
Quartierplanung «Bodenschatz»

Planungsbericht

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

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Impressum

Auftraggeberin

Bricks AG
Klybeckstrasse 161
4057 Basel

Auftragnehmerin

 Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30
info@stierli-ruggli.ch
www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch, Noémie Augustin

Stand

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Datum

16.12.2022

Dateiname

02086_QP-Bodenschatz_Planungsbericht_20221216_VP-MW.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Verortung.....	3
1.2	Absicht.....	3
1.3	Städtebauliches Verfahren	4
1.3.1	Studienauftrag.....	4
1.3.2	Überarbeitung sowie Beurteilung durch Fachgremien	4
1.4	Richtprojekt	6
2	Quartierplanverfahren	8
2.1	Planungsinstrument.....	8
2.2	Beteiligte.....	10
2.3	Planungsablauf.....	10
3	Quartierplanvorschriften	11
3.1	Bestandteile der Quartierplanung	11
3.2	Geltungsbereich und Perimeter	12
3.3	Nutzung	12
3.3.1	Art der Nutzung	12
3.3.2	Lärm 13	
3.4	Bebauung	14
3.4.1	Hauptbauten.....	14
3.4.2	Klein- und Nebenbauten.....	15
3.4.3	Unterirdische Bauten und Anlagen.....	15
3.4.4	Gestaltung.....	16
3.5	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche.....	16
3.6	Erschliessung, Parkierung und Verkehr	17
3.7	Energie	17
3.7.1	SIA-Effizienzpfad Energie	17
3.7.2	Energieversorgung.....	17
3.7.3	Lichtemissionen	17
3.8	Abstandsvorschriften	19
3.8.1	Abstände gegenüber Verkehrswegen	19
3.8.2	Grenzabstände.....	19
3.8.3	Schattenwurf	19
4	Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente.....	20
4.1	Zonenvorschriften.....	20
4.2	Erschliessungsplanung.....	21
4.3	Quartierplanvertrag.....	22
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	23
5.1	Bund 23	
5.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	23
5.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	23
5.1.3	Sicherheitszonenplan EuroAirport.....	24
5.2	Kanton	24
5.2.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	24
5.2.2	Kantonaler Richtplan KRIP.....	24
5.3	Gemeinde Allschwil	27
5.3.1	Zonenvorschriften Siedlung.....	27
5.3.2	Genereller Entwässerungsplan	28

5.3.3	Leitbild Zukunft Allschwil	29
5.3.4	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	30
5.3.5	Masterplan Binningerstrasse	31
5.4	Kulturgüter	36
5.5	Umweltschutz und Sicherheit	37
5.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	37
5.5.2	Störfall	37
5.5.3	Altlasten	37
5.5.4	Nichtionisierende Strahlung	39
5.5.5	Grundwasser	40
5.5.6	Naturgefahren	41
5.5.7	Klima	42
5.6	Nicht relevante Rahmenbedingungen	44
6	Interessenabwägung	45
6.1	Ermittlung und Beurteilung der Interessen	45
6.1.1	Betriebliche Interessen	45
6.1.2	Raumplanerische Interessen	45
6.1.3	Städtebauliche Interessen	45
6.1.4	Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit	45
6.1.5	Interessen der Nachbarschaft	46
6.2	Berücksichtigung der Interessen	46
7	Planungsprozess	47
7.1	Kantonale Vorprüfung	47
7.2	Öffentliche Mitwirkung	47
7.3	Beschlussfassung	47
7.4	Referendum	47
7.5	Planauflageverfahren	47
8	Genehmigungsantrag	48

Beilagen

Beilage 1	Studienauftrag Parzelle Nr. A-2517, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 04.02.2022
Beilage 2	Mobilitätsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 15.11.2022
Beilage 3	Lärmschutznachweis der Gruner AG vom 08.09.2022
Beilage 4	Mitwirkungsbericht der Gemeinde Allschwil vom xxxxx

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung «Bodenschatz» liegt im Gewerbegebiet Binningerstrasse der Gemeinde Allschwil und umfasst die Parzelle Nr. A-2517 mit einer Fläche von 3'333 m². Die Parzelle befindet sich am südlichen Ende der Fabrikstrasse inmitten eines Gevierts mit kleineren Gewerbebetrieben sowie Wohnhäusern.

Die Primar- und Sekundarschule Allschwil sowie mehrere Grossverteiler befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Parzelle ist durch die Nähe zum Kreisverkehr der Binningerstrasse verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Auch die Qualität der ÖV-Erschliessung ist mit den beiden Bushaltestellen Letten und Ziegelei sehr gut (Gütekategorie A). Mit dem Tramverlängerungsprojekt «Tram Letten» wird die Erschliessungsqualität in Richtung Stadt Basel und insbesondere zum Bahnhof SBB nochmals deutlich verbessert.



Abbildung 1 Lage des Quartierplanareals, rotes Feld (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

1.2 Absicht

Seit den 1940er-Jahren produzierte und vertrieb die Bodenschatz AG am Standort an der Binningerstrasse diverses Badezimmer-Zubehör. Aus diversen Gründen entschied die Bodenschatz AG, ihren Produktions- und Vertriebsstandort zu verlegen. Die Bricks AG wurde in der Folge mit der Entwicklung des Areals beauftragt.

Die Parzelle Nr. A-2517 ist im rechtskräftigen Zonenplan Siedlung der Gewerbezone G20 zugewiesen, welche sich beidseitig entlang der Binningerstrasse erstreckt. Die Gemeinde Allschwil strebt für dieses Gebiet eine Aufwertung und differenzierte Weiterentwicklung an und erarbeitete vor diesem Hintergrund einen entsprechenden Masterplan. Der Masterplan Binningerstrasse wurde im März 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Parzelle Nr. A-2517 wird darin dem Teilgebiet «Letten West» zugeordnet. Auf die im Masterplan festgehaltenen Rahmenbedingungen wird in Kapitel 5.3.5 eingegangen.

Da die Parzelle Nr. A-2517 im Kataster der belasteten Standorte als sanierungsbedürftig eingetragen ist, muss mit der Arealentwicklung gleichzeitig die Sanierung des Bodens folgen. Der Masterplan Binningerstrasse legt

für die sanierungsbedürftigen Gebiete fest, dass spezifische Rahmenbedingungen erforderlich sind, welche voraussichtlich in Quartierplänen geregelt werden, und dass Abweichungen von der Grundnutzung in diesem Zusammenhang möglich sind. Grund für die Möglichkeit von Ausnahmen bei sanierungsbedürftigen Arealen ist die Beibehaltung der Attraktivität für Entwicklungen, indem der Aufwand für die Sanierung des Bodens mit einer höheren Ausnutzung kompensiert wird. Andernfalls blieben die betroffenen Areale brach oder die Sanierung müsste am Ende von der öffentlichen Hand übernommen werden. Der Entwickler hat sich bereit erklärt, unter diesen Voraussetzungen eine Arealentwicklung anzugehen.

1.3 Städtebauliches Verfahren

1.3.1 Studienauftrag

Für die Entwicklung der Parzelle Nr. A-2517 wurde im Jahr 2021 ein Studienauftrag mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Ziel des Studienauftrages war es, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen städtebaulich und architektonisch überzeugende Überbauungsvorschläge für das Areal zu erhalten.

Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der LEWO AG geplant. Die LEWO AG ist eine gemeinnützige Wohnbauträgerin, die sich das Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln und zu verwalten. Ziel ist es, bezahlbare Wohnangebote zu schaffen dank eines Ausgleichs zwischen verschiedenen Wohnformen und ihren Preissegmenten. Die Umsetzung eines dafür geeigneten Wohnungsmix mit Anteilen an Stockwerkeigentum war ebenfalls integraler Bestandteil der Aufgabenstellung.

Aufgrund der Rolle der Parzelle Nr. A-2517 als erster Entwicklungsbaustein in der schrittweisen Transformation und Diversifizierung des Entwicklungsgebiets Binningerstrasse sowie aufgrund der wirtschaftlichen Anforderungen zur Schaffung eines Anteils an bezahlbaren Wohnungen ergab sich für die teilnehmenden Teams eine anspruchsvolle Aufgabe. Alle vier eingereichten Beiträge wiesen jeweils spezifische Qualitäten auf und ergaben in ihrer Gesamtheit einen Fächer an möglichen Entwicklungsrichtungen für die Parzelle.

Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt DAHU von Superdraft Studio einstimmig zur Weiterbearbeitung. Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie mit einer präzisen Reaktion auf die bauliche Umgebung eine hohe Nutzungsdichte erreicht und gleichzeitig die Anforderungen an eine attraktive Überbauung umgesetzt werden können. Der Bericht des Beurteilungsgremiums ist in **Beilage 1**.

1.3.2 Überarbeitung sowie Beurteilung durch Fachgremien

Nach Abschluss des Studienauftrags erfolgte eine Überarbeitungsphase, in welcher das Projekt DAHU hinsichtlich der aus dem Studienauftrag hervorgehenden Empfehlungen optimiert wurde. Anschliessend wurde das Richtprojekt am 12. Mai 2022 der Gemeinde Allschwil vorgestellt. Deren Empfehlungen wurden in das Richtprojekt eingearbeitet, so dass das Projekt am 27. Juni 2022 dem Bauausschuss präsentiert werden konnte, worauf der Gemeinderat am 6. Juli 2022 das Richtprojekt unter der Bedingung, dass die Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten wird, für die Vorstellung vor der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (ABK) und für die Durchführung des Quartierplanverfahrens freigegeben hat.

Am 8. September 2022 wurde das Richtprojekt der ABK vorgestellt. Mit Beschlussprotokoll vom 23. September 2022 hat die ABK die Weiterbearbeitung empfohlen und folgende Erwägungen gemacht, auf die der Gemeinderat wie folgt Stellung nimmt.

Erwägungen ABK	Stellungnahme Gemeinderat
<i>Die Arealbaukommission begrüsst, dass Gemeinde und Projektverfasser den QP und Projektstand der Kommission vorstellen. Die Idee des Miteinander Leben und der genossenschaftliche Gedanke ist spannend und wird unterstützt.</i>	Der Gemeinderat bedankt sich für die Einschätzung und nimmt diese zur Kenntnis.
<i>Die differenzierten Höhen der Baukörper aus dem Richtprojekt sind aus Sicht der ABK besser für die Integration vor Ort und entsprechen besser dem</i>	Die Höhen wurden deshalb gegenüber dem Richtprojekt angepasst, weil die Gemeinde die Maximalhöhe von 20 Meter gefordert hat. Das Projekt nun dahingehend abzustufen, dass ein

Grundkonzept als die angeglichenen Höhen. Die Arealbaukommission empfiehlt wiederum eine Abstufung mit einer Maximalhöhe von 20 Meter in Betracht zu ziehen.

Gebäude auf ca. 17 Meter Gebäudehöhe reduziert würde, widerspräche dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. der optimalen Nutzung vorhandener Bauzonen. Die nutzungsmässigen Potenziale sollen ausgeschöpft werden. Dies auch im Hinblick auf die Freihaltung einer ansprechenden Umgebungsfläche, zu deren Gunsten eine gewisse Dichte an der Fabrikstrasse unabdingbar ist. Darüber hinaus muss dem Projekt eine gewisse Dichte zugesprochen werden, damit die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die Sanierung des belasteten Bodens weiterhin gegeben ist. Zwischen diesen beiden Elementen besteht ein innerer Zusammenhang, der auch schon im Masterplan Binningerstrasse aufgezeigt wurde. Städtebaulich ist der Gemeinderat der Meinung, dass durch den Rücksprung des nördlichen Gebäudes visuell ein gewisser Höhenunterschied spürbar wird, auch wenn die beiden Gebäude effektiv die gleiche Höhe aufweisen. Aus den genannten Gründen steht der Gemeinderat hinter einer durchgehenden Höhe der beiden Gebäude an der Fabrikstrasse von 20 Metern.

