

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Liestal, 18. Oktober 2024
BUD/ARP/50808/e

**Gemeinde Allschwil, Teilzonenvorschriften Siedlung «Binnerstrasse»
Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 23. Mai 2024 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Allgemeine Ausführungen

Die Teilzonenvorschriften «Binnerstrasse» bilden die Grundlage für die Transformation des heutigen Gewerbestandorts hin zu einem durchmischten Wohn- und Arbeitsquartier. Die Vorschriften enthalten Bestimmungsteile, welche noch einer gewissen Überarbeitung und Abstimmung bedürfen. Die mit der Planung in Zusammenhang stehenden Umwälzungen sind weder klein noch sanft. Sie stellen eine gewünschte Zäsur dar und versuchen gleichwohl Ansätze für das bestehende Gewerbe zu schaffen. Es wäre wünschenswert, würde eine Zielvorstellung für die «Binnerstrasse» in weiterer Zukunft erläutert. Dazu gehört auch die Frage, was mit dem Gewerbestandort dereinst geschehen soll. Das erwünschte «Nebeneinander» von Wohnen und Gewerbe bleibt eine Herausforderung. Insgesamt beinhalten die Vorschriften vor allem im Themenfeld Freiraum und Stadtklima spannende und begrüssenswerte Ansätze, u.a. mittels differenzierter Grünziffer, Baumkronenflächenverhältnis oder Vorgaben für Vorplatzbereiche. Bezuglich städtebaulicher Einbettung und Qualitätssicherung sind die Vorgaben jedoch zurückhaltend. In den Teilzonenvorschriften ist insgesamt wenig von den Überlegungen übriggeblieben, welche im Masterplan festgeschrieben wurden (v.a. Masterplan, Kap. F städtebauliche Prinzipien). Eine Umsetzung weiterer Masterplan-Festlegungen in den Teilzonenvorschriften sollte noch einmal geprüft und in den Folgeplanungen vertieft berücksichtigt werden.

Die angestrebte durchschnittlichen Ausnützungsziffer von 1.5 führt zu einer Verdichtung der heutigen Bebauung. Entsprechend wichtig sind ausgleichende Grün- oder Freiflächen, die es im Gewerbegebiet heute so nicht gibt. Eine stärkere Fokussierung der Aussagen zur Sicherung und Schaffung solcher Flächen erachten wir als wichtig. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzenden zu spiegeln. Wir sehen darin eine Grundaufgabe des kommunalen Gemeinwe-

sens. Zusammenfassend soll in der Planung bzw. der Berichterstattung die Herleitung von verträglicher Nutzungsdichte, qualitativer Entwicklung und Grünraumversorgung einen zentralen Stellenwert einnehmen.

1.1 Siedlung und Verkehrsentwicklung

Zwingende Vorgabe:

Wenn für die Parkierung komplett auf ein kommunales Reglement abgestützt wird, müsste dieses vorliegen, um die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Planung prüfen zu können. Die Entwurfssfassung eines Abstellplatzreglements haben wir erst vor Kurzem zur Vorprüfung erhalten. Eine Abstimmung und Konsolidierung unsererseits ist damit noch nicht möglich.

Mit dem vorliegenden Reglement wird u. a. die Verkehrserzeugung, welche sich durch die neu ermöglichten Nutzungen ergibt, abzuschätzen sein. Sollten wir ergänzende Darlegungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr benötigen, werden wir im Rahmen der Vorprüfung des Abstellplatzreglements auf Sie zukommen. In der jetzigen Ausgestaltung der Teilzonenvorschriften ist die parallele Genehmigung beider Reglemente zwingende Voraussetzung.

2. Teilzonenreglement Siedlung

2.1 Kleinbauten

Zwingende Vorgabe:

Für Klein- und Anbauten sind gemäss § 57 IVHB RBV Masse zu bestimmen. Diese bitten wir Sie im Mindesten für Kleinbauten zu ergänzen (z. B.: «*Kleinbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten*»).

2.2 Art 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

Hinweis:

Absatz 1: Der Kommentar ist an den Verordnungstext anzupassen.

2.3 Art 4 Ausnützungsziffer

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3 lit. c): Unterirdische Geschosse werden gemäss § 49 IVHB RBV nicht an die Bruttogeschoßfläche angerechnet. Die umschriebenen Höhenbezüge entsprechen im Wesentlichen der Definition eines Untergeschosses gemäss § 52g IVHB RBV. Auf Buchstabe c) ist daher zu verzichten.

