Grundlagen gemacht und die Möglichkeit zur Mitwirkung aufgezeigt.

Erste Online-Konsultation: 8. Oktober – 7. November 2021: Erste Online-Beteiligung zur räumlichen Ausgangslage und deren Wahrnehmung der Bevölkerung in Allschwil.

Die Ergebnisse zeigten, dass insbesondere entlang der Binningerstrasse die Wohnqualität als mangelhaft eingestuft wurde und Aufenthaltsorte, Grün- und Freiräume fehlen würden. Im Gebiet sahen aber viele Teilnehmenden ein Innenentwicklungspotenzial und wünschen sich daher auch neue Wegeverbindungen, insbesondere zu den Naherholungsgebieten. Die Ergebnisse der Umfrage flossen in die nächsten Arbeitsschritte ein.

Zweite öffentliche Beteiligungsveranstaltung 22. März 2022: Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Grundsätze der Revision wiederholt und anschliessend der «Spezialfall» Teilzonenplan Binningerstrasse erklärt. Anschliessend wurde in vier Werkstätten der aktuelle Stand und die möglichen Entwicklungen diskutiert. In Bezug auf die Entwicklung der Hauptstrassenzüge

z.B. Binningerstrasse wurden als wünschenswerte Funktionen Velowege, Dienstleistungen und Läden, Grün- und Aufenthaltsräume sowie Parkplätze genannt. Ein besonderes Augenmerk sei auf die Freiraumgestaltung und auf Lösungsansätze für neue Tramlinien zu legen. Zudem wurde das Anliegen ausgesprochen, die KMU-Verdrängung zu verhindern.

Informationsveranstaltung vom 8. September: Im ersten Teil wurde die Revision, im zweiten Teil das Teilzonenreglement Binningerstrasse vorgestellt. Die Umsetzung der Inhalte des Masterplans in grundeigentümerverbindliche Vorschriften wurde erläutert. Im Speziellen wurde die differenzierte Zonierung und der Einsatz von Quartierplänen in den Arealen Letten und Ziegelei erläutert. Außerdem wurde die Umgestaltung des Strassenraums Binningerstrasse als Massnahme gegen den Hitzeinseleffekt präsentiert.

Zweite Online-Konsultation vom 8. September – 17. Oktober 2022: Im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom 8. September fand eine zweite Onlinebefragung zu den ersten Entwürfen der Revision statt.

Die vorgeschlagene Zoneneinteilung an der Binningerstrasse stiess grundsätzlich auf Zustimmung. In den schriftlichen Rückmeldungen wurde unter anderem der Bedarf an Grün- und Freiräumen geäussert, der Wunsch nach guten und sicheren Wegeverbindungen für Alle, der Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe sowie die Befürchtungen von Konflikten durch die Nutzungsmischung sind eingegangen.

Die vollständige Auswertung der Umfrage ist auf der Projektwebsite www.zukunft-allschwil.ch veröffentlicht.

Akteursgespräch Gebiete Letten Binningerstrasse, Juni 2022:

Als gezielte Beteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Teilgebiet Letten wurde zu einem Akteursgespräch eingeladen. In Verbindung mit den «Anliegen» des Masterplans wurden jeweils die zu dem Zeitpunkt vorgesehenen grundeigentümerverbindlichen Umsetzungen präsentiert. Mit dem Akteursgespräch konnten Unklarheiten geklärt und Anliegen diskutiert werden.

Austausch mit dem Verein KMU Allschwil Schönenbuch, Juni 2022:

Ein weiterer Austausch fand mit dem Vorstand des KMU Allschwil Schönenbuch statt. An dem Anlass wurde die Situation des Gewerbes im gesamten Siedlungsgebiet von Allschwil thematisiert und im Speziellen die Anliegen und Bedürfnisse für das Gebiet an der Binningerstrasse abgeholt.

Informationsveranstaltung Langenhag, Nov. 2024:

Im Nachgang zur Mitwirkungsphase wurden weitere Akteursgespräche mit betroffenen Grundeigentümerschaften durchgeführt, unter anderem im Gebiet der neuen Wohn- und Geschäftszone Langenhag und der damit verbundenen geschlossenen Bauweise. Denn gemäss § 61 Abs. 3 RBV sind die von Gestaltungsbaulinien betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Planverfahren einzubeziehen. Dies ist im November 2024 mit einer Vorstellung der Planungsabsichten der Gemeinde vor den betroffenen Grundeigentümerschaften im Rahmen der Teilzonenplanung erfolgt. Die Erkenntnisse sind im Detail im Planungsbericht und der entsprechenden Beilage dokumentiert.

