

Stellungnahme der Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung

Beilage zum Planungsbericht nach § 47 RPV – Teilzonenvorschriften «Binnigerstrasse» Gemeinde Allschwil

Stand: Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 78 vom 19. März 2025

Die Ausführungen des Kantons sind teilweise gekürzt oder zusammengefasst, inhaltlich jedoch vollständig abgebildet.

Umsetzung: ✓ Anpassung vorgenommen / X Keine Anpassung / O Kenntnisnahme

Kapitel	Verweis	Rückmeldung / Ausführung VP	Art der Rückmeldung	Umsetzung	Begründung
1. Allgemeine Ausführungen					
1.	Allg.	Zielvorstellungen und Umsetzung Masterplan Zielvorstellungen für die Binnigerstrasse in weiterer Zukunft und Absicht was mit dem Gewerbestandort dereinst geschehen soll erläutern. Insgesamt beinhalten die Vorschriften vor allem im Themenfeld Freiraum und Stadtklima spannende und begrüßenswerte Ansätze. Bezüglich städtebaulicher Einbettung und Qualitätssicherung sind die Vorgaben zurückhaltend. Umsetzung weiterer Masterplan-Festlegungen in den TZV sollte noch einmal geprüft und in den Folgeplanungen vertieft berücksichtigt werden.		✓	Der Planungsbericht wurde ergänzt. Aus Sicht der Gemeinde wird der Masterplan mit den Teilzonenvorschriften Binnigerstrasse im Rahmen Möglichkeiten dieses grundeigentumsverbindlichen Instruments und der Verhältnismässigkeit umgesetzt.
1.	Allg.	Planungsbericht Die Herleitung von verträglicher Nutzungsdichte, qualitativer Entwicklung und Grünraumversorgung sollen in der Planung bzw. Berichterstattung einen zentralen Stellenwert einnehmen.		✓	Die Herleitung wurde ergänzt.
1.1	Allg.	Siedlung und Verkehrsentwicklung Das Abstellplatzreglement muss bei Genehmigung vorliegen	Zwingende Vorgabe	O	Das Abstellplatzreglement wird bei Genehmigung der Teilzonenvorschriften Binnigerstrasse vorliegen.

2. Teilzonenreglement Siedlung

2.1	Art. 1	Kleinbauten Für Klein- und Anbauten sind Masse zu bestimmen.	Zwingende Vorgabe	✓
2.2	Art. 3	Artikel 3 "Parzellenfläche für bauliche Nutzung" Abs. 1: Der Kommentar ist an den Verordnungstext anzupassen.	Hinweis	✓
2.3	Art. 4	Artikel 4 "Ausnützungsziffer" Absatz 3 lit. c): Die umschriebenen Höhenbezüge entsprechen im Wesentlichen der Definition eines Untergeschosses gemäss § 52g IVHB RBV. Auf Buchstabe c) ist daher zu verzichten.	Zwingende Vorgabe	✓
2.4	Art. 6	Artikel 6 "Grünflächenziffer" Absatz 2: Kann gestrichen werden. Alles Notwendige dafür ergibt sich aus § 7 RBV.	Hinweis	✓
2.4	Art. 6	Artikel 6 "Grünflächenziffer" Absatz 3: Wir empfehlen die Allschwiler «Grünflächenziffer» anders zu benennen, um einen Widerspruch zur Grünflächenziffer (gemäss RBV) auszuschliessen - z.B. «Grünziffer» oder «Ökologieziffer».	Hinweis	✓
2.4	Art. 6	Artikel 6 "Grünflächenziffer" Absatz 4: Dito Abs. 3 nur für Fassadenbegrünungen	Hinweis	✓
2.5	Art. 8	Artikel 8 "Vorinformation und Vorabklärungen" Absatz 2: Alles über ein Mitspracherecht hinausgehende (Mitbestimmung) entbehrt einer gesetzlichen Grundlage und würde nicht genehmigt werden. Anpassung vorzunehmen. Betrifft ebenfalls Artikel 11. Im Übrigen sei auf die Erwägung des RR zu den heute gültigen ZVS verwiesen.	Hinweis	✓