2.4 Art 6 Grünflächenziffer

Hinweis:

Absatz 2: Kann gestrichen werden. Alles Notwendige dafür ergibt sich aus § 7 RBV.

Absatz 3: Eine partielle Anrechnung von bestimmten begrünten Flächen über Tiefgaragen ist, wie im Planungsbericht dargelegt, gemäss § 48 IVHB RBV weder vorgesehen noch zulässig. Wohl können aufgrund der Übergangsbestimmung heute noch Bestimmungen erlassen werden, die nicht IVHB konform sind, wir empfehlen jedoch die Allschwiler «Grünflächenziffer» anders zu benennen, um einen Widerspruch zur Grünflächenziffer (gemäss der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz) auszuschliessen - z.B. «Grünziffer» oder «Ökologieziffer».

Absatz 4: dito Absatz 3 nur für Fassadenbegrünungen.

2.5 Art 8 Vorinformation und Vorabklärungen

Hinweis:

Absatz 2: Ein Mitspracherecht ist nicht mit einem Mitbestimmungsrecht gleichzusetzen. Bauwillige

sind an so geäusserte Anliegen des Gemeinderats nicht gebunden. Alles darüber hinausgehende (Mitbestimmung) entbehrt einer gesetzlichen Grundlage und würde nicht genehmigt werden. Wir bitten Sie um eine Anpassung (dies betrifft auch den Kommentar). Betrifft ebenfalls **Artikel 11**. Im Übrigen sei auch auf die Erwägung des Regierungsrats zu den heute gültigen Zonenvorschriften verwiesen.

2.6 Art 10 Hindernisfreie Bauweise

Hinweis:

Der Bestimmungsinhalt ist informativer Art und wird durch eine SIA-Norm ergänzt. Artikel 10 soll gestrichen werden.

2.7 Art 11 Dachformen / Dachgestaltung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 8: Die erhöhten Anforderungen (welche eine Reduktion der Mindestsubstratstärke erlauben) sind in der Bestimmung selbst festzulegen.

2.8 Art 14 Energieanlagen / Energienutzung

Hinweis:

Absatz 1: umformulieren, wonach die kommunale Energieplanung beizuziehen zu berücksichtigen ist. Für Bauwillige können ergänzende Richtlinien, etc. nur informativen, anleitenden bzw. wegweisenden Charakter haben.

2.9 Art 15 Artenschutz

Hinweis:

Der neu aufgenommene Artikel 15 zum Artenschutz begrüssen wir. Zur Begrenzung von Lichtemissionen und Artenschutz (sensible Naturräume): Wir weisen darauf hin, dass insbesondere in intensiv genutzten Gebieten (Bereich Gewerbezone Ziegelei, Gewerbezentrums Letten, Ziegelei Ost), die direkt an sensible Naturräume grenzen (Wald, Naturschutzzone «Sporn») **zusätzliche** Massnahmen zur Begrenzung von Lichtemissionen ergriffen werden sollten (siehe [Vollzugshilfe BAFU, 2021](#)). Eine solche Regelung wäre jedoch ausserhalb der Zonenvorschriften zu treffen.

2.10 Art 16 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet

Hinweis:

Absatz 1: umformulieren: «*Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauwerken innerhalb des Siedlungsgebietes der Teilzonenvorschriften ist mit hoher ...»*

Absatz 2: Wir begrüssen die Intention, grundsätzlich versickerungsfähige Materialien bzw. Beläge einzuverlangen. Gleichwohl fragen wir uns, ob das auch in einem heutigen Gewerbegebiet richtig ist. Wir bitten Sie, dies zu überprüfen.

Der Verweis auf die «schwarze Liste» der Schweizerischen Kommission für die Einhaltung von Wildpflanzen (SKEW) ist veraltet. Es sollte auf die aktuelle «Liste der invasiven gebietsfremden Arten in der Schweiz» von info flora verweisen werden: [Listen & Infoblätter \(infoflora.ch\)](#)

2.11 Art 17 Bäume im Siedlungsgebiet

Zwingende Vorgabe:

Absatz 6: Wann eine «unverhältnismässige Einschränkung» stattfindet, ist im Reglement zu klären. Daher als Vorschlag: «... oder ein ausschöpfen der maximal zulässigen Überbauungsziffer dadurch eingeschränkt wird.»