9.3 Formelle Mitwirkungsphase

Die formelle Mitwirkung wurde vom 30. Mai bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Sämtliche Unterlagen lagen bei der Gemeinde zur Einsicht auf und konnten online auf der Projektwebsite sowie der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Die Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht ist auf der Projektwebsite veröffentlicht und alle Mitwirkenden wurden schriftlich auf die Veröffentlichung hingewiesen. Der Mitwirkungsbericht lag vom 13. November 2024 bis zum 3. Januar 2025 auf.

Parallel zur Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse fand die Mitwirkung des Kantons Basel-Landschaft zum Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung statt. Im Rahmen der Mitwirkung Teilzonenvorschriften wurden einzelne Mitwirkungseingaben eingereicht, welche sich teilweise oder ausschliesslich auf das Straßenprojekt des Kantons beziehen und dorthin weitergeleitet wurden.

9.4 Wichtige Änderungen aufgrund der Mitwirkung im Überblick

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 23 Eingaben ein. Diese sind alle im Mitwirkungsbericht festgehalten. Von insgesamt rund 104 Anträgen konnte auf 24 Anträge ganz oder teilweise eingetreten werden, 34 Hinweise oder Anträge, die sich nicht direkt mit der Planung umsetzen lassen, wurden zur Kenntnis genommen und 46 Anträge abgewiesen.

Nachfolgend werden folgende Aspekte der Mitwirkung eingehender erläutert:

Ausnutzungsziffer:

Eine maximal zulässige bauliche Nutzung ist nach §18 RBG neu auch für die Gewerbezonen festzulegen. Dies erfolgt in der Teilzonenplanung Binningerstrasse durch die Ausnutzungsziffer. Die bestehenden Betriebe weisen (mit einzelnen Ausnahmen) meist eine Ausnutzung von zwischen 0.6 und 1.4 auf, trotz der heute deutlich höher liegenden möglichen Ausnutzung. Die geforderte Ausnutzung von 3.0 wurde nicht als ortsverträglich erachtet. Der Gemeinderat hat jedoch aufgrund der Mitwirkung die Ausnutzungsziffern in den Gewerbezonen auf 2.0 in der G15 und 2.5 in der G20 erhöht.

Nutzungsreserven:

Gemäss §88 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) können die Gemeinden Nutzungsübertragungen vorsehen. Eine solche Bestimmung fehlte sowohl im bisherigen als auch im vorgelegten Zonenreglement der Gemeinde Allschwil. Mit der Nutzungsübertragung können nicht beanspruchte Nutzungsreserven auf benachbarte Grundstücke übertragen werden und damit auch so beansprucht werden.

Zulässigkeit von Hochhäusern

Mit den unterschiedlichen Zonen im Teilzonenplan Binningerstrasse werden massgeschneiderte Lösungen für die unterschiedlichen Situationen innerhalb des Planungsgebiets geschaffen (z.B. Baubereiche Stockbrunnenrain). Es ist durchaus im Interesse der Gemeinde, dass lokale vertikale Verdichtungen in einem qualitätvollen Umfeld möglich sind.

Die Anforderungen für Hochhausvorhaben sind im Hochhauskonzept formuliert. Aufgrund der Mitwirkungseingaben werden diese neu in den Zonenvorschriften verankert. Die Umsetzung geschieht formell über Quartierpläne und nicht die Teilzonenplanung. Mit Quartierplänen kann die Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Qualität von Projekten stellen. Im Gegenzug wird zum Beispiel eine höhere Ausnutzung, ein festgelegter Nutzungsmix oder das Erstellen von Hochhäusern gewährt, um eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu erzielen.

Besitzstandsgarantie

Da der geltende Zonenplan teilweise eine andere Nutzungsart als der neue Teilzonenplan erlaubt und Bestandsbauten vorhanden sind, die nach den neuen Bestimmungen nicht mehr zulässig wären, stellte sich für einige betroffene Grundeigentümer die Frage nach dem Bestandsschutz. Der Besitzstand wird durch übergeordnetes Recht sichergestellt. Wird ein bestehendes Gebäude nicht abgebrochen, bleibt in der Regel der Besitzstand gewahrt. Würde die Nutzung eines bestehenden rechtmässig erstellten Gebäudes den Teilzonenvorschriften widersprechen, dürfte dieses gemäss § 110 RBG dennoch unterhalten und angemessen erneuert werden.

Grünflächenziffer:

Die Definition der Anrechenbarkeit von überdeckten Tiefgaragen wurde leicht angepasst. Neu sollen sämtliche mit einer entsprechenden Substratstärke begrünte Untergeschosse und Tiefgaragen angerechnet werden können. (Die Anpassung der Definition erfolgt analog zu den in Revision befindlichen Zonenvorschriften Teil Siedlung).