2.6	Art. 10	Artikel 10 "Hindernisfreie Bauweise" Ist informativer Art und wird durch eine SIA-Norm ergänzt. Artikel streichen.	Hinweis	✓	
2.7	Art. 11	Artikel 11 "Dachformen / Dachgestaltung" Absatz 8: Die erhöhten Anforderungen (welche eine Reduktion der Mindestsubstratstärke erlauben) sind in der Bestimmung selbst festzulegen.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.8	Art. 14	Artikel 14 "Energieanlagen / Energienutzung" Absatz 1: umformulieren, wonach die kommunale Energieplanung <u>beizuziehen</u> ist. Für Bauwillige können ergänzende Richtlinien, etc. nur informativen, anleitenden bzw. wegweisenden Charakter haben.	Hinweis	✓	
2.9	Art. 15	Artikel 15 "Artenschutz" Der neu aufgenommene Artikel 15 zum Artenschutz begrüßen wir. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere in intensiv genutzten Gebieten, die direkt an sensible Naturräume grenzen zusätzliche Massnahmen zur Begrenzung von Lichtemissionen ergriffen werden sollten (siehe Vollzugshilfe BAFU, 2021). Regelung wäre jedoch ausserhalb der Zonenvorschriften zu treffen.	Hinweis	○	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht aktuell keinen weiteren Regelungsbedarf zur Begrenzung von Lichtemissionen ausserhalb der (Teil-)Zonenvorschriften.
2.10	Art. 16	Artikel 16 "Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet" Absatz 1: umformulieren: «Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten innerhalb des Siedlungsgebietes der Teilzonenvorschriften ist mit hoher ...»	Hinweis	✓	
2.10	Art. 16	Artikel 16 "Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet" 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.	Hinweis	✓	Nach erneuter Überprüfung sind versickerungsfähige Materialien bzw. Beläge «nach Möglichkeit» zu verwenden.

2.10	Art. 16	<p>Artikel 16 "Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet"</p> <p>Der Verweis auf die «schwarze Liste» ist veraltet. Es sollte auf die aktuelle «Liste der invasiven gebietsfremden Arten in der Schweiz» von info flora verweisen werden: Listen & Infoblätter (infoflora.ch)</p>	Hinweis	✓	
2.11	Art. 17	<p>Artikel 17 "Bäume im Siedlungsgebiet"</p> <p>Absatz 6: Wann eine «unverhältnismässige Einschränkung» stattfindet, ist im Reglement zu klären. Vorschlag: «... oder ein ausschöpfen der maximal zulässigen Überbauungsziffer dadurch eingeschränkt wird.»</p>	Zwingende Vorgabe	✓	
2.11	Art. 17	<p>Artikel 17 "Bäume im Siedlungsgebiet"</p> <p>Absatz 7: in Absatz 6 wird festgelegt, wann die Kronenfläche nicht eingehalten werden muss. 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.</p>	Zwingende Vorgabe	✓	Die Gemeinde möchte an den weitergehenden Massnahmen festhalten. Die Bestimmung wurde entsprechend ergänzt.
2.11	Art. 17	<p>Artikel 17 "Bäume im Siedlungsgebiet"</p> <p>Absatz 3: Letzten Satz klarer aufbauen, z. B.: «Die überkronte 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.</p>	Hinweis	✓	