Die Funktion und die räumliche Qualität der schmalen Fuge zwischen den beiden Baukörpern ist zu prüfen und zu klären.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt mit dieser Fuge neben der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit innerhalb des Areals die langfristig beabsichtigte Querverbindung des Gebiets Letten West. Auch vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass die Körnigkeit mit zwei Baukörpern an der Fabrikstrasse derjenigen im Quartier besser gerecht wird als mit einem einzigen, grossen Baukörper, der dann überdimensioniert wirkte. Betreffend die räumliche Qualität lassen sich mit architektonischen und gestalterischen Mitteln gute Lösungen finden, was im Baubewilligungsverfahren zu behandeln ist.

Die Auseinandersetzung über das Mikro-/Stadtklima wird vermisst.

Das Quartierplanreglement verlangt, dass die Umgebungsfläche möglichst grosse Flächen aufzuweisen hat, die naturnah, begrünt und unversiegelt sind und dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung leistet. Ausserdem gilt eine Pflicht zur Pflanzung einer gewissen Anzahl hochstämmiger, grosskroniger Bäume. Und durch die Reduktion der Parkplätze und die geringere Dimension der unterirdischen Einstellhalle kann die versickerungsfähige Oberfläche möglichst gross ausfallen. Der Gemeinderat sieht darin eine genügende Grundlage, um die mikro- und stadtklimatische Verträglichkeit der Quartierplanung zu gewährleisten.

Im Sinne von Re-Use im Gewerbequartier sollten auch Gedanken zum Baustoffkreislauf im Projekt angestellt und dargelegt werden, gerade da das Grundkonzept das Thema Re-Use des Gewerbequartiers zum Inhalt hat.

Das Quartierplanreglement schreibt die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie vor. Der Gemeinderat sieht darin das Thema der nachhaltigen Bauweise genügend abgebildet.

Die Auseinandersetzung mit der direkten Nachbarschaft, den Übergängen und Anschlüssen an die bestehende Bebauung benötigt eine vertiefte Betrachtung.

Diese Auseinandersetzung hat im Rahmen des Studienauftrags stattgefunden. Städtebaulich ist die Konzeption in dieser Hinsicht für den Gemeinderat vertretbar. Er erachtet die Quartierplanung insgesamt und auf diesen Standort und seine Umgebung bezogen als angemessen und eingepasst. Nachbarschaftsrechtlich ist die Grundeigentümerschaft in der Pflicht, die entsprechenden Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Der Gemeinderat bedankt sich bei der ABK für die Unterstützung. Aufgrund der gemachten Ausführungen verzichtet der Gemeinderat auf eine nochmalige Vorstellung des Projekts.

1.4 Richtprojekt

Das Projekt DAHU sieht zwei versetzt zueinander platzierte Gebäudevolumen an der Fabrikstrasse vor, welche den Strassenraum fassen. Durch den Rücksprung des nördlichen Gebäudes wird strassenseitig ein kleiner Vorplatz gebildet und werden die Baukörper in der Höhe gegliedert sowie unterschiedliche Blickbeziehungen ermöglicht. Die Gebäudesetzung mit zwei separaten Volumen erlaubt eine Durchlässigkeit von der Strasse zum Innenhof und antizipiert damit den Gedanken einer möglichen Querverbindung durch das gesamte Geviert «Letten West». Auf der der Fabrikstrasse zugewandten Seite weisen die beiden Bauten im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Geschäfts- und Gewerbenutzungen auf. Möglich sind auch öffentliche Nutzungen. In den Obergeschossen sind Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen vorgesehen. Die beiden Gebäude weisen hofseitig vorgehängte Stahlkonstruktionen auf, welche Balkone und teilweise Laubengänge zur Wohnungserschliessung aufnehmen. Das Areal wird ergänzt durch einen zweigeschossigen Baukörper im rückwärtigen Parzellenbereich mit Maisonette-Reihenhäusern. Durch das horizontal versetzte Obergeschoss entstehen attraktive Terrassen für die einzelnen Reiheneinheiten.

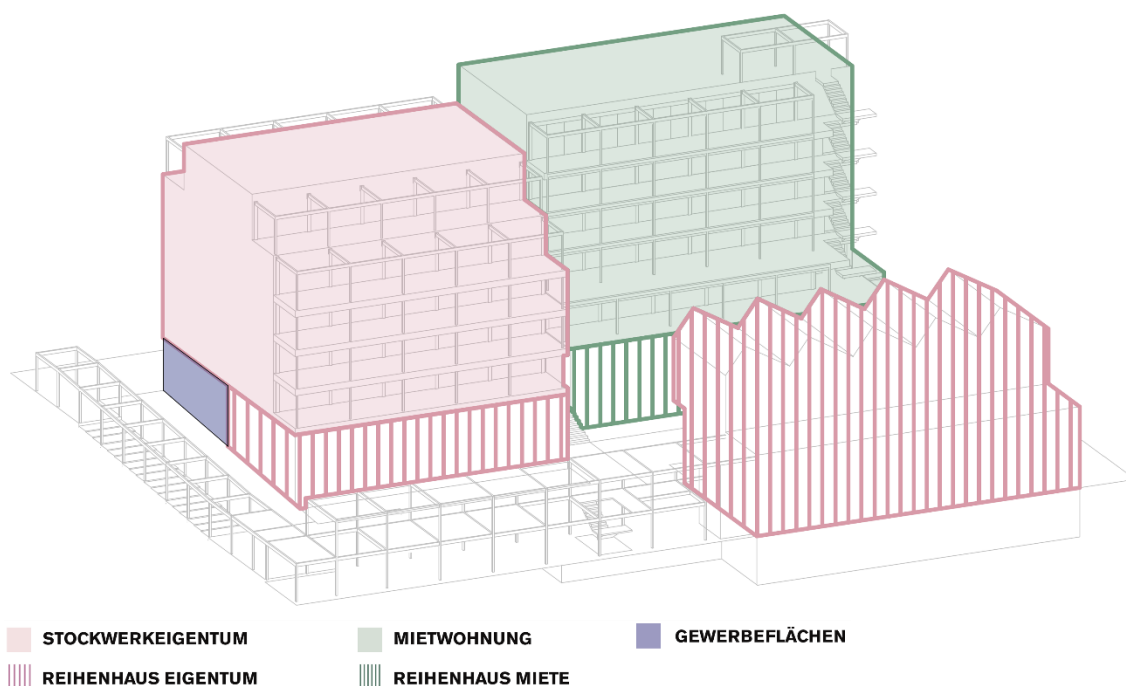


Abbildung 2 Bebauungskonzept, Sicht von Norden (Quelle: Superdraft Studio GmbH)

Die städtebauliche Setzung erlaubt im Innenhofbereich einen zusammenhängenden Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität und unterschiedlichen Raumcharakteren. Die Zonierung des Aussenraums soll dabei durch bewusst eingesetzte, gestalterische Stilmittel erfolgen. Die Zugänge von der Fabrikstrasse zum Innenhof und durch diesen hindurch sollen durch Ortbetonplatten angezeigt werden, deren Verlauf durch das Areal hindurchführt und welche auch die notwendige Stabilität für Ausnahmefahrten aufweisen. Die restlichen Oberflächen sollen teilweise Schotterrassen und teilweise Bepflanzung aufweisen. Ausserdem soll eine Rasenspielfläche erstellt werden. Die Erdgeschossnutzungen erhalten im Innenhof Gebäudevorzonen, die der privaten Aussenraumnutzung dienen (Terrassen).

Die Typologie des grossformatigen Rasters soll auch in der Aussenraumgestaltung in Form einer zweigeschossigen Pergola weitergeführt werden, welche als multifunktionaler Spiel- und Aufenthaltsort der gesamten Bewohnerschaft der neuen Überbauung dienen soll.

Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle befindet sich an der südlichen Parzellengrenze und erschliesst das Areal für den MIV. Zu Fuss und mit dem Velo ist das Areal mit drei Zugängen erschlossen. Der nördliche Zugang übernimmt zugleich die Erschliessung für Ausnahmefahrten.



2 Quartierplanverfahren

2.1 Planungsinstrument

Bei der Wahl des Planungsinstruments kommt es darauf an, welches der zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente im Einzelfall das Zielführendste ist. Das wiederum hängt davon ab, welche Fragen in der zu entscheidenden Situation beantwortet werden müssen bzw. welche konkrete Planungsaufgabe ansteht. Die Planungspflicht wird erfüllt, wenn bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz gelangt. Die grundsätzliche Aufgabe für den Gemeinderat bestand darin, ein bestehendes, rein gewerblich genutztes Areal qualitätsvoll zu transformieren bzw. zu entwickeln und auf Grundlage des ausgearbeiteten Richtprojekts einer neuen, aufgrund der Vorgeschichte dichter genutzten Überbauung zuzuführen.

Mit Festsetzung einer ordentlichen Zone gemäss Rahmennutzungsplanung auf der Parzelle Nr. A-2517 hätte eine dichtere Ausnutzung zwar auch stattfinden können, hätte aber den besonderen Gegebenheiten nicht ausreichend Rechnung tragen können. Eine punktuelle Um- oder Aufzonung würde planerische Grundlagenarbeiten in ähnlichem Rahmen mit sich bringen, wie nun im Quartierplanverfahren vollbracht wurden, um sie zu begründen und zu rechtfertigen. Ausserdem müssen rahmennutzungsplanerische Festlegungen in einem grösseren Kontext betrachtet und behandelt werden. Die Festlegung einer ordentlichen Zone auf einer einzelnen Parzelle würde ein Präjudiz für die rahmennutzungsplanerischen Arbeiten der Zukunft schaffen und Schwierigkeiten betreffend Rechts- und Planungssicherheit hervorrufen. Die Revision der Zonenvorschriften soll hier nicht vorweggenommen oder beeinträchtigt werden. Die Parzelle nimmt aufgrund ihrer Bodenbelastung im Masterplan eine Sonderstellung ein, die ihr auch auf nutzungsplanerischer Ebene zugestanden werden muss. Schon der Masterplan Binnerstrasse erkennt diese zeitlichen und nutzungsplanerischen Abhängigkeiten und hält fest, dass *«die Ziele des Masterplans verbindlich in der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung voraussichtlich bis im Jahr 2023 (die Gesamtrevision verzögert sich) umgesetzt würden und dass die Grundeigentümer die Möglichkeit haben, die Vorgaben des Masterplans mit dem Planungsinstrument der Quartierplanung weiter zu verfolgen.»*

Nicht nur die höhere Ausnutzungsmöglichkeit, sondern auch der Zeitpunkt der Arealentwicklung spricht für eine massgeschneiderte Lösung. Denn die Entwicklung der Parzelle Nr. A-2517 ist eines der ersten Projekte, welches im Anschluss an die Masterplanung Binnerstrasse realisiert wird. Für die Bricks AG und die Gemeinde Allschwil war es deshalb von zentraler Bedeutung, dass die neue Nutzung der Parzelle Nr. A-2517 einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers «Letten West» im Sinne der Entwicklungsvorstellungen des Masterplans leistet. Das Areal soll städtebaulich einen wichtigen Akzent für die Adressbildung des Quartiers setzen.