Absatz 7: in Absatz 6 wird festgelegt, wann die Kronenfläche nicht eingehalten werden muss. Das muss dann nicht weiter begründet oder gar andere Massnahmen zum ökologischen Ausgleich ergriffen werden. Möchte die Gemeinde weitergehende Massnahmen vorsehen, könnte die Bestimmung allenfalls so lauten: «*Liegt die Kronenfläche unter 15% sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zu treffen. Dazu zählen insbesondere ...*» (es liegt dann aber an der Eigentümerschaft sich etwas auszusuchen, ansonsten wäre klar zu regeln, welche Massnahmen zu treffen sind). Wir empfehlen auf Absatz 7 ganz zu verzichten. Die Bestimmung lässt sich kaum sinnvoll überprüfen und der Nutzen scheint fraglich.

Wir begrüssen die umfassenden Vorgaben zur Förderung des Baumbestandes im Siedlungsgebiet (ergänzend zur Grünflächenziffer). Unsere Naturschutzexperten fragen nach: Wäre es nicht einfacher, z. B. eine Anzahl hochstämmige oder grosskronige Bäume pro Fläche mit ergänzenden Vorgaben dazu festzulegen?

Hinweis:

Absatz 3: Der letzte Satz könnte klarer aufgebaut werden, z. B.: «*Die überkrone Fläche bezeichnet die von oben betrachtete Ausdehnung der Baumkrone (= Kronenfläche).*»

Die Flächenangaben der überkronten Fläche pro Baumkategorie (gross- bis kleinkronig) sind mit Praxisdaten von Stadtbäumen (nicht Waldbäumen) zu belegen. Eine abschliessende Beurteilung kann erst mit dem erarbeiteten Anhang vorgenommen werden.

Absatz 4: umformulieren, «... *der jeweiligen Baumart bemisst sich nach der Tabelle in Anhang ...*» (wobei wir bzw. der Planungsbericht festhält, dass der Anhang Stand Vorprüfung noch nicht vorlag). Dies werden wir im Rahmen der Genehmigung überprüfen.

2.12 Art 18 Umgebungsplan

Zwingende Vorgabe:

Stand September 2024 fehlt die gesetzliche Grundlage, einen Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren verbindlich und im Vornherein einzufordern. Zudem entbehrt eine Bewilligung durch die Gemeindeverwaltung einer Gesetzesgrundlage. Artikel 18 (und allenfalls weitere darauf referenzierende Bestimmungen) ist zu streichen. Allenfalls können die Bestimmungen so angepasst werden, dass sie der Vorlage 2024/500 im Kerngehalt folgen und versuchen, eine Kompatibilität zu einer (allfälligen - das Geschäft befindet sich derzeit in der landrätlichen Bau- und Planungskommission -) späteren Regelung herzustellen.

2.13 Art 19 Einfriedungen entlang der Binningerstrasse

Zwingende Vorgabe:

Werden Einfriedungen in ihrer Höhe eingeschränkt, ist der planerische Hintergrund sowie ihre Ausführungen zur Verhältnismässigkeit darzulegen. Im Bestimmungstext empfehlen wir zudem die Binningerstrasse explizit zu benennen und dies nicht der Marginalie zu überlassen.

2.14 Art 20 Nutzungsvorschriften im Überblick

Zwingende Vorgabe:

Gebäudemassstab: Wenn auch die Gebäudehöhe heute bereits in der Gewerbezone zulässig ist, bitten wir um weitere Ausführungen zur Transformation in eine Mischnutzung. Gewerbegebäuden wirken im Siedlungsbild meist uniformer, anders als vielgeschossige Wohnbauten. Mit 20 Metern Gebäudehöhe sind 6 bis 7 Vollgeschosse möglich. Diese Geschossigkeit findet sich heute nur an einem Punkt entlang der Binningerstrasse. Die neuen Teilzonenvorschriften führen damit zu einer Zäsur respektive starken Entwicklung des bestehenden Siedlungscharakters. Dies ohne weitere Erläuterungen auf den Masterplan zurückzuführen, ist zu kurz gegriffen und im Planungsbericht

umfassender auszuführen.

Gewerbeanteil: Wie wir Ihnen bereits mitgeben durften, können wir einen gewissen Mindestanteil mässig störender Betriebe in einer Zentrumszone nachvollziehen. Folgende Aspekte sind dabei entscheidend:

- Der Kerngedanke der jeweiligen Zone darf nicht ausgehöhlt werden.
- Ein Mindestanteil Gewerbe stellt eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit dar, d.h. damit dies zulässig ist, bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, ein öffentliches Interesse muss dadurch erfüllt werden und die Verhältnismässigkeit muss gewahrt bleiben. Konkret muss die Vorgabe durch ein öffentliches Interesse gedeckt sein und die Einschränkung muss geeignet und erforderlich sein, um das öffentliche Interesse zu erreichen. Zudem muss sie zumutbar sein.