2.11	Art. 17	Artikel 17 "Bäume im Siedlungsgebiet" 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.	Hinweis	✓	Die Liste geeigneter Baumarten liegt den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bei.
2.12	Art. 18	Artikel 18 "Umgebungsplan" Stand September 2024 fehlt die gesetzliche Grundlage, einen Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren verbindlich und im Vorhinein 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.	Zwingende Vorgabe	○	Die Gemeinde Allschwil möchte bereits mit Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung an der bewährten Praxis festhalten und einen Umgebungsplan mit den entsprechenden Nachweisen einfordern. Mit einem späteren Inkrafttreten der kantonalen Gesetzesgrundlage wäre die Bestimmung an die übergeordneten Vorgaben anzupassen, kann im Grundsatz jedoch beibehalten werden.
2.13	Art. 19	Artikel 19 "Einfriedungen entlang der Binningerstrasse" 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.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.14	Art. 20	Artikel 20 "Nutzungsvorschriften im Überblick" Gebäudemassstab: Wenn auch die Gebäudehöhe heute bereits in der Gewerbezone zulässig ist, bitten wir um weitere Ausführungen zur Transformation in eine Mischnutzung.	Zwingende Vorgabe	✓	

Gewerbebauten wirken im Siedlungsbild meist uniform, 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.

2.14	Art. 20	<p>Artikel 20 "Nutzungsvorschriften im Überblick"</p> <p>Gewerbeanteil: Wir können einen gewissen Mindestanteil mässig störender Betriebe in einer Zentrumszone nachvollziehen. Folgende Aspekte sind dabei entscheidend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerngedanke der Zone darf nicht ausgehöhlt werden. - Mindestanteil Gewerbe stellt eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit dar, d.h. es bedarf einer gesetzlichen Grundlage, ein öffentliches Interesse muss dadurch erfüllt werden und die Verhältnismässigkeit muss gewahrt bleiben. 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. <p>Fussnote: Der Mindestgewerbeanteil ist in der Regelbauweise «pro Parzelle <u>nachzuweisen</u> anzustreben».</p>	Zwingende Vorgabe	✓	Die Herleitung und Interessenabwägung wurde im Planungsbericht ergänzt und ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Auf eine erneute Überprüfung durch den Kanton wird verzichtet.
------	---------	---	-------------------	---	---

2.15	Art. 21	Artikel 21 "Wohn- und Geschäftszone Letten" Absatz 2: Die Bestimmung lässt grundsätzlich alle mässig störenden Betriebe wie in der Gewerbezone zu. Planerische Auseinandersetzung mit Immissionsthematik muss mit den Teilzonenvorschriften stattfinden. Dabei entstehende «Verdrängungseffekte» sind zu untersuchen und in der Interessenabwägung darzulegen.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" Absatz 2: Siehe Anmerkung zu Artikel 21.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" Absatz 4: Dieser Absatz und Absatz 6 widersprechen sich. Entweder ist die geschlossene Bauweise verpflichtend oder anzustreben. Redaktionell: «Die Lage der Hauptbauten wird mittels Baubereichen gesteuert».	Zwingende Vorgabe	✓	Die geschlossene Bauweise wird verpflichtend festgelegt.
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" Absatz 5: Was ist das Ziel dieser Bestimmung?	Zwingende Vorgabe	O	Mit der Bestimmung soll der Charakter der bestehenden Bebauung fortgeführt werden. Der Planungsbericht wurde ergänzt.
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" Absatz 6: Gemäss § 96 Absatz 4 lit. a RBG würde im Falle der geschlossenen Bauweise das gemäss Nutzungsplanung zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechtes bestimmen. Verweis auf eine Tabelle in den ZVS, die selbst aus Verweisen besteht, ist unschön. Die Nutzungsmasse der Baubereiche lassen teilweise tiefere und höhere Gebäude zu als sie heute zu finden sind. Zudem weisen mehrere Fassaden Fenster auf und verschiedene Hinterhöfe würden durch neue und grössere Bauten kaum an Qualität gewinnen. Umgekehrt durchschneiden die	Zwingende Vorgabe	✓	