Diese Vorgabe und die Möglichkeit der dichteren Ausnutzung erfordern eine hohe städtebauliche Qualität des Projekts. Denn die Akzeptanz der höheren Dichte eines Projekts geht einher mit seiner Qualität. Dieser Anspruch ist ein weiterer Punkt, der für eine Quartierplanung spricht. Notwendig ist eine qualitätsvolle städtebauliche Leistung. Deren Einforderung kann mit einer Quartierplanung und der damit zusammenhängenden Durchführung eines städtebaulichen Qualitätsverfahrens (Studienauftrag) am zielführendsten erreicht werden, weil zu den verschiedenen städtebaulichen Themen ein verhältnismässig hoher Detaillierungsgrad in einem kooperativen Prozess gemeinsam erarbeitet und verbindlich festgelegt werden kann. Bei einer punktuellen Um-/Aufzonung der Parzelle könnten städtebauliche, gestalterische, verkehrliche und ökologische Fragen und Auswirkungen nicht im geforderten Mass von der Gemeinde gestellt und gesteuert werden, mit allenfalls unerwünschten Folgen. Gerade die Auswirkungen bezüglich des Verkehrs und der Mobilität sollen zielgerichtet gesteuert werden. Die Rahmennutzungsplanung könnte zwar generell tiefergreifendere Massnahmen vorsehen, als sie dies zur Zeit tut, kann aber nicht projekt- oder arealspezifisch reagieren. Zu diesem Schluss kommt auch das Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binnerstrasse Allschwil (MEBA) der Gemeinde Allschwil, das im Entwurf vorliegt. Dort wird das Ziel definiert, dass die Verkehrserzeugung durch den MIV in Arealen reduziert sowie effiziente und verträgliche Verkehrsmittel gefördert werden sollen. Dies kann mittels Quartierplanung gezielt erfolgen.

Eine qualitätsvolle Verdichtung mit einer Rahmennutzungsplanung zu vollziehen, ist nur bedingt erreichbar. Die Möglichkeit der Gemeinde, Einsprache im Baubewilligungsverfahren zu erheben und sich auf den Verstoss gegen die grundsätzlichen Vorschriften über Einordnung und Ästhetik zu beklagen (z.B. § 104 RBG, § 11 ZRS), sind keine befriedigenden Instrumente, erst recht nicht, wenn vorgängig die Weichen mit der Durchführung eines Quartierplanverfahrens im Sinne der Planungsaufgabe gestellt werden können.

Die Wahl des Instruments der Quartierplanung für die vorliegende Planung wird durch die übergeordneten raumplanerischen Ziele und Grundsätze gestützt, allen voran die raumplanerische Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen, die seit der RPG-Revision 2014 als Raumplanungsziel ausdrücklich im eidgenössischen Gesetz verankert ist (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Dieser gesetzliche Auftrag hat Folgen für die Raumplanung und ihre Instrumente mit sich gebracht. Denn um die Siedlungsentwicklung nach innen mit der geforderten Qualität zum Ziel zu bringen, reichen die ordentlichen Instrumente der Rahmennutzungsplanung, die den Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft aktuell zur Verfügung stehen, nicht mehr in jedem Fall aus. Dies hat auch der Kanton erkannt und in § 15 RBG zum Thema Verdichtung und anzuwendende Instrumente Stellung bezogen. Der Paragraph steht zwar unter 1.3.1 «Kommunale Richtplanung», dessen Aussagen weisen dennoch generellen Charakter auf (1.3 «Ortsplanung») und sind somit auch in der kommunalen Nutzungsplanung von Bedeutung.

Gemäss § 15 RBG haben die Gemeinden für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung zu sorgen (Abs. 1). Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (Abs. 2). Nach § 15 Abs. 3 RBG muss die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Entscheidend für die Wahl der Quartierplanung als Instrument für die vorliegende Planung ist der folgende Satz in Abs. 3: *«Die verdichtete Bauweise ist sicherzustellen insbesondere durch: a. Quartierpläne, b. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.»* Der Kanton stützt demnach die Haltung, dass das raumplanerische Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen – und der damit zwingend zusammenhängenden Qualität – mit der ordentlichen Rahmennutzungsplanung nur schwer zu erreichen ist, und dass die Quartierplanung das geeignetere Instrument darstellt. Das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann aufgrund seiner vorgängig festgelegten, zonenvorschriftlichen Limiten die hier gestellte Aufgabe nicht erfüllen.

Auch der kantonale Richtplan (KRIP) formuliert im Objektblatt S 2.1 das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

Der Gemeinderat von Allschwil teilt die in Gesetz und Richtplan aufgeführten Absichten vollumfänglich. Diese und die vorgenannten Gründe waren Grundlage für den Entscheid seitens Gemeinde, die Arealentwicklung der Parzelle Nr. A-2517 im Rahmen eines Quartierplanverfahrens durchzuführen.

§§ 37 - 47 RBG sind die massgebenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen, in denen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Die kommunalen Quartierplanvorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzelle Nr. A-2517 und sind als solche parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich.

2.2 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Bodenschatz AG, Fabrikstrasse 11, 4123 Allschwil
Entwicklung, Bauherrschaft	Bricks AG, Klybeckstrasse 161, 4057 Basel
Architektur	Superdraft Studio GmbH, Oberalpstrasse 78, 4054 Basel
Landschaftsarchitektur	Westpol Landschaftsarchitektur, Hammerstrasse 123, 4057 Basel
Verkehrsplanung	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz
Lärmschutz	Gruner AG, St. Jakobs-Strasse 199, 4020 Basel
Quartierplanverfahren	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Bauverwaltung, Bauausschuss und Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	ABK (Beurteilung des städtebaulichen Konzepts) Amt für Raumplanung (kantonale Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.3 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte für die Quartierplanung aufgeführt.

Studienauftrag	August bis Dezember 2021
Weiterbearbeitung Richtprojekt	Januar bis April 2022
Präsentation Richtprojekt vor dem Bauausschuss	27. Juni 2022
Beschluss Gemeinderat zum Richtprojekt	6. Juli 2022
Präsentation Richtprojekt vor der ABK	8. September 2022
Erarbeitung Quartierplanvorschriften	April bis Oktober 2022
Prüfung Quartierplanvorschriften durch Bauverwaltung Allschwil	Oktober bis Dezember 2022
Präsentation Quartierplanvorschriften vor dem Bauausschuss	12. Dezember 2022
Beschluss Gemeinderat zu den Quartierplanvorschriften	...ausstehend
Kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Planauflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

3 Quartierplanvorschriften

3.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten.

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

Quartierplanreglement

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.

Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.

Die Fachberichte zum städtebaulichen Verfahren, zu Verkehr und Mobilität sowie zum Lärmschutz ergänzen den Planungsbericht.

Mitwirkungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

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

3.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der Parzelle Nr. A-2517 und nimmt eine Fläche von 3'333 m² ein.



Abbildung 4 Situationsplan des Quartierplans, 25.10.2022 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.3 Nutzung

3.3.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Mässig störende Betriebe sind gemäss § 21 Abs. 3 RBG zugelassen. Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften haben Umfang und Art der Betriebe zu bestimmen. Im Quartierplanreglement sind die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungsarten explizit aufgeführt.

3.3.2 Lärm

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen.

Das Quartierplanareal ist heute vollständig der LES III zugewiesen. Aufgrund der gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Nutzungen verbleibt die LES innerhalb des Quartierplanareals auf der Stufe III. Dies folgt aus § 21 Abs. 3 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. c Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (*...Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ...*).

Die Gemeinde Allschwil hat bereits im Masterplan Binningerstrasse vorgegeben, dass «die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe der Gewerbezone ES III (mässig störendes Gewerbe) auch bei einer Mischnutzung beibehalten wird» (vgl. Festlegung D.2).



Abbildung 5 Lärmempfindlichkeitsstufen, Ausschnitt (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Der Lärmschutznachweis (vgl. **Beilage 3**) hat den Strassenverkehrslärm, den umliegenden Industrie- und Gewerbelärm sowie die Schallleistung der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle untersucht und beur-

teilt. Die Immissionsgrenzwerte betreffend Strassenverkehrslärm werden bei allen geplanten Gebäuden eingehalten. Betreffend umliegenden Industrie- und Gewerbelärm werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten bzw. an der Südfassade des Gebäudes im Baubereich B erreicht, was subjektiv zu Störungen des Wohlbefindens aufgrund der Lärmemissionen der Tankstelle und Waschstrasse führen könnte. Aus Sicht Lärmschutz wird deshalb empfohlen, keine lärmempfindlichen Räume bzw. offenbare Fenster (Lüftungsfenster) an der Südfassade anzuordnen. Bei der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle werden die Planungswerte eingehalten. Der Bericht empfiehlt für den Fall, dass eine Regenrinne an der Rampe geplant ist, die Abdeckung der Rinne lärmarm auszubilden. Die Empfehlung ist im Quartierplanreglement eingeflossen.

3.4 Bebauung

3.4.1 Hauptbauten

Die Bebauung des Quartierplanareals mit Hauptbauten hat innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu erfolgen. Die Baubereiche begrenzen Lage und Ausdehnung (Länge, Breite, Höhe) der Hauptbauten. Die Geometrien der Baubereiche für Hauptbauten richten sich nach den jeweiligen Gebäudefussabdrücken gemäss Richtprojekt und sehen diesen gegenüber Reserven auf allen Seiten vor. Entlang der Fabrikstrasse wird die rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie berücksichtigt.

Der Abstand zwischen den Hauptbauten der Baubereiche A und B inklusiv aller Bauteile muss mindestens 3.5 m betragen. Diese Vorgabe berücksichtigt die städtebauliche Absicht, an der Fabrikstrasse zwei getrennte Baukörper mit einem genügenden Abstand zueinander wirken zu lassen. Die Baubereiche A und B weisen im Quartierplan einen geringeren Abstand zueinander auf, womit die notwendigen Freiheiten in der Erarbeitung des Bauprojekts berücksichtigt werden. Entscheidend ist schlussendlich der im Baugesuch festgelegte Abstand.

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

Höhe der Bauten und Anlagen

Die Definition der zulässigen Höhen für Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche erfolgt mittels Meereshöhen und wird im Quartierplan festgelegt. Massgebend dafür ist die Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohbau der Dachstruktur des obersten Vollgeschosses ohne Dachaufbau und Dachrand), d.h. diese Oberkante darf nicht höher sein als die im Quartierplan festgelegte Meereshöhe. Dachaufbau (oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegende Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen, Dachbegrünungen etc.) und Dachrand (Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche) dürfen oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe, d.h. oberhalb der im Quartierplan festgelegten Meereshöhe, liegen.

Technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Dacherschliessungsanlagen und Dachzugänge können die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 3.0 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein. Die zulässige Höhe dieser Bauteile und Anlagen auf dem Dach ist unabhängig von der effektiv erstellten Höhe des obersten Vollgeschosses, sondern abhängig von der im Quartierplan definierten maximal zulässigen Meereshöhe, zu der die 3.0 m dazugerechnet werden. Somit können diese Bauten und Anlagen auf dem Dach auch höher als 3.0 m sein, sofern das darunterliegende oberste Vollgeschoss tiefer als sein zulässiges Maximum liegt.

Mobilfunkmasten können die maximal zulässige Gebäudehöhe um das für einen zweckdienlichen Betrieb notwendige Mass überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass eine spätere Erstellung nicht durch eine in Unkenntnis der ortsbezogenen, erforderlichen Höhe eines Mobilfunkmasts definierte Maximalhöhe vereitelt, andererseits aber auch nur die zum Betrieb notwendige Höhe beansprucht wird.

Bruttogeschossfläche

Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Im Quartierplanreglement wird definiert, welche Flächen, Bauten

und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplanareal beträgt 6'100 m². Die Festlegung der BGF erfolgte auf Basis des Richtprojekts zuzüglich einer Reserve, um die notwendige Flexibilität für allfällige Änderungen im Rahmen des Bauprojekts zu gewährleisten.

Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige BGF pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Z.B. kann die BGF der Hauptbauteile innerhalb des Baubereichs C maximal 1'050 m² betragen (Quartierplan: 1'000 m² BGF). Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige BGF darf nicht überschritten werden. Beim vorherigen Beispiel muss also bei einem anderen Baubereich die BGF um 50 m² tiefer ausfallen als im Quartierplan angegebene Ziffer.

Ausnutzungsziffer

Für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer (AZ) wird die gesamte Fläche des Quartierplanareals bzw. Parzellenfläche verwendet (3'333 m²). Die Ausnutzungsziffer des Quartierplanareals beträgt 1.83 (6'100 m² ÷ 3'333 m²).

Im Masterplan Binneringerstrasse wird für das Gebiet «Letten West» grundsätzlich eine Ausnutzungsziffer bis ca. 1.5 definiert (vgl. Festlegung E.2). Der Masterplan sieht allerdings vor, dass im Zusammenhang mit Altlastensanierungen von den für das Teilgebiet postulierten Nutzungsvorgaben abgewichen werden kann (vgl. Festlegung E.12). Von dieser Möglichkeit macht der Gemeinderat in der vorliegenden Quartierplanung Gebrauch. Wie er an seiner Sitzung vom 6. Juli 2022 festgestellt hat, empfindet der Gemeinderat die höhere Ausnutzung vor dem Hintergrund der Schaffung eines Ausgleichs für die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Altlastensanierung und der bewerkstelligten städtebaulichen Qualitäten des Projekts als angemessen.

3.4.2 Klein- und Nebenbauten

Die Umgebungsfläche soll nicht durch eine Vielzahl von Klein- und Nebenbauten an beliebigen Orten verstellt werden, denn grundsätzlich sind die benötigten Flächen in den Hauptbauten innerhalb der Baubereiche unterzubringen. Die bereits im Aussenraumkonzept vorgesehenen Nebenbauten wie Pergola, Bauten und Anlagen zur oberirdischen Erschliessung, Garten- und Gewächshäuser sowie überdeckte Velourunterstände und Entsorgungsstationen sollen innerhalb der eigens dafür vorgesehenen Baubereiche erstellt werden, die im Quartierplan entsprechend gekennzeichnet sind.

Weil spätere Erfordernisse und Bedürfnisse heute noch nicht alle bekannt sind, soll einem Bauprojekt die entsprechende Flexibilität zugestanden werden, indem weitere Klein- und Nebenbauten an zweckdienlichen und angemessenen Standorten grundsätzlich innerhalb des Quartierplanperimeters (also innerhalb des gesamten Areals) erstellt werden dürfen. Die Möglichkeiten werden im Weiteren aber stark begrenzt. Um die Allokation solcher Bauten örtlich möglichst zu konzentrieren, wird im Quartierplanreglement festgehalten, dass Standorte innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan (also Baubereiche für Hauptbauten, Baubereiche für Klein- und Nebenbauten sowie Baubereich für Ein-/Ausfahrt AEH) zu bevorzugen sind, und nur bei entsprechender Standortgebundenheit auch solche ausserhalb davon gewählt werden dürfen. Weiter müssen die weiteren Klein- und Nebenbauten der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienen und dürfen insgesamt die Grundfläche von 12 m² und jeweils die Höhe von 3.0 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten.

3.4.3 Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdische Bauten und Anlagen (§ 65 IVHB RBV: Unabhängig von einem oberirdischen Gebäude erstellte Bauten und Anlagen, die mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain liegen) dürfen grundsätzlich innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters erstellt werden. Eingeschränkt wird diese Möglichkeit durch die Vorgaben, dass die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere des Aussenraums) nicht beeinträchtigen werden dürfen und dass die gemäss Plan und Reglement zu pflanzenden Bäume auf nicht unterkellerten Flächen zu pflanzen sind. Die Quartierplanvorschriften schränken die Anzahl der unterirdischen Bauten und Anlagen sowie deren Geschosse bzw. deren Tiefen nicht ein, womit die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind (z.B. Kapitel 5.5.5).

Die Regelung betrifft lediglich unterirdische Bauten und Anlagen, womit demgegenüber Untergeschosse (§ 52g IVHB RBV sinngemäss: Geschosse, die bis zu einem bestimmten Mass über das Terrain hinausragen) vollständig innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu liegen haben.

3.4.4 Gestaltung

Auf spezifische Vorgaben zu Gebäude- bzw. Fassadengestaltung wird im Rahmen der Quartierplanvorschriften bewusst verzichtet, da dies nicht stufengerecht wäre und die notwendige Flexibilität im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts behindern würde. Als Grundsatz wird jedoch festgelegt, dass alle Bauten und Anlagen hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts so aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

Im Weiteren wurde im Quartierplanreglement festgeschrieben, dass die Gemeinde berechtigt ist, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts zu beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Gestaltungsvorschriften zu überprüfen. Damit wird der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, um die Berücksichtigung der aus dem Studienauftrag bzw. dem städtebaulichen Konzept hervorgehenden Typologie und des architektonischen Ausdrucks bei der Konkretisierung des Bauprojekts zu gewährleisten.

Gebäuderücksprünge

Die geplanten Bauten reagieren mit Vor- und Rücksprüngen der Fassaden spezifisch auf die Nachbarschaft und interagieren miteinander. Diese Vor- und Rücksprünge sind somit ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und werden in die Quartierplanvorschriften übernommen. In Übereinstimmung mit dem Richtprojekt wird festgelegt, dass Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A und B hofseitig (Nord-West-Fassaden) Gebäuderücksprünge aufzuweisen haben, wobei die jeweils freigespielten Räume mit offenen Aussenraumflächen wie Laubengänge, Balkone und Terrassen zu ergänzen sind. Damit wird gewährleistet, dass die abgetreppten Gebäudesilhouetten umgesetzt und die Gebäudeversätze für Aussenraumflächen verwendet werden.

Dachgestaltung

Die Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind mit einem Flachdach zu versehen. Als Flachdach gilt eine Neigung der Fläche bis zu 5°. Im Baubereich C sowie für An- und Nebengebäude ist die Dachform frei, hat jedoch bei Gebäuden derselben Art einheitlich zu sein.

Grundsätzlich sind Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Ausnahmen sind im Quartierplanreglement aufgeführt. Ebenfalls ist dort aufgeführt, welche Eigenschaften die zu begrünenden Dachflächen aufzuweisen haben.

Vogelschutz

Beim Vogelschutz gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach als Stand des Wissens.

3.5 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und in den Quartierplanvorschriften betreffend ihre Gliederung, Nutzung und Gestaltung definiert. Neben Grundsätzen zur Umgebungsgestaltung und zur Bepflanzung und Begrünung werden im Reglement insbesondere die Nutzungsvorschriften für den öffentlichen Geh- und Fahrbereich, den Freiraum- und Erschliessungsbereich sowie die Gebäudevorzonen präzisiert.

Identisch zum Gestaltungskonzept ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans zu beantragen.

3.6 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

Die Erschliessung ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr, der Parkplatz- und Stellplatzbedarf, die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und des öffentlichen Verkehrs aufgrund des Projekts, die Überprüfung der Sichtweiten und Schleppkurven des Projekts sowie die entsprechenden Mobilitätsmassnahmen aufgrund der Reduktion der Anzahl Parkplätze werden im entsprechenden Bericht abgehandelt (vgl. **Beilage 2**).

Die Umsetzung der Quartierplanung hat Anpassungsbedarf an der Kantonsstrasse zur Folge, z.B. Absenkungen im Bereich der Zufahrten (Trottoirüberfahrt), Aufhebung der Parkplätze etc. Detailliert sind diese Punkte im Baubewilligungsverfahren zu bearbeiten und zu überprüfen. Im Quartierplanvertrag sind die Rahmenbedingungen, wie z.B. Rollenverteilung betreffend Erstellung und Unterhalt, festzulegen (vgl. Kapitel 4.3).

3.7 Energie

3.7.1 SIA-Effizienzpfad Energie

Die Hauptbauten haben den Gebäudestandard gemäss SIA-Effizienzpfad Energie zu erfüllen. Massgebend sind dessen Zielwerte zum Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs. Das Ziel des SIA-Effizienzpfads Energie ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Beim SIA-Effizienzpfad Energie handelt es sich um eine umfassende Vorgabe, welche die fünf Bereiche Baumaterial, Mobilität, Raumklima, Warmwasser sowie Licht und Apparate beinhaltet. Gute Werte können schlechtere Werte kompensieren.

Die Erfüllung der Zielwerte ist sowohl in einem Bericht nachzuweisen als auch durch ein externes Fachbüro bestätigen zu lassen. Die Bauherrschaft hat die entsprechenden Unterlagen, also Bericht und Bestätigung, spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs der Gemeinde vorzulegen.

3.7.2 Energieversorgung

Die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) hat aus 100 % erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen. Geplant ist, dass ein Grossteil der benötigten Energie durch die Kombination von Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen gewonnen werden kann.

3.7.3 Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, werden im Quartierplanreglement als Massnahme zur Begrenzung der Lichtemissionen Bestimmungen über die Beleuchtung aufgenommen, die sich auf die Bundesgesetzgebung stützen. Dabei beschränkt sich die Regelung nicht nur auf die Aussenbeleuchtung, sondern schliesst von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen mit ein.

Da es betreffend Licht weder vorsorgliche Anlagegrenzwerte noch Immissionsgrenzwerte oder Planungswerte gibt, wird hier auf die in der Umweltschutzgesetzgebung verwendeten Begriffe der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit verzichtet, da es für deren Beurteilung eben solche Werte bräuchte. Lichtemissionen müssen im Einzelfall beurteilt werden. Deshalb wird im Quartierplanreglement der Begriff der "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen" verwendet, der sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt (Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2021), des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA (SIA 491:2013) und an der Rechtsprechung des Bundesgerichts (u.a. 1C_602/2012) orientiert. Das Vorsorgeprinzip, nach dem Lichtemissionen unabhängig einer bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, wird durch den Begriff "unnötig" konkretisiert. Unnötig sind demnach Lichtemissionen, die nicht einem klar definierten bzw. definierbaren Beleuchtungszweck (Sicherheit, Orientierung etc.) dienen. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, und dies mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge. Zu beachten sind deshalb die Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung.

Ausrichtung	Der Lichtstrom ist grundsätzlich von oben nach unten zu richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.
Lichtlenkung	Unnötige Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche ist durch präzise Lichtlenkung zu vermeiden. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen.
Lichtfarbe	Das Lichtspektrum ist auf den Beleuchtungszweck und die Umgebung abzustimmen.
Helligkeit	Objekte sind nur so hell zu beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.
Lichtsteuerung	Es ist die allgemeine Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr zu berücksichtigen. Dies kann durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren) erfolgen. Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung sollen unterschiedlich angesteuert werden können.

Da es sich hierbei neben dem Aspekt des Umweltschutzes in der Auswirkung vor allem um gestalterische und ortsbildprägende Massnahmen handelt, die jeweils im Einzelfall und im Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt zu beurteilen sind, werden diese Regelungen im Quartierplanreglement aufgenommen und nicht im Polizeireglement. Normen betreffend Licht, die rein polizeilicher Natur sind, sind im Polizeireglement aufzuführen.

3.8 Abstandsvorschriften

3.8.1 Abstände gegenüber Verkehrswegen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Minimalabstände für Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden und gehen den Vorschriften gemäss § 95 RBG vor (§ 96 Abs. 2 RBG). Im Bereich des Quartierplanareals liegt entlang der Fabrikstrasse eine rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG. Diese besondere Abstandsvorschrift geht der allgemeinen Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG vor. Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 ff. RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

3.8.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Die entsprechende Tabelle in Gesetz und Verordnung endet jedoch bei einer Fassadenlänge von 36 m und fünf Geschossen, respektive bei einer Fassadenhöhe von 18.50 m.