Wohn- und Geschäftszone Langenhag: Perimeter der Baubereiche

In der Wohn- und Geschäftszone Langenhag wurde der Ansatz mit den definierten Baubereichen, welche zu 100% überbaut werden dürfen, von Seiten der Betroffenen als grundsätzlich sehr zielführend erachtet. Auf einen Unterbruch des Baubereichs zw. Parzellen A-1162 und A-994 wurde aufgrund der Eingabe verzichtet. Die Zusammenlegung der beiden Baubereiche in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag zu einem durchgehenden Baubereich unterstützt die angestrebte Bebauungsstruktur noch optimaler. Im Nachgang zur Mitwirkungsphase wurde den betroffenen Grundeigentümern die Massnahmen im Gebiet der Wohn- und Geschäftszone Langenhag und der damit verbundenen geschlossenen Bauweise eingehend vorgestellt.

Wohn- und Geschäftszone Langenhag: Gebäude- und Fassadenhöhe / Geschossigkeit

Eine Eingabe verlangte, dass die Gebäudehöhe in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag so erweitert wird, dass sechs Vollgeschosse möglich sind. Die zulässigen Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen wurden basierend auf den Vorgaben des Masterplans sowie unter Be trachtung der jeweiligen Umgebung städtebaulich geprüft und festgelegt. Entlang der Binningerstrasse wird eine geschlossene Gebäudezeile mit vier Vollgeschossen und einem zurück springenden Attikageschoss als ortsverträglich eingestuft.

Wohn- und Geschäftszone Langenhag: Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss

Die Einschränkungen betreffend Wohnnutzung im Erdgeschoss wurden aufgehoben.

Die Mehrwertabgabe wurde in den Eingaben mehrfach erwähnt. Weder die Regelung noch Erhebung sind Gegenstand dieser Vorlage; sie werden im Rahmen einer separaten Vorlage für ein Mehrwertabgabereglement behandelt und dem Einwohnerrat demnächst vorgelegt.

9.5 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wurde dem Kanton Basel-Landschaft zur freiwilligen Vorprüfung eingereicht. Erste Rückmeldungen zu den neuen und überarbeiteten Ansätzen der Planung wurden mit den zuständigen kantonalen Stellen diskutiert, Lösungs ansätze gesucht und die Instrumente überarbeitet und weiterentwickelt.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurden die überarbeiteten Unterlagen dem Kanton erneut eingereicht, um die Vorprüfung abzuschliessen. Erkenntnisse mit Überarbeitungsbedarf wurden mit den eingegangenen Mitwirkungseingaben geprüft und parallel eingearbeitet.

Durch die zweistufige kantonale Vorprüfung konnten viele Aspekte der Teilzonenplanung geschärft und insbesondere auch hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Die Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft, mit den zuständigen Stellen diskutiert und gemeinsam mit der Projektsteuerung entschieden, welche Vorgaben und Hinweise übernommen und eingearbeitet wurden, und auf welche Anpassungen aufgrund der Ziele der Gemeinde Allschwil für das Gebiet an der Binningerstrasse verzichtet wurde. Die entsprechenden Details zu den Entscheiden und allfälligen Begründungen bei Verzicht auf Anpassungen sind der Beilage zu entnehmen.

10. Anträge

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan und Teilzonenreglement Binningerstrasse werden die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse zu einem Mischgebiet geschaffen. Im Weiteren werden damit in Ergänzung zur Zonenplanrevision die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen getroffen, die gesetzlich notwendig sind (Übernahme IVHB, Umsetzung Schutzziele ISOS, Lärmempfindlichkeitszuordnung).

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Das Teilzonenreglement und der Teilzonenplan Binningerstrasse werden gutgeheissen und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
2. Folgende Dokumente werden als Genehmigungsinhalt beschlossen:
 - Teilzonenplan Binningerstrasse 1:2'500
 - Teilzonenreglement Binningerstrasse (mit Synopse)
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Mutationsplan Baulinien 1:2'000
 - Zonenplan Naturgefahren Teilplan 1:4000
3. Folgende orientierende Grundlagen, welche Bestandteile des Genehmigungsinhalts sind, werden zur Kenntnis genommen.
 - Mitwirkungsbericht
 - Masterplan Binningerstrasse
 - Hinweisinventar Nachkriegsarchitektur Gemeinde Allschwil von 2022
 - Hochhauskonzept, Juni 2024
 - Liste geeigneter Baumarten, Januar 2025
 - Stellungnahme Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung
 - Bericht Kantonale Vorprüfung

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Franz Vogt

Patrick Dill