Im Planungsbericht können wir dazu nur bedingt Ausführungen entnehmen. Ob die Massnahme genehmigungsfähig ist, können wir damit derzeit nicht prüfen. Wir empfehlen dringend, die notwendigen Darlegungen zu erarbeiten und **vor** der Beschlussfassung nochmals prüfen zu lassen.

Fussnote: Der Mindestgewerbeanteil ist in der Regelbauweise «pro Parzelle nachzuweisen anzustreben».

2.15 Art 21 Wohn- und Geschäftszone Letten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Die Bestimmung lässt grundsätzlich alle mässig störenden Betriebe wie in der Gewerbezone zu. Die planerische Auseinandersetzung mit der Immissionsthematik muss bereits mit den Teilzonenvorschriften stattfinden. Dabei entstehende «Verdrängungseffekte» sind zu untersuchen und in der Interessenabwägung darzulegen.

2.16 Art 22 Wohn- und Geschäftszone Langenhag

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Siehe Anmerkung zu **Artikel 21**.

Absatz 4: Dieser Absatz und **Absatz 6** widersprechen sich und sind zu klären. Entweder ist die geschlossene Bauweise verpflichtend oder anzustreben. Redaktionell: «Die Lage der Hauptbauten wird mittels Baubereichen gesteuert».

Absatz 5: Was ist das Ziel dieser Bestimmung?

Absatz 6: Gemäss § 96 Absatz 4 lit. a RBG würde im Falle der geschossenen Bauweise das gemäss Nutzungsplanung zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechtes bestimmen. Ein Verweis dazu auf eine Tabelle in den Zonenvorschriften, die selbst aus Verweisen besteht, ist unschön. Aus dem Planungsbericht entnehmen wir folgendes: «Alle anderen Grenzen wurden untersucht und auch bei der Erneuerung für eine geschlossene Bauweise als geeignet Beurteilt». Die Nutzungsmasse der Baubereiche lassen teilweise tiefere und höhere Gebäude zu als sie heute zu finden sind. Zudem weisen mehrere Fassaden Fenster auf. Darüber hinaus würden verschiedene Hinterhöfe durch neue und grössere Bauten kaum an Qualität gewinnen. Umgekehrt durchschneiden die Baubereiche auch bestehende grössere Bauten. Diese würden dann unter Bestandesgarantie fallen. Wie hier eine Beurteilung stattgefunden haben soll, zeigt der Planungsbericht nicht auf. Die geschlossene Bauweise kann so nicht eingefordert werden, bzw. die Interessenabwägung ist im Planungsbericht darzulegen.

Absatz 7: Weder für Klein- noch für Anbauten wurden Nutzungsmasse festgelegt. Selbst, wenn für Anbauten auf die Gebäude- und Fassadenhöhe zurückgegriffen würde, gelten diese nur innerhalb

der Baubereiche. Klein- und Anbauten sind mit einem Nutzungsmass zu versehen oder wegzulassen (siehe 2.1 Kleinbauten dieses Berichts).

Absatz 8: Der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss soll den Strassenraum beleben und zu einer nicht näher erläuterten «Stärkung der Binningerstrasse» beitragen. Heute weisen rund drei-viertel aller Gebäude in dieser Zone keine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss aus. Ist diese Einschränkung dann tatsächlich zielführend? Wir bitten Sie um Ausführungen in der Berichterstattung, damit wir die Bestimmungen prüfen können.

2.17 Art 23 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Siehe Anmerkung zu **Artikel 21**.

Absatz 3: Eine Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss möchten wir nicht ausschliessen, können aber den Planungsunterlagen keine hinreichenden Darlegungen oder einen Abwägungsprozess entnehmen, welche diesen planerischen Eingriff begründet. Die Planungsunterlagen sind zu ergänzen.

2.18 Art 24 Wohnzone Stockbrunnenrain

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Siehe Anmerkung zu **Artikel 22 Absatz 7**.

Absatz 4: Diese Bestimmung ist irreführend und unklar. Sollen bestehende Bauten aufgrund ihres Wertes einem Schutz unterstellt werden, sind diese als Einzelobjekte einer Schutzkategorie zuzuweisen oder in einem generelleren Rahmen die Wohnzone Stockbrunnenrain mit einer Ortsbildschutz- respektive -schonzone zu überlagern. Hinzu kommt, dass weder klar wird, was «nach Möglichkeit» oder «in Teilen» bedeuten soll. Die Bestimmung ist grundlegend zu überarbeiten.