§ 90 Abs. 3 RBG bestimmt, dass für weitergehende Längen- und Geschosshöhen die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegt. Örtliche Verhältnisse beziehen sich z.B. auf die Topografie, die Nutzungszone, den Siedlungscharakter, das Ort- und Landschaftsbild oder den Schattenwurf. Kommt die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht zu einem anderen Schluss, beurteilt das Bauinspektorat Bauten und Anlagen grundsätzlich gemäss seiner Auslegungshilfe in Form einer weiterführenden Tabelle.

Werden die gesetzlichen Grenzabstände nach § 90 RBG gegenüber den Nachbarparzellen überschritten, sind gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte mit der betroffenen Nachbarschaft zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen.

3.8.3 Schattenwurf

Im Kanton Basel-Landschaft besteht derzeit keine gesetzliche Vorgabe bezüglich des Schattenwurfs von Gebäuden. Die Schattensituation wird sich jedoch im Rahmen der Quartierplanung gegenüber derjenigen der aktuell noch rechtskräftigen Gewerbezone verbessern, weil die Baubewilligungsbehörde für Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbezone Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann (§ 90 Abs. 3 RBG in Verbindung mit § 113 Abs. 1 lit. e RBG) und das Bauinspektorat auf dieser Grundlage für Gewerbezone eine eigenständige Praxis entwickelt hat. Danach werden die Grenzabstände von Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbezone sowie in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) lediglich aufgrund der Gebäudehöhe ermittelt, die Fassadenlänge wird für die Berechnung nicht herangezogen. Von der Gebäudehöhe wird ein Drittel gerechnet, das aufgerundet auf den nächsten halben Meter den Grenzabstand bildet.

Diese Ausnahme fällt mit der Festlegung der Quartierplanung weg. Beim Vergleich ist auf die zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten einer Zone und nicht auf die effektiv bestehende Bebauung abzustellen. Aufgrund der mit der Quartierplanung nach wie vor einzuhaltenden Gebäudehöhe von rund 20 m werden die Bauten und Anlagen im Rahmen der Quartierplanung gleich oder weniger nahe an die Parzellengrenze gestellt werden dürfen als im Rahmen der Möglichkeiten einer Gewerbezone. Dies wird sich positiv bezüglich Beschattung der Nachbarparzellen auswirken. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Regelungen über Näher- und Grenzbaurechte.

4 Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente

4.1 Zonenvorschriften

Der aktuelle Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil (Genehmigung durch den Kanton mit RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008) legt auf der Parzelle Nr. A-2517 eine Gewerbezone G20a, Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0m (Binnerstrasse), fest. Mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden die nutzungsplanerischen Bestimmungen zum Areal neu definiert. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für das Quartierplanareal zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben (§ 40 Abs. 2 RBG).



Abbildung 6 Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil, Ausschnitt
(Quelle: Gemeinde Allschwil, 14.01.2009 / eigene Darstellung)

4.2 Erschliessungsplanung

Die Festlegung der Quartierplanvorschriften hat keinen Einfluss auf den bestehenden Strassennetzplan und den bestehenden Bau- und Strassenlinienplan (BSP).

Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie Fuss-, Wander- und Radweg-netze fest (§ 34 Abs. 1 RBG). Die Fabrikstrasse ist im Strassennetzplan als Kantonsstrasse mit Fusswegverbindung (Trottoir) klassifiziert. Beide Funktionen werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung beibe-halten. Die Festlegung der Quartierplanvorschriften hat somit keinen Einfluss auf den bestehenden Strassen-netzplan.

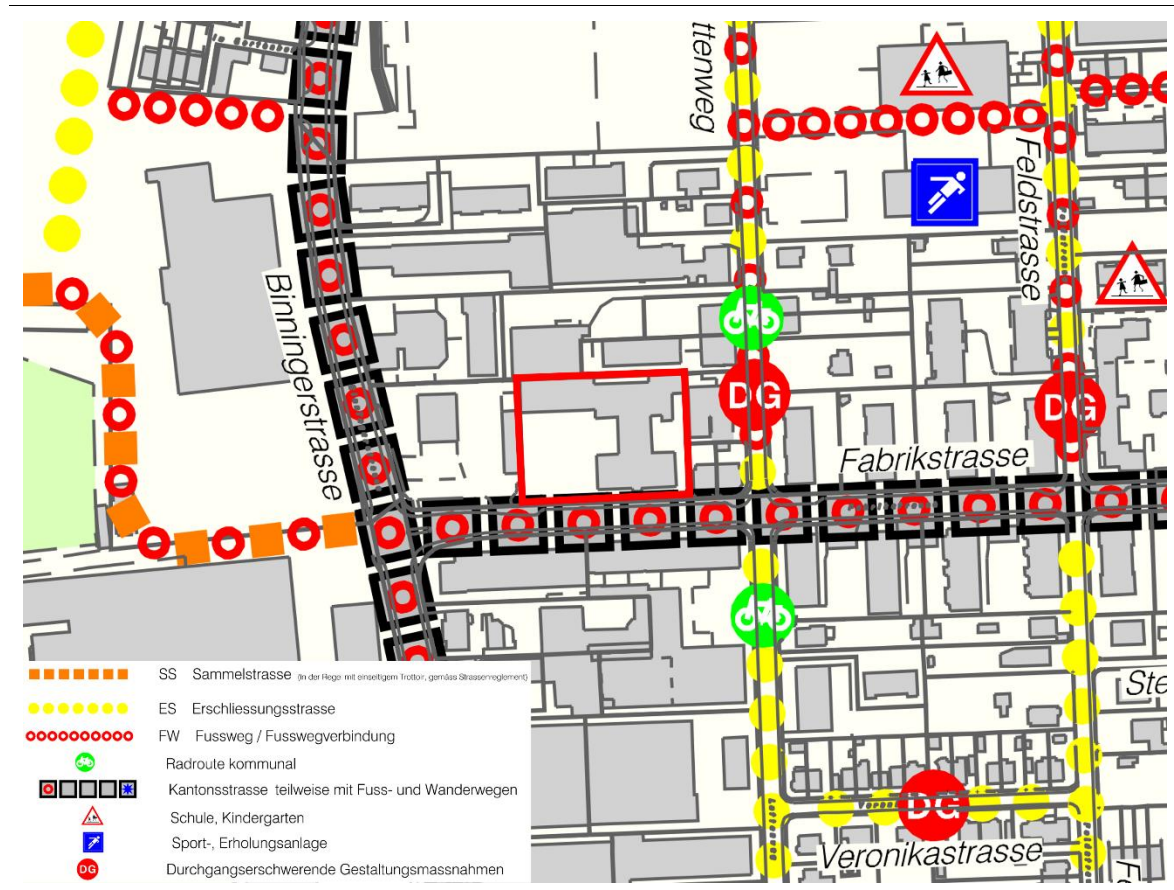


Abbildung 7 Strassennetzplan der Gemeinde Allschwil, Ausschnitt
(Quelle: Gemeinde Allschwil, 09.12.2009 / eigene Darstellung)

Auch der bestehende Bau- und Strassenlinienplan wird durch die Quartierplanvorschriften nicht tangiert. Die bestehende kantonale Strassenbaulinie wurden mit dem BSP «Korrektion der Fabrikstrasse» (Plannummer 200/1) festgelegt und mit dem Regierungsratsbeschluss vom 11. Mai 1956 genehmigt. Die Strassenbaulinie weist einen Abstand von 4.0 Meter zwischen Baulinie und Strassenparzelle auf. Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehende frühere Vorschriften für das Quar-tierplanareal als aufgehoben gelten. Davon nicht betroffen ist die bestehende kantonale Strassenbaulinie ent-lang der Fabrikstrasse. Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an die entsprechenden Festle-gungen, weshalb die Strassenbaulinie nicht widersprüchlich zur Quartierplanung ist und der entsprechende Bau- und Strassenlinienplan weiterhin in Kraft bleibt. Im Quartierplan ist die Strassenbaulinie orientierend ein-getragen.

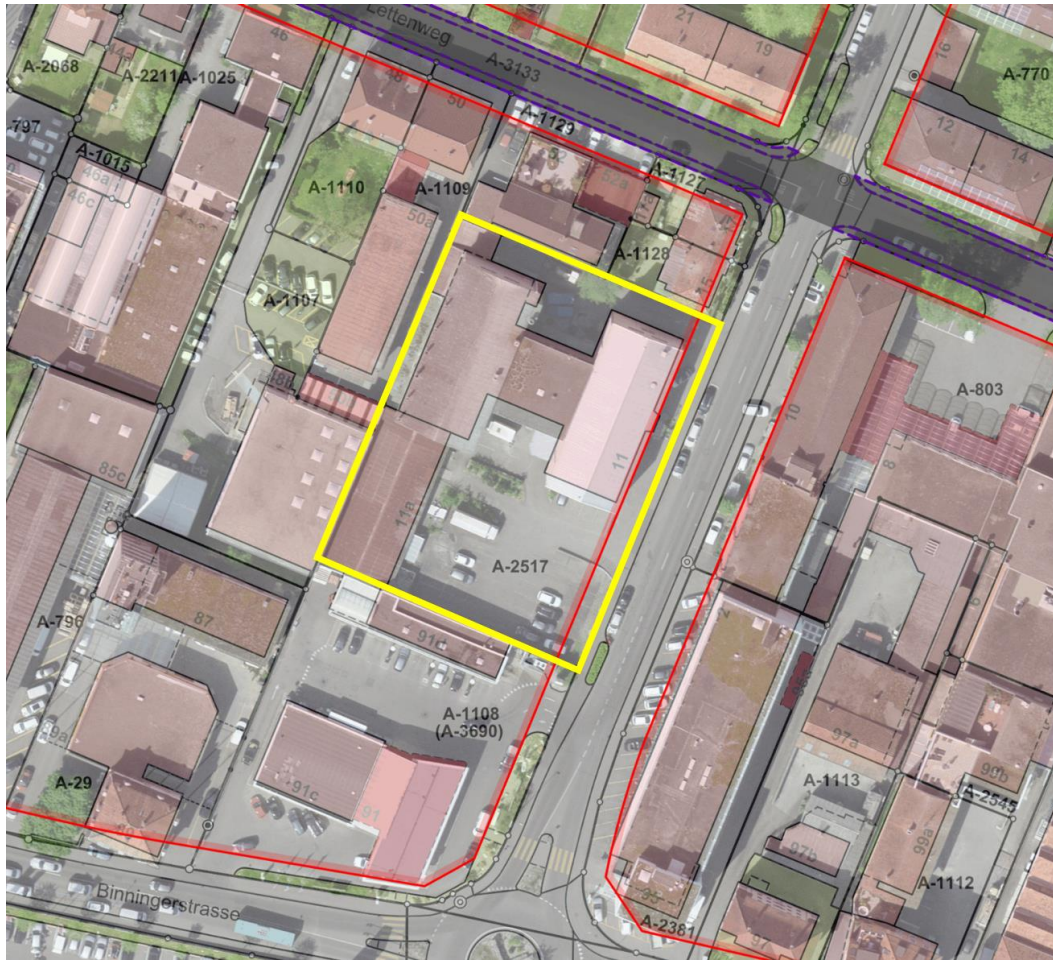


Abbildung 8 Bau- und Strassenlinien, Ausschnitt (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

4.3 Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein.

Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, sofern ein solcher erforderlich ist. Ein entsprechender Quartierplanvertrag hat die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und die notarielle Beurkundung vorzuweisen. Der Quartierplanvertrag ist die Grundlage für entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

Im Quartierplanreglement wird auf gewissen Regelungsbedarf hingewiesen bzw. Gemeinde und Grundstückseigentümerschaft werden darin verpflichtet, entsprechende Vereinbarungen zu treffen (Mobilitätsmassnahmen, Wirkungskontrolle). Weiterer Regelungsbedarf ergibt sich unter anderem bezüglich Näher- und Grenzbau-rechte, des öffentlichen Geh- und Fahrbereichs, des Anpassungsbedarfs an der Kantonsstrasse (vgl. Kapitel 3.6) und des Infrastrukturbeitrags (Aufzählung nicht abschliessend).