		Baubereiche auch bestehende grössere Bauten. Diese würden dann unter Bestandesgarantie fallen. Die Interessenabwägung ist im Planungsbericht darzulegen.			
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" Absatz 7: Klein- und Anbauten sind mit einem Nutzungsmass zu versehen oder wegzulassen.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.16	Art. 22	Artikel 22 "Wohn- und Geschäftszone Langenhag" 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? Ausführungen in der Berichterstattung für die Prüfung erforderlich.	Zwingende Vorgabe	○	Auf die Pflicht zur gewerblichen Erdgeschossnutzung in der WG Langenhag wird verzichtet.
2.17	Art. 23	Artikel 23 "Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain" Absatz 2: Siehe Anmerkung zu Artikel 21.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.17	Art. 23	Artikel 23 "Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain" Absatz 3: Eine Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss möchten wir nicht ausschliessen, können aber den Planungsunterlagen keine hinreichenden Darlegungen oder Abwägungsprozess entnehmen.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.18	Art. 24	Artikel 24 "Wohnzone Stockbrunnenrain" Absatz 3: Siehe Anmerkung zu Artikel 22 Absatz 7.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.18	Art. 24	Artikel 24 "Wohnzone Stockbrunnenrain" Absatz 4: Sollen bestehende Bauten aufgrund	Zwingende Vorgabe	✓	Mit der Bestimmung zum Bestandserhalt soll nicht ein Objektschutz der Bestandsbaute

ihres Wertes einem Schutz unterstellt werden, sind diese als Einzelobjekte einer Schutzkategorie zuzuweisen oder in einem generelleren Rahmen die mit einer Ortsbildschutz- respektive - schonzone zu überlagern. Weder wird klar, was «nach Möglichkeit» oder «in Teilen» bedeuten soll. Bestimmung ist zu überarbeiten.

bezweckt werden, sondern der Artikel möglichst nah am Richtprojekt orientiert sein. Das Richtprojekt sieht vor, dass ein Teil der Bebauung erhalten und aufgestockt wird. Der Planungsbericht wurde ergänzt. Da die Bestimmung weiterhin nicht verpflichtend festgelegt werden soll, wurde sie in die Kommentarspalte verschoben.

2.19	Art 25	Artikel 25 "Zentrumszone Letten" Absatz 2: Massgebend ist § 22 Abs. 2 RBG. Absatz 2 ist wegzulassen.	Zwingende Vorgabe	X	Die Zonenbestimmungen entsprechen der Vorgehensweise in den Zonenvorschriften Siedlung. Die Gemeinde möchte mit der Aufzählung den Charakter der Zone umschreiben und ist sich bewusst, dass § 22 RBG massgebend ist.
2.19	Art. 25	Artikel 25 "Zentrumszone Letten" Absatz 4: Siehe Vorgabe zu Artikel 22 Absatz 8.	Zwingende Vorgabe	✓	Die Gemeinde möchte in der Zentrumszone Letten an der Pflicht zur gewerblichen Erdgeschossnutzung festhalten, da sie zum angestrebten gewerblichen Charakter der Binningerstrasse beiträgt. Zudem ist die Gewerbe-Pflicht im Erdgeschoss im Sinne des Mindest-Gewerbeanteils von 70 % sinnvoll und es bestehen heute ausschliesslich gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich. Der Planungsbericht wurde ergänzt.
2.19	Art. 25	Artikel 25 "Zentrumszone Letten" Absatz 3: Siehe Vorgabe zu Artikel 20.	Hinweis	✓	
2.20	Art. 26	Artikel 26 "Zentrumszone Ziegelei" Absatz 2: Massgebend ist § 22 Abs. 2 RBG. Absatz 2 ist wegzulassen.	Zwingende Vorgabe	X	Die Zonenbestimmungen entsprechen der Vorgehensweise in den Zonenvorschriften Siedlung. Die Gemeinde möchte mit der Aufzählung den Charakter der Zone umschreiben und ist sich bewusst, dass § 22 RBG massgebend ist.
2.20	Art. 26	Artikel 26 "Zentrumszone Ziegelei" Absatz 3: Aus dem Plan entnehmen wir kein östliches oder westliches Teilgebiet. Bitte überprüfen	Zwingende Vorgabe	✓	Die Bezeichnung der Teilgebiete wurde ergänzt.