2.19 Art 25 Zentrumszone Letten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Massgebend ist § 22 Abs. 2 RBG. Absatz 2 ist wegzulassen.

Absatz 4: Siehe Vorgabe zu **Artikel 22 Absatz 8**.

Hinweis:

Absatz 3: Siehe Vorgabe zu **Artikel 20**.

2.20 Art 26 Zentrumszone Ziegelei

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Massgebend ist § 22 Abs. 2 RBG. Absatz 2 ist wegzulassen.

Absatz 3: Aus dem Plan entnehmen wir kein östliches oder westliches Teilgebiet. Bitte überprüfen bzw. weglassen. Zu Klein- und Anbauten siehe Vorgabe zu **Artikel 22 Absatz 7**.

Absatz 4: Siehe Vorgabe zu **Artikel 20**.

Absatz 5: Siehe Vorgabe zu **Artikel 22 Absatz 8**.

Absatz 6: Mit Blick auf die Zweckbestimmung in Absatz 1 scheint die Regelung zur Einpassung und Beachtung der historischen Strukturen unzureichend. Wir bitten Sie um eine Harmonisierung der Ziele und Bestimmungen.

2.21 Art 27 Zentrumszone Gartenhof

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Das öffentliche zur Verfügung stellen von Grün- und Freiflächen kann nicht im Zonenreglement eingefordert werden. De facto würde ein solcher «Pocketpark» zu einer materiellen Enteignung der betroffenen Grundeigentümerschaft führen. In diesem speziellen Fall ist jedoch die

Einwohnergemeinde Allschwil selbst Grundeigentümerin und kann auch ohne entsprechende Vorgabe im Reglement dafür besorgt sein, entsprechende Grün- und Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Absatz 3 ist zu streichen.

2.22 Art 28 Gewerbezonen Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain

Hinweis:

Absatz 2: Wir empfehlen auf Buchstabe b. zu verzichten. Generell empfehlen wir, die Bestimmungen zu den Gewerbezonen zu verschlanken und auf den massgebenden § 23 RBG zu verweisen.

2.23 Art 30 Grünzone

Zwingende Vorgabe:

Die Vorgaben gemäss § 27 RBG sind in den Grundzügen zu übernehmen: Dauerhafte Freihaltung vor Überbauung und sie dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund (im vorliegenden Fall: Pufferzone intensiver Nutzung/Gewerbe gegenüber sensiblen Naturräumen/Wald). Grünzonen gelten als Nichtbauzonen und es sind somit ergänzende Bestimmungen in diesem Sinne in die Teilzonenvorschriften aufzunehmen.

2.24 Art 36 Schutzbepflanzung

Hinweis:

Absatz 1: Siehe Vorgabe zu **Artikel 18.**

2.25 Art 37 Bäume im Strassenraum

Zwingende Vorgabe:

Wir empfehlen folgende Formulierung (analog § 14 NLG): «~~Sollte ein Baum entfernt werden müssen Lässt sich eine Beeinträchtigung durch unumgängliche technische Eingriffe (unter Abwägung der relevanten Interessen) nicht vermeiden, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.~~» → nachträglicher Hinweis zum Zonenreglement Siedlung: Bitte auch bei Art. 22 ZRS analog übernehmen / anpassen.

2.26 Art 39 Zufahrten, Erschliessung und Anlieferung

Hinweis:

Absatz 2: Uns ist unklar, wie sich diese Bestimmung auswirken soll. Momentan können daraus keine konkreten Vorschriften abgeleitet werden.

2.27 Art 42 Quartierplanungen

Zwingende Vorgabe:

Absatz 5: Es wäre kaum nachvollziehbar, würde das Gebiet der Teilzonenvorschriften «Binnerstrasse» noch weiter mit Quartierplänen fragmentiert. Daher ist es aus planerischer Sicht richtig und notwendig, allfällige Quartierpläne einem qualitätssichernden Verfahren zu unterstellen, um so die Kompatibilität und Kohärenz in den Planwerken zu gewährleisten. Gleichwohl fehlt eine entsprechende Herleitung, um einen solch qualitätssichernden Baustein zu begründen. Die Berichterstattung ist zu präzisieren.

Hinweis:

Absatz 4 lit. o: Es ist zu bedenken, dass oberirdische Veloabstellplätze vielfach (richtigerweise) überdacht werden; in diesen Fällen ist eine sickerfähige Ausgestaltung keine zweckmässige Anforderung.