5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

5.1 Bund

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

<i>Planungsgrundsätze RPG</i>	<i>Umsetzung in der Quartierplanung</i>
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Mit der Quartierplanung wird die von der Gemeinde angestrebte Transformation des bisherigen Gewerbegebiets Binningerstrasse hin zu einem Gebiet mit Mischnutzung für die Parzelle Nr. A-2517 umgesetzt. Das Areal liegt am Übergang vom Gewerbe- zum Wohngebiet und befindet sich in unmittelbarer Nähe von diversen Schulanlagen und Einkaufsmöglichkeiten. Das Quartierplanareal weist mit der ÖV-Güteklasse A eine sehr gute Erschliessungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 3.6).
<i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i>	Die Quartierplanung lässt eine Ausnutzungsziffer von 1.83 zu und ermöglicht damit eine dichtere, aber gleichwohl qualitätsvolle Bebauung der bestehenden Siedlungsfläche.
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Im Umfeld des Quartierplanareals sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu erwarten. Die Lärmemissionen der benachbarten Gewerbegebiete wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 3.3.2). Das Richtprojekt erfüllt die Vorgaben betreffend Lärmschutz. Arealeigene Lärmquellen beispielsweise aufgrund der zulässigen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Kompatibilität geprüft werden.
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert.
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch das Nutzungsangebot in der Gewerbezone Binningerstrasse sowie durch die Nähe zum Quartierzentrum Ziegelei gewährleistet. Innerhalb des Areals werden mit der Quartierplanung neue Möglichkeiten für Dienstleistung und Gewerbe geschaffen.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Mit den in den Quartierplanvorschriften enthaltenen Vorschriften zur Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsfläche wird gewährleistet, dass das Quartierplanareal eine dem Standort und dem Projekt angemessene Bepflanzung und Begrünung aufweist.

5.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

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

5.1.3 Sicherheitszonenplan EuroAirport

Der Sicherheitszonenplan zum Flughafen Basel-Mulhouse (EuroAirport) aus dem Jahre 1985 des Bundesamts für Zivilluftfahrt setzt für den Quartierplanperimeter die Höhenlinie der Hindernisbegrenzung auf 356 m ü.M. (Zone I) fest. Die Quartierplanung lässt eine Gebäudehöhe von 299.08 m ü.M. zu. Mit den zulässigen Bauten und Anlagen auf dem Dach darf maximal eine Höhe von 302.08 m ü.M. erreicht werden. Mobilfunkmasten sind zwar davon ausgenommen, werden aber bei weitem nicht die Höhe von 356 m ü.M. erreichen.

5.2 Kanton

5.2.1 Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz

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

Gemäss § 40 RBG kann mit einer Quartierplanung für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Quartierplanung bzw. das ihr zugrundeliegende Richtprojekt erfüllen diese Vorgaben (vgl. Kapitel 1.3, 1.4 und 3).

§ 39 RBG verlangt das Aufzeigen der Folgekosten. Die Kosten betreffend Planung und Realisierung der Bebauung trägt die Grundeigentümerschaft. Die Kostentragung für die notwendigen Anpassungen des Strassenraums haben der Kanton Basel-Landschaft und die Grundeigentümerschaft abzusprechen (vgl. Kapitel 3.6). Die gemeindeinternen Kosten betreffend die Planungs- und Baubewilligungsverfahren trägt die Einwohnergemeinde Allschwil aus ihrem ordentlichen Budget. Die genannten Kosten sind zur Zeit nicht beziffert.

5.2.2 Kantonaler Richtplan KRIP

Der kantonale Richtplan (KRIP) aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich.

Gemäss der Richtplan-Gesamtkarte (vgl. Abbildung 9) liegt das Quartierplanareal innerhalb eines Arbeitsgebiets (Ausgangslage) und ist Bestandteil eines Entwicklungsgebiets gemäss Objektblatt S 2.2 (Richtplanaussage). Dabei handelt es sich um die zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete, in welchen die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden prioritär erfolgen sollen. Der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur ist zudem zu entnehmen, dass die entlang des Areals verlaufende Fabrikstrasse künftig an die Gemeinde abgetreten werden soll. Diese Übergabe wird allerdings zeitlich nicht im Rahmen des Quartierplanverfahrens stattfinden, so dass vorliegend der Status quo planungsrelevant bleibt. Die geplante Verlängerung der Tramlinie Nr. 8 ist in beiden Richtplankarten ebenfalls ersichtlich.

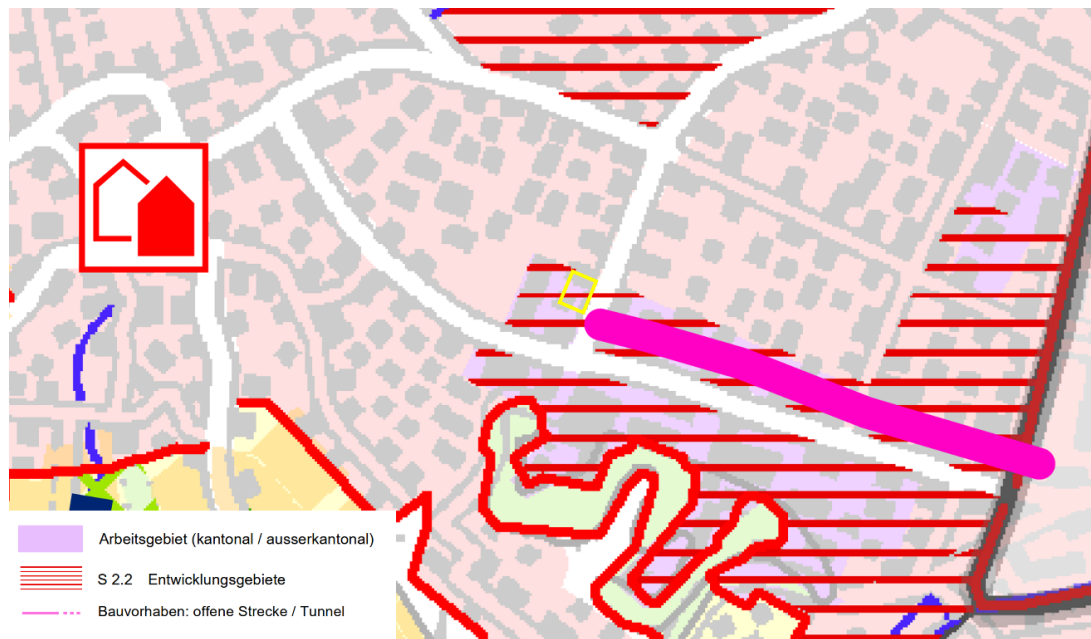


Abbildung 9 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

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

Planungsvorgaben KRIP	Berücksichtigung in der Quartierplanung
S 1.2 Bauzonen	
Planungsgrundsatz a: Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt: 1. Verdichtung bebauter WMZ, dichte Bebauung unbebauter WMZ; 2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2; 3. Einzonungen.	Die Quartierplanung kommt exakt dem Planungsgrundsatz 2 nach, indem innerhalb eines Entwicklungsgebiets gemäss Objektblatt S 2.2 eine Arbeitszone (Gewerbezone) in eine WMZ (Mischzone) überführt wird.
Planungsgrundsatz b: Umzonungen zu WMZ setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach „Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes“ (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.	Die Gemeinde Allschwil weist gemäss Methode des Bundes eine prognostizierte Auslastung für das Jahr 2035 von 105.4 % auf. Die Gemeinde Allschwil plant zur Zeit keine Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Planungsvorgaben KRIP	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Planungsgrundsatz d:</i> Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.	Das Quartierplanareal ermöglicht eine Ausnutzungsziffer von 1.83 (183 %), womit die Mindestvorgabe erfüllt wird. Überwiegende Interessen sind keine auszumachen. Mit der Durchführung des Studienauftrags konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht und in den Quartierplanvorschriften verankert werden.
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen	
<i>Planungsgrundsatz a:</i> Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte ist von kantonalem Interesse.	Durch die Quartierplanung werden auf einem bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Nutzung und Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte geschaffen.
<i>Planungsgrundsatz b:</i> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Gütekategorie A und weist damit eine sehr gute ÖV-Erschliessung auf. Im Rahmen des im Vorfeld durchgeführten städtebaulichen Studienauftrags wurde ein auf das Areal spezifisch zugeschnittenes Bebauungskonzept entwickelt. Die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts werden durch die Quartierplanvorschriften verbindlich gesichert und tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei.
<i>Planungsanweisung c:</i> Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.	Die Gemeinde Allschwil hat mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 (vgl. Kapitel 5.3.4) und dem Masterplan Binningerstrasse (vgl. Kapitel 5.3.5) die planerischen Grundlagen erarbeitet. Die Parzelle Nr. A-2517 wurde von der Gemeinde im Rahmen des Masterplans Binningerstrasse als Areal mit Verdichtungspotenzial erkannt. Die Gemeinde hat dazu die Quartierplanung als das zielführendste Planungsinstrument gewählt (vgl. Kapitel 2.1).
S. 2.2 Entwicklungsgebiete	
<i>Planungsgrundsatz a:</i> Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75% der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.	Das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Gütekategorie A und erfüllt damit die formulierte Bedingung an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit der festgelegten Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 und 3 RBG sowie den ergänzenden Festlegungen zur Nutzung wird eine Mischnutzung ermöglicht. Das festgelegte Nutzungsmass in Kombination mit den städtebaulichen Festlegungen in den Quartierplanvorschriften sowie den Mechanismen zur Qualitätssicherung gewährleisten eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Aussenraumqualität.
<i>Planungsgrundsatz b:</i> Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsbereichen gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.	Das Quartierplanareal liegt in einem Entwicklungsgebiet (vgl. Abbildung 9). Die Mindestdichte von 125 Einwohner und Beschäftigten pro Hektare wird erfüllt. Das Quartierplanareal ist 0.33 Hektaren gross, womit 42 Einwohner und Beschäftigte das Areal belegen müssten. Allein schon mit den geplanten 49 Wohnungen wird die Vorgabe bei Weitem erreicht werden.
<i>Planungsgrundsatz c:</i> Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.	Zulässig sind Wohn- und Geschäftsnutzungen gemäss § 21 Abs. 2 und 3 RBG.

Planungsvorgaben KRIP	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Planungsanweisung:</i> Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.	Zusätzliche Kapazitäten: im Jahr 2022 arbeiteten gemäss Aussagen der Bricks AG 32 Beschäftigte auf dem Areal. Mit der Quartierplanung sind 49 Wohnungen geplant, die bei Annahme von 2 Personen pro Wohnung 98 Einwohner auf das Areal bringen. Dazu kommen einige Beschäftigte bei den Geschäfts- und Gewerbenutzungen. Die Kapazität an Einwohnern und Beschäftigten nimmt durch die vorgesehene Umzonung markant zu. Mindestdichte: vgl. Planungsgrundsatz b. Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität: vgl. Beilage 1, Kapitel 1.3, 1.4, 3.
S 3.3 Lärmschutz	
<i>Planungsgrundsatz a: Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität.</i>	Der Lärmschutz wird in der Planung berücksichtigt. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten.
<i>Planungsgrundsatz b: Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.</i>	Vgl. Planungsgrundsatz a.