		bzw. weglassen. Zu Klein- und Anbauten siehe Vorgabe zu Artikel 22 Absatz 7.			
2.20	Art. 26	Artikel 26 "Zentrumszone Ziegelei" Absatz 4: Siehe Vorgabe zu Artikel 20.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.20	Art. 26	Artikel 26 "Zentrumszone Ziegelei" Absatz 5: Siehe Vorgabe zu Artikel 22 Absatz 8.	Zwingende Vorgabe	✓	Die Gemeinde möchte an der Pflicht zur gewerblichen Erdgeschossnutzung festhalten. Bereits heute gibt es in diesen Gebieten keine Wohnnutzung im Erdgeschoss. Zudem ist die Gewerbe-Pflicht im Erdgeschoss im Sinne des Mindest-Gewerbeanteils von 70 % sinnvoll. Der Planungsbericht wurde ergänzt.
2.20	Art. 26	Artikel 26 "Zentrumszone Ziegelei" Absatz 6: Mit Blick auf Absatz 1 scheint die Regelung unzureichend. Wir bitten Sie um eine Harmonisierung der Ziele und Bestimmungen.	Zwingende Vorgabe	✓	Der entsprechende Satzteil in Abs. 1 wurde gestrichen, um Widersprüche zu vermeiden.
2.21	Art. 27	Artikel 27 "Zentrumszone Gartenhof" Absatz 3: Das öffentliche zur Verfügung stellen von Grün- und Freiflächen kann nicht im Zonenreglement eingefordert werden (materielle Enteignung). In diesem Fall ist die Einwohnergemeinde Allschwil selbst Grundeigentümerin und kann auch ohne Vorgabe im Reglement einen öffentlichen Freiraum realisieren. Absatz 3 streichen.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.16	Art. 28	Artikel 28 "Gewerbeazonen Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain" Absatz 2: Wir empfehlen auf Buchstabe b. zu verzichten. Generell empfehlen wir, die Bestimmungen zu den Gewerbeazonen zu verschlanken und auf § 23 RBG zu verweisen.	Hinweis	X	Die Zonenbestimmungen entsprechen der Vorgehensweise in den Zonenvorschriften Siedlung. Die Gemeinde möchte mit der Aufzählung den Charakter der Zone umschreiben und ist sich bewusst, dass § 23 RBG massgebend ist.
2.23	Art. 30	Artikel 30 "Grünzone" Die Vorgaben gemäss § 27 RBG sind in den Grundzügen zu übernehmen: Dauerhafte Freihaltung vor Überbauung und sie dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.	Zwingende Vorgabe	✓	

Grünzonen gelten als Nichtbauzonen und es sind somit ergänzende Bestimmungen in diesem Sinne in die Teilzonenvorschriften aufzunehmen.

2.24	Art. 36	Artikel 36 "Schutzbepflanzung" Absatz 1: Siehe Vorgabe zu Artikel 18.	Hinweis	○	Die Gemeinde Allschwil möchte bereits mit Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung an der bewährten Praxis festhalten und einen Umgebungsplan mit den entsprechenden Nachweisen einfordern. Mit einem späteren Inkrafttreten der kantonalen Gesetzesgrundlage wäre die Bestimmung an die übergeordneten Vorgaben anzupassen, kann im Grundsatz jedoch beibehalten werden.
2.25	Art. 37	Artikel 37 "Bäume im Strassenraum" Empfehlung (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.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.26	Art. 39	Artikel 39 "Zufahrten, Erschliessung und Anlieferung" Absatz 2: Uns ist unklar, wie sich diese Bestimmung auswirken soll. Momentan können daraus keine konkreten Vorschriften abgeleitet werden.	Hinweis	○	Der Absatz wurde gestrichen.
2.27	Art. 42	Artikel 42 "Quartierplanungen" Absatz 5: Es wäre kaum nachvollziehbar, würde das Gebiet der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» 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. Es fehlt die	Zwingende Vorgabe	✓	