Absatz 6: steht schon am Ende von Absatz 5. Beide Textteile sollten gestrichen werden. Massgebend ist immer das übergeordnete kantonale Recht.

2.28 Art 43 Zonen mit Quartierplanpflicht

Hinweis:

Absatz 2: Ist unnötig, da bereits in § 25 Abs. 1 RBG geregelt.

Absatz 3: Ist zu überdenken. Die Bestimmung ist mit dem Verweis auf drei verschiedene Regelungen für sich alleine kaum verständlich. Zudem scheinen die Verweise wenig sinnstiftend.

2.29 Art 44 ZQP Ziegelei Ost

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Art der Nutzung: Wohn- und Gewerbe Geschäftsnutzung.

Absätze 8, 9 und 10: Das zur Verfügung stellen von öffentlichen Grün- und Freiflächen kann nicht im Zonenreglement eingefordert werden.

2.30 Art 45 ZQP Stockbrunnenrain Nord

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Der Teilzonenplan sieht keine «zweite Bautiefe» vor. Gerne bitten wir Sie in den Planungsunterlagen näher auszuführen, wie das angedachte Nutzungsmass mit Hochhaus an diesem Ort verträglich und «richtig» ist.

Absatz 4: Siehe Vorgabe zu **Artikel 44** Absätze 8, 9 und 10.

Hinweis:

Marginalie: Im Teilzonenplan wird die Zone mit Quartierplanpflicht als «Stockbrunnenrain West» bezeichnet. Wir bitten Sie um eine Vereinheitlichung der Begriffe.

Absatz 1: Die Differenzierung der Nutzung ist so nicht nachvollziehbar, bzw. mit den Nutzungszenen des Raumplanungs- und Baugesetzes abbildbar.

2.31 Art 46 ZQP Bodenschatz

Zwingende Vorgabe:

Zum ausgearbeiteten Quartierplan «Bodenschatz» durften wir unseren Vorprüfungsbericht bereits versenden. Wir verzichten auf eine Wiederholung einzelner Punkte und bitten Sie um eine entsprechende Berücksichtigung des Vorprüfungsberichts.

2.32 Art 47 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Zwingende Vorgabe:

Absatz 5: Die Absicht der Bestimmung können wir nachvollziehen und finden sie korrekt. Aus unserer Sicht braucht es noch eine engere Anlehnung an § 50 RBG. Wichtig ist, dass die Nutzungsanteile weiterhin gesamthaft einzuhalten sind. Andernfalls erachten wir ein Abweichen im Rahmen von 10 % relativ als möglich. Zudem können wir nicht nachvollziehen, wie bzw. weshalb ein Nutzungstransfer bei übernutzten Parzellen zulässig ist. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

⁵ «Der festgelegte Mindestanteil Gewerbe kann innerhalb der Zentrumszone Letten für die Ausnahmeüberbauung gesamthaft nachgewiesen werden, wenn

- a. dies zu einer städtebaulich besseren und siedlungsverträglicheren Gesamtlösung führt und
- b. die Ausnützungsziffer von 1.5 nicht überschritten wird.

Auf Grundstücken die dadurch einen geringeren Mindestanteil Gewerbe aufweisen, ist eine Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.»

2.33 Art 50 Delegation

Zwingende Vorgabe:

Es gelten die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen. Ein Übertragen von Befugnissen (Kompetenzen) an Dritte ist gemäss Gemeindegesetz untersagt. Die Bestimmung ist zu überprüfen und zu präzisieren.

§ 93a Kompetenzdelegation

¹ Die Einwohnergemeinde kann gemäss § 77 Gemeindegesetz durch Gemeindereglement die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen und Entscheiden im kleinen Baubewilligungsverfahren an ein einzelnes Gemeinderatsmitglied, eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.

2.34 Art 52 Ausnahmen allgemeiner Art

Hinweis:

Absatz 2: Ein Antrag des Gemeinderats bindet die Baubewilligungsbehörde nicht in ihrer Entscheidfindung. Ob sie «entsprechende Weisungen» erlässt (dem Antrag folgt) oder den Antrag ablehnt, liegt alleinig im Entscheidungsbereich der Behörde. Wir empfehlen, diese (alte) Formulierung zu streichen.

2.35 Archäologie

Hinweis:

Die Archäologie Baselland empfiehlt, dass die archäologischen Schutzzonen zugunsten der Planungssicherheit der Bauherren sowie zum verbesserten Schutz der archäologischen Stätten, Zonen und beweglichen archäologischen Objekten trotz eines anderslautenden bestehenden Gerichturteils (Urteil des Kantonsgerichtes Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht vom 10. April 2013, 810 12 270 / 65) verbindlich in die Teilzonenvorschriften aufgenommen werden. Dem entsprechend sollten Bestimmungen zu den archäologischen Schutzzonen in das Zonenreglement und Festlegungen im Teilzonenplan aufgenommen werden.