5.3 Gemeinde Allschwil

5.3.1 Zonenvorschriften Siedlung

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung für den Bereich des Quartierplanperimeters aufgehoben und durch die Quartierplanvorschriften abgelöst (vgl. Kapitel 4.1).

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

Kriterien gemäss § 23 ZRS	Berücksichtigung in der Quartierplanung
¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. ... Kommentar: Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.	Die Entwicklungsabsichten für die Parzelle Nr. A-2517 wurden dem Gemeinderat frühzeitig bekanntgegeben. Die Gemeinde war sowohl im Studienauftragsverfahren als auch im Quartierplanverfahren involviert.
² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.	Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der bestehenden Parzelle Nr. A-2517. Die Quartierplanung geschieht im Einvernehmen mit dem Gemeinderat. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.	Die bisherige Grundnutzung der Parzelle Nr. A-2517 entspricht der Gewerbezone G20a und erlaubt Bauten bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m. Die im Quartierplan festgelegte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Zone G20a und fügt sich somit gut in die angrenzenden Bauzonen ein. Das in der Gewerbezone G20a zugelassene Nutzungsmass wird mit der vorliegenden Quartierplanung nicht überschritten (neben der Gebäudehöhe gilt eine Grünflächenziffer von 10 %). Mit der Transformation des Areals hin zu einer Mischnutzung entstehen

Kriterien gemäss § 23 ZRS	Berücksichtigung in der Quartierplanung
	allerdings andere Anforderungen an die Siedlungs- und Freiraumqualität, sodass ein Vergleich zur vorbestanden Gewerbezone nicht zielführend erscheint.
⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:	Das Richtprojekt und die Quartierplanvorschriften orientieren sich an den genannten Kriterien.
– Haushälterische Nutzung des Bodens; – Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität; – Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild; – Gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung; – Anbindung an den öffentlichen Verkehr; – Optimierte Parkierungsanordnung; – Minimierung der Lärmimmissionen; – Evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen; – Energiekonzept;	– AZ von 1.83 (vgl. Kapitel 3.4.1); – Durchführung städtebauliches Verfahren (vgl. Kapitel 1.3); – Einpassung ist gegeben (vgl. Beilage 1); – Mobilitätsgutachten (vgl. Kapitel 3.6); – Mobilitätsgutachten (vgl. Kapitel 3.6); – Mobilitätsgutachten (vgl. Kapitel 3.6); – Lärmschutznachweis (vgl. Kapitel 3.3.2); – Nutzungskonzept ist noch offen; – Anstelle eines Energiekonzepts ist die Erfüllung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie in einem Bericht nachzuweisen und durch ein externes Fachbüro bestätigen zu lassen.
– Zweckmässige Entsorgung; – Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich; – Zweckmässige Etappierung.	– Erfolgt mit zentraler Entsorgungsanlage; – Vgl. Quartierplanreglement, Ziffer 5; – Die Bebauung wird voraussichtlich in einer Etappe erstellt.
⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.	Das Richtprojekt wurde der ABK vorgestellt (vgl. Kapitel 1.3.2).

5.3.2 Genereller Entwässerungsplan

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

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

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. Gemäss Entwässerungskonzept des GEP der Gemeinde Allschwil aus dem Jahr 2009 liegt die Parzelle Nr. A-2517 im Teilperimeter 10 (Im Letten), in dem das anfallende Meteorwasser weitestgehend versickert werden soll. Dies, weil kein Vorfluter zur Verfügung steht (der Dorfbach fliesst in Hochlage), der Fremdwasseranteil reduziert werden soll und der Untergrund (Niederterrassenschotter) gute Versickerungsmöglichkeiten bietet. Zu beachten gilt, dass das Strassenwasser grundsätzlich der Kanalisation zugeführt wird.

Entsprechend schreibt das Quartierplanreglement allgemein vor, dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern ist. Für das auf begrünten Dachflächen anfallende Meteorwasser gilt gemäss Quartierplanreglement die besondere Vorschrift, dass es auf den Dachflächen zu retinieren ist und dass die Dachbegrünung eine Substratstärke von mindestens 12 cm aufweisen muss, damit die Dachfläche als unversiegelt gilt. Für Weiteres gelten auf kommunaler Ebene generell das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil. Die Versickerung im Boden ist nur möglich, wenn der Boden unbelastet ist, was nachzuweisen ist und einen Austrag aus dem Kataster der belasteten Standorte benötigt.

Die detaillierte Planung zur Entwässerung des Areals inklusive der Art der Versickerung erfolgt mit der Erarbeitung des Bauprojekts und kann erst im Baubewilligungsverfahren konkret geprüft werden.

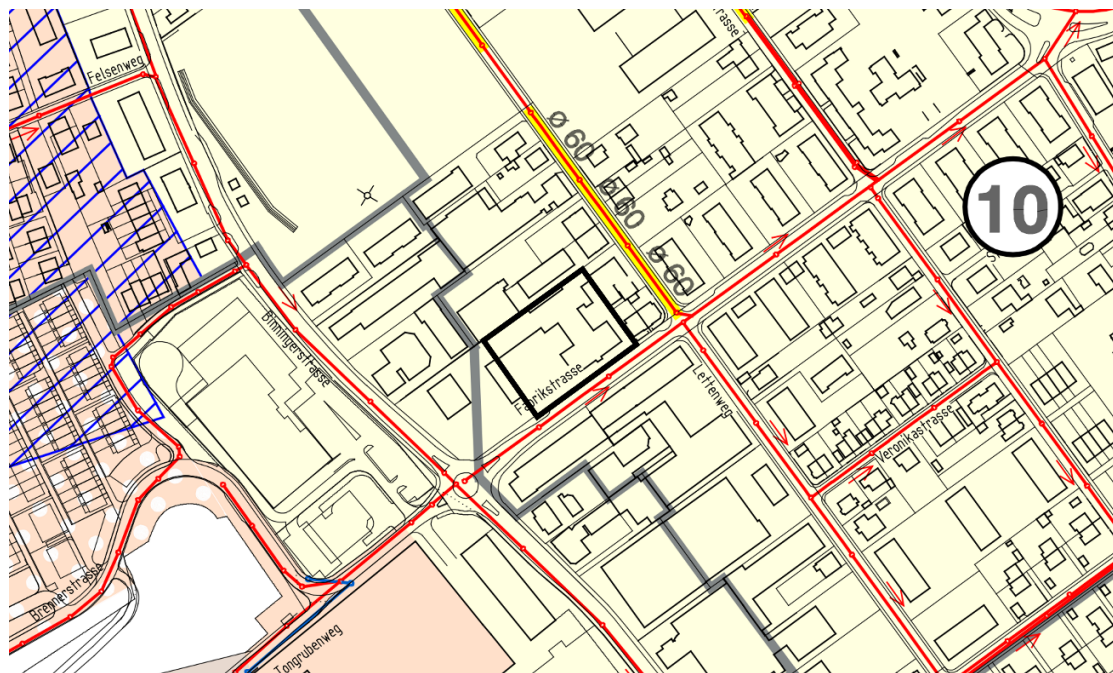


Abbildung 10 GEP Allschwil, Übersichtsplan Entwässerungskonzept, 03.08.2009
(Quelle: Jauslin + Stebler Ingenieure AG / eigene Darstellung)

5.3.3 Leitbild Zukunft Allschwil

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

Siedlungsentwicklung	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Das Siedlungsgebiet von Allschwil ist vielfältig. Die Qualitäten und Identitäten der einzelnen Quartiere sind definiert und gestärkt.</i>	Die Entwicklung der Parzelle Nr. A-2517 ist eines der ersten Projekte, welches im Anschluss an die Masterplanung Binnigerstrasse realisiert wird. Die neue Nutzung wird einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers «Letten West» im Sinne der Entwicklungsvorstellungen des Masterplans leisten und städtebaulich einen wichtigen Akzent für die Adressbildung des Quartiers setzen.
<i>Bei künftigen Kapazitätserweiterungen für Wohnen und Arbeiten erfolgen diese gestaffelt im heutigen Siedlungsperimeter.</i>	Die Quartierplanung ist eines der ersten Entwicklungsprojekte gemäss Masterplan Binnigerstrasse im Quartier Letten West. Weitere dürften folgen. In diesem Sinne erfolgt die Entwicklung gestaffelt.

Siedlungsentwicklung	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Freiräume sind ein wesentlicher Schlüssel für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen von baulichen Verdichtungen sind die Freiraumqualitäten zu fördern.</i>	Die Anforderungen an die Umgebungsfläche sind hoch und werden im Quartierplanreglement entsprechend formuliert.
Wohnen	
<i>Allschwil hat ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.</i>	Das Richtprojekt sieht unterschiedliche Bebauungskonzepte vor, das unterschiedliche Wohnformen ermöglicht.
<i>Allschwil verzeichnet bis 2030 ein kontinuierliches qualitatives Bevölkerungswachstum auf rund 23'000 Personen.</i>	Die Quartierplanung trägt zur Aufnahme zusätzlicher Einwohnerschaft bei.
<i>Die Bevölkerung identifiziert sich mit Allschwil.</i>	Mit der qualitätsvollen Bebauung des Areals wird eine Voraussetzung geschaffen, um der Bevölkerung Identifikationspotenzial zu bieten.
Mobilität	
<i>Wir streben eine Verlagerung des Modalsplits zugunsten des Langsam- und öffentlichen Verkehrs an.</i>	Mit einer gegenüber den kantonalen Vorgaben verringerten Anzahl Parkplätze und entsprechenden Mobilitätsmassnahmen wird eine Verlagerung zugunsten des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs angestrebt.
Umwelt	
<i>Wir setzen uns dafür ein, die Allschwiler Bevölkerung vor übermässigen Immissionen zu schützen.</i>	Der Lärmschutznachweis zeigt, dass sämtliche Grenzwerte eingehalten werden können (vgl. Kapitel 3.3.2).
<i>Wir setzen uns für einen effizienten Umgang mit Energie und Rohstoffen ein.</i>	Im Quartierplanreglement wird ein Gebäudestandard nach Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie gefordert. Ausserdem hat die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) und Elektrizität aus 100 % erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen.

5.3.4 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

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

Für das Gebiet Binningerstrasse und umliegende Quartiere wird gemäss REK eine Aufwertung und differenzierte Weiterentwicklung angestrebt. Die Verdichtung und Umstrukturierung sollen hauptsächlich auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei erfolgen, punktuell aber auch auf der Nordseite der Binningerstrasse. So wird im Gebiet des Quartierplanperimeters das Ziel der Entwicklung mit Mischnutzungen angegeben. Für die qualitative und koordinierte Gesamtentwicklung und als Grundlage für die etappierte Umsetzung (Nutzung, Erschliessung, Gestaltung) im Gebiet Binningerstrasse soll der Masterplan Binningerstrasse erarbeitet werden.