		Herleitung im Planungsbericht, um einen solch qualitätssichernden Baustein zu begründen.			
2.27	Art. 42	Artikel 42 "Quartierplanungen" 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.	Hinweis	X	An der Bestimmung zur sickerfähigen Ausgestaltung von Veloabstellplätzen wird festgehalten, da sie trotz Überdachung zur lokalen Niederschlagsversickerung beiträgt.
2.27	Art. 42	Artikel 42 "Quartierplanungen" Absatz 6: steht schon am Ende von Absatz 5. Beide Textteile sollten gestrichen werden. Massgebend ist immer das übergeordnete kantonale Recht.	Hinweis	✓	
2.28	Art. 43	Artikel 43 "Zonen mit Quartierplanpflicht" Absatz 2: Ist unnötig, da bereits in § 25 Abs. 1 RBG geregelt.	Hinweis	X	Die Formulierung ist analog den Zonenvorschriften Siedlung gewählt und widerspricht § 25 Abs. 1 RBG nicht. Der Absatz wird beibehalten.
2.28	Art. 43	Artikel 43 "Zonen mit Quartierplanpflicht" 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.	Hinweis	✓	Der Absatz wurde gestrichen.
2.29	Art. 44	Artikel 44 "ZQP Ziegelei Ost" Absatz 1: Art der Nutzung: Wohn- und Gewerbe <u>Geschäftsnutzung</u> .	Zwingende Vorgabe	✓	
2.29	Art. 44	Artikel 44 "ZQP Ziegelei Ost" Absätze 8, 9 und 10: Das zur Verfügung stellen von öffentlichen Grün- und Freiflächen kann nicht im Zonenreglement eingefordert werden.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.30	Art. 45	Artikel 45 "Stockbrunnenrain Nord" Absatz 2: Der Teilzonenplan sieht keine «zweite Bautiefe» vor. In den Planungsunterlagen näher ausführen, wie das angedachte Nutzungsmass mit Hochhaus an diesem Ort verträglich ist.	Zwingende Vorgabe	X	Der Hochhausstandort basiert auf dem Masterplan und dem Hochhauskonzept. Der Hinweis zur zweiten Bautiefe bezog sich auf einen älteren Planungsstand. Der Text wurde angepasst und auch bezüglich Nutzungsmass auf

das in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitete Richtprojekt zum QP Stockbrunnenrain abgestimmt. Die Verträglichkeit des Nutzungsmass wird mit dem städtebaulichen Richtprojekt nachgewiesen.

2.30	Art. 45	Artikel 45 "Stockbrunnenrain Nord" Absatz 4: Siehe Vorgabe zu Artikel 44 Absätze 8, 9 und 10.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.30	Art. 45	Artikel 45 "Stockbrunnenrain Nord" Marginalie: Im Teilzonenplan wird die Zone mit Quartierplanpflicht als «Stockbrunnenrain West» bezeichnet. Vereinheitlichung der Begriffe vornehmen.	Hinweis	✓	
2.30	Art. 45	Artikel 45 "Stockbrunnenrain Nord" Absatz 1: Die Differenzierung der Nutzung ist so nicht nachvollziehbar, bzw. mit den Nutzungs-zonen des RBG abbildbar.	Hinweis	X	An der Differenzierung von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung wird festgehalten, da dies den Planungsabsichten entspricht. Es wurde jedoch präzisiert, dass Wohnen und Gewerbe klar voneinander getrennt sein müssen, um den Kerngedanken der Zone gemäss RBG umzusetzen.
2.31	Art. 46	Artikel 46 "ZQP Bodenschatz" Zum ausgearbeiteten Quartierplan «Bodenschatz» durften wir unseren Vorprüfungsbericht bereits versenden. Wir verzichten auf eine Wiederholung einzelner Punkte und bitten Sie um eine entsprechende Berücksichtigung der VP.	Zwingende Vorgabe	O	Der Vorprüfungsbericht zum QP «Bodenschatz» wurde geprüft; für die Gemeinde geht daraus kein Anpassungsbedarf für die Teilzonenvorschriften hervor. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
2.32	Art. 47	Artikel 47 "Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan" Absatz 5: Aus unserer Sicht braucht es eine engere Anlehnung an § 50 RBG. Nutzungsanteile sind weiterhin gesamthaft einzuhalten. 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.	Zwingende Vorgabe	✓	Die Formulierung wurde mit kleinen Anpassungen übernommen.