Aufgrund von Neuentdeckungen oder Neuerkenntnissen, können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher empfiehlt es sich, zusätzlich zum rechtsgültigen Zonenplan im GeoViewBL, auch den Themenlayer «Archäologie» zu konsultieren.

3. Teilzonenplan Siedlung

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsperimeter «Teilzonenplan Binningerstrasse» zahlreiche belastete Standorten liegen. Wir empfehlen den Umgang mit den belasteten Standorten im Vorfeld allfälliger Bauvorhaben frühzeitig abzuklären und zu planen.

3.1 verbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe:

Wir bitten Sie um die Darstellung der **statischen Waldgrenze**.

Die festgelegten **Baubereiche** sind zu überprüfen. Einerseits wurde für die Abgrenzung eine starke Bandierung gewählt, was im Massstab von 1:200 zu Interpretationen führen kann, andererseits reichen die Baubereiche teils bis an die Zonen- resp. Grundstücksgrenzen. Baubereiche können Grenzabstände nicht umgehen oder übersteuern. Insofern werden, soweit privatrechtliche Regelungen fehlen, die festgelegten Baubereiche von Bauwilligen nicht ausgeschöpft werden.

Gerne fragen wir nach, welchen Zweck die an die «WG Langenhag» angehängte «WG Letten» verfolgt:



Auf die Festlegungen einer **geschlossenen Bauweise** auf den heutigen Grundstücksgrenzen ist zu verzichten. Die geschlossene Bauweise würde im Zonenreglement festgelegt (siehe hierzu unsere Anmerkung zum entsprechenden Artikel).

Hinweis:

Wegverbindungen sind ein wichtiges Element der Erschliessungsplanung und gehören damit in den Strassenennetzplan. Die Festlegungen Teilzonenplan sind in die derzeit laufende Revision des Strassenennetzplan zu überprüfen und soweit nicht bereits erfolgt, dort festzulegen.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Die Festlegung einer «öffentlichen Wegverbindung» im Strassenennetzplan gewährt dem Gemeinwesen ein Enteignungsrecht. Dieses ist jedoch nicht mit einem öffentlichen Zugangsrecht zu verwechseln. Will die Gemeinde einen öffentlichen Weg schaffen, sind (gestützt auf den Strassenennetzplan) ein Bau- und Strassenlinienplan zu erlassen und die Flächen zu erwerben oder (bei Fusswegverbindungen) notwendige Dienstbarkeiten zu vereinbaren. Zur Gewährung von Dienstbarkeiten besteht jedoch keine Pflicht.

4. Planungs- und Begleitbericht

Der Planungsbericht baut stark auf Verweise zum Masterplan «Binningerstrasse» oder des Räumlichen Entwicklungskonzepts auf. So funktioniert eine Berichterstattung nicht. Es ist nicht die Aufgabe der Genehmigungsbehörde, verschiedene Vorstufen der Planung und ihrer Herleitung zu interpretieren (zumal es sich dabei um informelle Planungsinstrumente handelt). Alle notwendigen Darlegungen und Herleitungen sind im Planungsbericht auszuführen. Der Planungsbericht ist zu überarbeiten.

Kanton und Gemeinde beabsichtigen, gemeinsam den Schlussbericht zum Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse Allschwil (MEBA) umzusetzen. Er besagt (unter Massnahme M-6): «Im Rahmen der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung sowie einzuführenden Parkraumbewirtschaftung sind die aktuellen Möglichkeiten und Chancen von Quartierparkings oder ähnlichen Anlagen zu prüfen.» Diese Prüfung soll noch erfolgen und im Planungsbericht dargelegt werden.

4.1 Abschnitt 3

Zwingende Vorgabe:

Die Spange Oberwilerstrasse ist mittlerweile im Richtplan verankert. Diese Textpassage soll aktualisiert werden.

Die Abbildung 2 ist nicht mehr aktuell, hier wäre die Spange Oberwilerstrasse ersichtlich. Die Abbildung sollte ersetzt werden.