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	Artikel 50 "Delegation" 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. Siehe § 93a Kompetenzdelegation.	Zwingende Vorgabe	✓	
2.34	Art. 52	Artikel 52 "Ausnahmen allgemeiner Art" Absatz 2: Ein Antrag des Gemeinderats bindet die Baubewilligungsbehörde nicht in ihrer Entscheidung. Wir empfehlen, diese (alte) Formulierung zu streichen.	Hinweis	✓	
2.35	Archäologie	Archäologie Die Archäologie Baselland empfiehlt, dass die archäologischen Schutzzonen verbindlich in die Teilzonenvorschriften aufgenommen werden.	Hinweis	X	Die Gemeinde verzichtet auf die Ergänzung, da der Schutz der archäologischen Objekte durch die kantonale Gesetzgebung gewährleistet ist.

3. Teilzonenplan Siedlung

3.	Belastete	Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsperimeter «Teilzonenplan Binningerstrasse» zahlreiche belastete Standorten liegen. Wir	Hinweis	O	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Es wurde zudem ein Abschnitt im
----	-----------	--	---------	---	---

	Stand- orte	empfehlen den Umgang mit den belasteten Standorten im Vorfeld allfälliger Bauvorhaben frühzeitig abzuklären und zu planen.			Planungsbericht zu den belasteten Standorten ergänzt.
3.1	Wald- grenze	Wir bitten Sie um die Darstellung der statischen Waldgrenze.	Zwingende Vorgabe	✓	
3.1	Baube- reiche	Die Baubereiche sind zu überprüfen. Einerseits wurde für die Abgrenzung eine starke Bandierung gewählt, andererseits reichen die Baubereiche teils bis an die Zonen- resp. Grundstücksgrenzen. Baubereiche können Grenzabstände nicht umgehen oder übersteuern.	Zwingende Vorgabe	✓	
3.1	WG Langen- hag	Gerne fragen wir nach, welchen Zweck die an die «WG Langenhag» angehängte «WG Letten» verfolgt: 	Zwingende Vorgabe	○	Mit der WG Langenhag wird die geschlossene Bauweise entlang des Strassenraums festgelegt. Der hintere Bereich hat keinen Bezug zum Strassenraum, bietet dennoch Platz für Innenentwicklung. Aufgrund der Lage in der 2. Bautiefe sollen die Parzellen auch ohne Baubereiche und Pflicht zur geschlossenen Bauweise entwickelt werden können. Die Bestimmungen der WG Letten sind aus Sicht der Gemeinde für diesen Bereich geeigneter. Der Planungsbericht wurde ergänzt.
3.1	Geschl. Bau- weise	Auf die Festlegungen einer geschlossenen Bauweise auf den heutigen Grundstücksgrenzen ist zu verzichten. Die geschlossene Bauweise würde im Zonenreglement festgelegt.	Zwingende Vorgabe	X	Nach Abklärung mit dem Kanton wurde eine Pfeil-Darstellung über den betroffenen Baubereich umgesetzt. So bleibt die geschlossene Bauweise auch bei einer möglichen Änderung der Parzellengrenzen gültig.
3.1	SNP	Wegverbindungen gehören in den Strassennetzplan. Die Festlegung einer «öffentlichen Wegverbindung» im Strassennetzplan gewährt dem Gemeinwesen ein Enteignungsrecht. Dieses ist jedoch nicht mit einem öffentlichen Zugangsrecht	Hinweis	○	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Wegverbindungen werden als orientierender Planinhalt dargestellt. Sie sind wichtige Bestandteile des Masterplans, ihre Lage und Umsetzung jedoch abhängig von

zu verwechseln. Will die Gemeinde einen öffentlichen Weg schaffen, ist ein Bau- und Strassenlinienplan zu erlassen und die Flächen zu erwerben oder (bei Fusswegverbindungen) notwendige Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

der tatsächlich stattfindenden Entwicklung. Entsprechende Nutzungsvereinbarungen sollen fallweise und in Kooperation mit den Grundeigentümerschaften erarbeitet werden.

4. Planungs- und Begleitbericht

4	Der Planungsbericht baut stark auf Verweise zum Masterplan «Binnigerstrasse» oder des REK auf. Alle notwendigen Darlegungen und Herleitungen sind im Planungsbericht auszuführen.		✓
4	Kanton und Gemeinde beabsichtigen, gemeinsam den Schlussbericht zum MEBA umzusetzen. Gemäss Massnahme M-6 sind Möglichkeiten von Quartierparkings o.ä. zu prüfen. Diese Prüfung soll noch erfolgen und im Planungsbericht dargelegt werden.		✓
4.1	Die Spange Oberwilerstrasse ist mittlerweile im Richtplan verankert. Text und Abbildung zu aktualisieren.	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	Der Planungsbericht benennt eine Überprüfung der AZ anhand einer Studie zu den Transformationspotenzialen. 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 Binnigerstrasse» scheint uns einen Erklärungsansatz zu liefern. Die Abstimmung und Abwägung dieses Nutzungspotenzials ist in den Planungsunterlagen darzulegen	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	WG Stockbrunnenrain Wir begrüssen die Ausführungen zur Wohn- und Geschäftszone und bitten Sie um weitere	Zwingende Vorgabe	✓

	Ausführungen, welche Absichten hinter der erwähnten «Brücke» bzw. dem «besonderen Entwicklungspotenzial» stehen.		
4.2	Zentrumszone Der Abwägungsprozess zu den Nutzungsanteilen ist noch weiter auszuführen (siehe Vorgabe zu Artikel 20).	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	Erdgeschossnutzungen Die Ausführungen zum Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss sind eingehender zu begründen (siehe verschiedene Vorgaben zum Teilzonenreglement).	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	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.	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	ISOS Die Ausführungen zu der im ISOS bezeichneten nördlichen Häuserzeile entlang der Binningerstrasse werden in einer reduzierten Form dargestellt. Eine Interessenabwägung können wir der Berichterstattung noch nicht in der erforderlichen Tiefe entnehmen und bitten Sie um eine entsprechende Ergänzung.	Zwingende Vorgabe	✓
4.2	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,	Zwingende Vorgabe	✓

Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen».

4.3	<p>6.3 Allgemeine Vorschriften, Art. 5 Siedlungsklimatische Aspekte</p> <p>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 Binneringerstrasse einen positiven Beitrag für das Siedlungsklima oder die Freiraumversorgung der zukünftigen Bewohnenden zu leisten vermögen. Das ist in der Planung nochmals zu überprüfen.</p>	Zwingende Vorgabe	✓
-----	--	-------------------	---

5. Bau- und Strassenlinienplan

5	<p>Eine Abstimmung mit den Zielen des ISOS ist bei der Festlegung von Gestaltungsbaulinien zwingend zu ergänzen. In den Planungsunterlagen ist 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.</p>	Zwingende Vorgabe	✓
5	<p>Die kommunale Baulinie ist auf die bestehende Erschliessungsplanung abzustimmen:</p> <p>Im Bereich der Parzellen Nr. C-1338 und C-1237 wird eine kommunale Baulinien gelegt. Im Bereich der Parzelle Nr. C-1237 besteht bereits eine kantonale Baulinie sowie entlang der</p>	Zwingende Vorgabe	✓

Stockbrunnenrainstrasse eine kommunale Baulinie. Ein Teilbereich wird überlagert bzw. steht einander entgegen.