Hinweis:

Wir bitten, den aktuellen Richtplan abzubilden. Neu ist darin die Spange Oberwilerstrasse als Trasseefreihaltung enthalten und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

4.2 Abschnitt 5

Zwingende Vorgabe:

Abschnitt 5.1

Der Planungsbericht benennt eine Überprüfung der Ausnützungsziffer anhand einer Studie zu den Transformationspotenzialen. Darin wird für ausgewählte Parzellen aufgezeigt, wie eine mögliche Entwicklung aussehen könnte (Umsetzung der vorgesehenen Nutzungsziffern). Ob die angestrebte Dichte von 1.5 bzw. 1.6 Ausnützungsziffer mit den umliegenden Quartieren verträglich ist, beantwortet die Studie, aus den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen, nicht. Die «Testplanung Binnerstrasse» scheint uns einen Erklärungsansatz zu liefern, auch wenn dieser noch ausformuliert werden muss. Der «rote Faden» ist zu schärfen. Die Abstimmung und Abwägung dieses (gegenüber der heutigen Bebauung angestrebten) Nutzungspotenzials ist in den Planungsunterlagen abzubilden respektive darzulegen (siehe dazu auch unsere Anmerkungen zu 1 Allgemeine Ausführungen).

Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

Wir begrüssen die Ausführungen zur Wohn- und Geschäftszone und bitten Sie um weitere Ausführungen, welche Gedanken und Absichten hinter der erwähnten «Brücke» bzw. dem «besonderen Entwicklungspotenzial» stehen.

Zentrumszonen

Der Abwägungsprozess zu den Nutzungsanteilen ist noch weiter auszuführen (siehe Vorgabe zu **Artikel 20**).

Erdgeschossnutzungen

Die Ausführungen zum Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss sind eingehender zu begründen (siehe verschiedene Vorgaben zum Teilzonenreglement).

Zentrumszone Gartenhof

Die städtebauliche Einpassung der angestrebten 9 Vollgeschosse ist noch nicht hinreichend nachvollziehbar. Bitte um weitere Ausführungen, wobei wir darauf hinweisen, dass Renditeerwartungen in der raumplanerischen Begründung nur eine untergeordnete Bedeutung zukommen können.

Abschnitt 5.5 ISOS

Die Ausführungen zu der im ISOS bezeichneten nördlichen Häuserzeile entlang der Binnerstrasse werden in einer reduzierten Form dargelegt. Eine Interessenabwägung können wir der Berichterstattung noch nicht in der erforderlichen Tiefe entnehmen und bitten Sie um eine entsprechende Ergänzung.

Quartierplan «Mögro»

Gerne bitten wir Sie um Ausführungen im Planungsbericht, wie der bestehende rechtskräftige Quartierplan «Mögro» in die neuen Planungen transformiert werden soll. Hierzu ist § 40 Absatz 2

RBG zu beachten: «*Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.*».

4.3 Abschnitt 6

Zwingende Vorgabe:

6.3 Allgemeine Vorschriften, Art. 5 Siedlungsklimatische Aspekte

Siedlungsklimatische Aspekte können nicht (nur) über den Umgebungsplan sichergestellt werden. Dazu sind verbindliche Massnahmen in den Zonenvorschriften notwendig. Genau diese Massnahmen werden aufgrund des Transformationsgedankens nur zurückhaltend umgesetzt. In der Summe scheint nicht ersichtlich, dass die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse einen positiven Beitrag für das Siedlungsklima oder die Freiraumversorgung der zukünftigen Bewohnenden zu leisten vermögen. Das ist in der Planung nochmals zu überprüfen.

5. Bau- und Strassenlinienplan

Zwingende Vorgabe:

Eine Abstimmung mit den Zielen des ISOS ist bei der Festlegung von **Gestaltungsbaulinien** zwingend zu ergänzen. In den Planungsunterlagen ist zudem auszuführen, welchen gestalterischen Zweck die vorgesehene rückwärtige Gestaltungsbaulinie verfolgt. Wir weisen an dieser Stelle auch auf den geänderten § 61 RBV hin und bitten Sie um entsprechende Dokumentation im Verfahrensverlauf.

Die **kommunale Baulinie** ist auf die bestehende Erschliessungsplanung abzustimmen:

Im Bereich der Parzellen Nr. C-1338 und C-1237 wird eine kommunale Baulinie gelegt. Im Bereich der Parzelle Nr. C-1237 besteht bereits eine kantonale Baulinie sowie entlang der Stockbrunnenrainstrasse eine kommunale Baulinie. Ein Teilbereich wird überlagert bzw. steht einander entgegen.

6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «[Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung](#)»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Thomas Wehren

Kopie per E-Mail:

- zaengerle@urbanista.ch
- beteiligte Fachstellen

¹ [> Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»](http://www.arp.bl.ch)