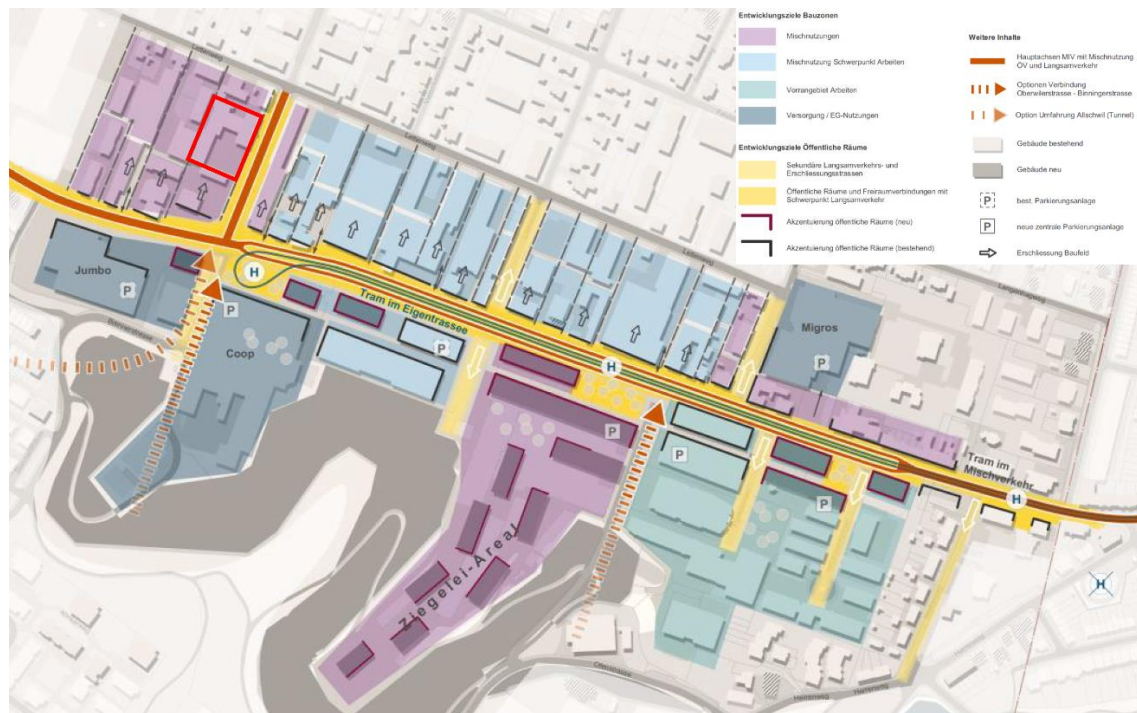


Abbildung 11 REK Allschwil 2035, Plan Entwicklungsansätze Binningerstrasse
(Quelle: Metron Raumentwicklung AG / eigene Darstellung)

5.3.5 Masterplan Binningerstrasse

Zur Konkretisierung der im REK Allschwil 2035 formulierten Entwicklungsziele führte die Gemeinde im Jahr 2019 für das Gebiet Binningerstrasse eine Testplanung mit drei Teams durch. Ziel der Testplanung war es, mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen und die entsprechenden Rahmenbedingungen zu untersuchen. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden anschliessend in den Masterplan Binningerstrasse überführt. Dieser dient als strategisches Lenkungsinstrument des Gemeinderats und definiert die übergeordneten Regeln für eine koordinierte Entwicklung des Raums Binningerstrasse. Parallel zum Masterplan wurde vom Kanton Basel-Landschaft das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Tramverlängerung Binningerstrasse initiiert. Der Masterplan und das BGK sind aufeinander abgestimmt.

Die Parzelle Nr. A-2517 befindet sich in dem im Masterplan definierten Teilgebiet «Letten West». Der Masterplan sieht für das Teilgebiet eine differenzierte Mischnutzung vor. Spezifisch für das Quartierplanareal verlangt der Masterplan keine Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Fabrikstrasse. Darüber hinaus ist das Quartierplanareal als «sanierungsbedürftiger Altlastenstandort» gekennzeichnet. Der Masterplan sieht vor, dass im Zusammenhang mit Altlastensanierungen von den für das Teilgebiet geltenden Vorgaben bezüglich die Grundnutzung (Dichte, Nutzungsart) abgewichen werden kann (vgl. Festlegung E.12). Mit dieser Massnahme soll eine Entwicklung der entsprechenden Gebiete begünstigt und damit zusammenhängend die Altlastensanierung gefördert werden.

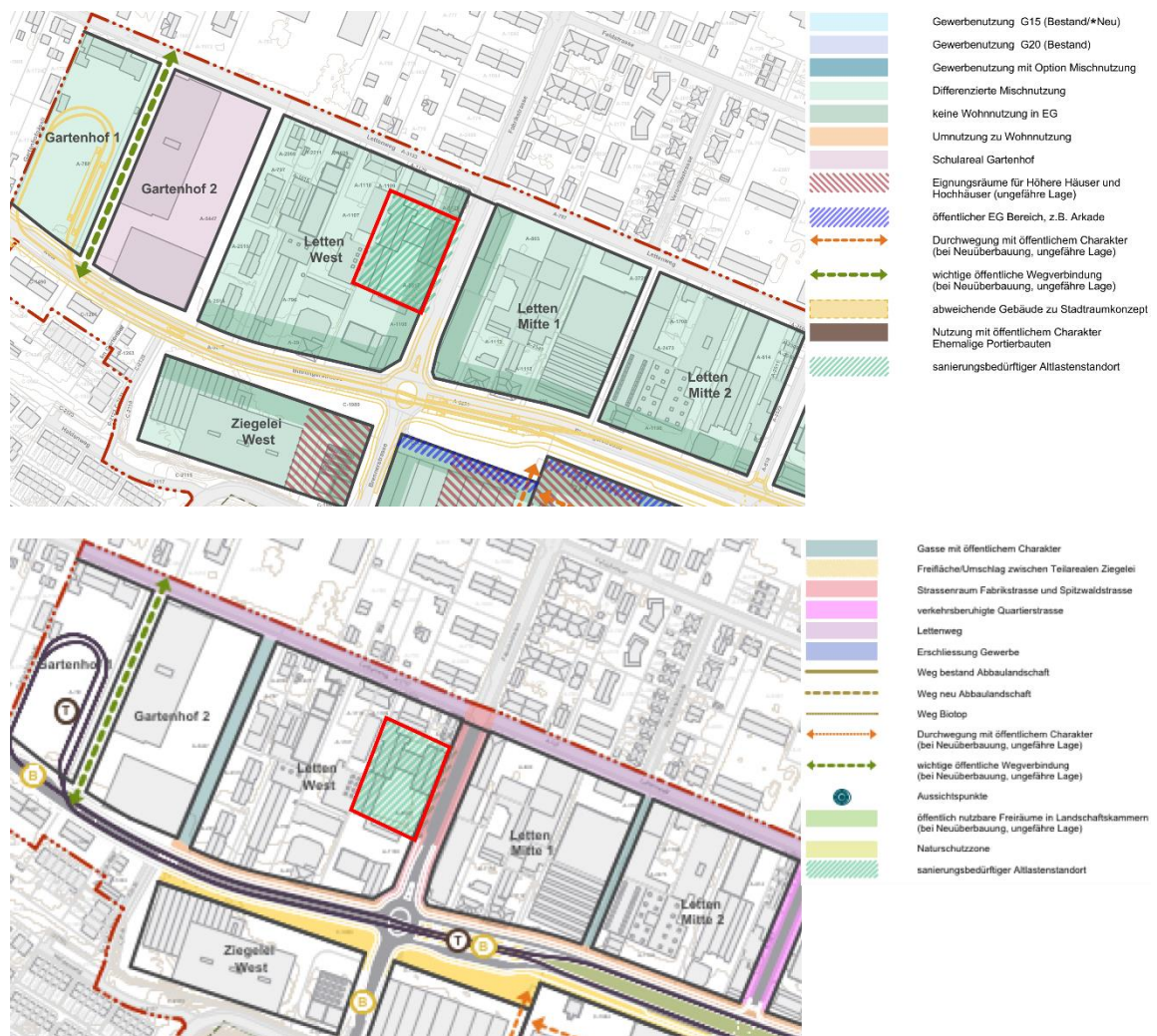


Abbildung 12 Masterplan Binningerstrasse
Teilplan Bebauung und Nutzung (oben) und Teilplan Freiraum und Erschliessung (unten)
(Quelle: Metron Raumentwicklung AG / eigene Darstellung)

Festlegungen Masterplan

C.1 c) Transformation
langfristig etappierte Transformation der nördlichen Letten Areale mit weiterhin hohem Gewerbeanteil und gleichzeitig neuen Möglichkeiten zur Verdichtung und Ergänzung mit Wohnnutzung.

C.3 e) Transformation
Kleinteilige Transformationsmöglichkeiten in den nördlichen Parzellen der Teilgebiete Letten unter Berücksichtigung der Gewerbenutzungen und der heterogenen, kammartigen städtebaulichen Struktur.

D.1, 2. Punkt, Arbeitsplätze
die bestehende Anzahl Arbeitsplätze soll mindestens erhalten werden und insbesondere in den heute unternutzten Teilgebieten erhöht werden.

Berücksichtigung in der Quartierplanung

Aufgrund der Sonderstellung des Areals (Altlasten) kann von den vorgegebenen Anteilen Gewerbe/Wohnen abgewichen werden.

Die Chance der Transformation wird mit der Quartierplanung wahrgenommen, indem eine Mischnutzung ermöglicht wird. Die Kleinteiligkeit ist aufgrund der Beschränkung auf die Parzelle Nr. A-2517 gegeben. Die umliegenden Gewerbenutzungen werden durch die Quartierplanung nicht eingeschränkt, weil das Areal in der LES III verbleibt. Das Richtprojekt berücksichtigt die bestehende städtebauliche Struktur.

Aufgrund der Sonderstellung des Areals (Altlasten) und der abweichenden Anteile Gewerbe/Wohnen wird die Anzahl Arbeitsplätze voraussichtlich nicht erhalten werden können. Die Festlegung betrifft das ganze Gebiet des Masterplans und wird an anderer Stelle kompensiert werden.

Festlegungen Masterplan	Berücksichtigung in der Quartierplanung
	Letten West gehört nicht zu den unternutzten Teilgebieten gemäss Masterplan.
<i>D.1, 3. Punkt, Gewerbeanteile bei der Realisierung der Wohnnutzungsanteile sind auch die Gewerbeanteile immer anteilmässig zu realisieren (der Bestand kann angerechnet werden).</i>	Aufgrund der Sonderstellung des Areals (Altlasten) wird von den vorgegebenen Anteilen Gewerbe/Wohnen abgewichen (vgl. E.12).
<i>D.1, 4. Punkt, Gewerbe der Fokus richtet sich auf angestammtes Gewerbe, KMU Betriebe und auf den Detailhandel.</i>	Das Quartierplanreglement lässt diese Nutzungen zu.
<i>D.2, 1. Punkt, Mindestanteile Gewerbenutzung Festlegung von differenzierten Mindestanteilen an Gewerbenutzung und Berücksichtigung der gewachsenen gewerblichen Baustrukturen und Erschliessungen.</i>	Aufgrund der Sonderstellung des Areals (Altlasten) wird von den vorgegebenen Anteilen Gewerbe/Wohnen abgewichen (vgl. E.12). Aufgrund der Altlasten kann die gewachsene gewerbliche Baustruktur nicht berücksichtigt bzw. erhalten werden.
<i>D.2, 3. Punkt, Lärm die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe der Gewerbezone ES III (mässig störendes Gewerbe) wird auch bei einer Mischnutzung beibehalten.</i>	Die LES III wird beibehalten (vgl. Kapitel 3.3.2).
<i>D.4 Nordseite Binnerstrasse Die nördliche Seite der Binnerstrasse soll als "Werkstrasse" weiterentwickelt werden. Unter dem Begriff "Werkstrasse" wird die Kombination von Produktion, Ausstellung und Direktverkauf verstanden.</i>	Der Masterplan begreift diese Vorgabe nicht als Zwang. Zur Zusammensetzung der Mieterschaft der Gewerberäumlichkeiten können in diesem Verfahrensstadium noch keine Aussagen gemacht werden.
<i>D.8 Kleinstrukturiertes Gewerbe Für das kleinstrukturierte Gewerbe sollen in den Arealentwicklungen und in den diversen Erdgeschossen, in welchen die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, Flächen zu tragbaren Preisen angeboten werden. Nach Möglichkeit sollen dafür auch Bestandsbauten mit einbezogen werden. Bei zusammenhängenden Arealentwicklungen sind diese Flächen bedarfsgerecht auszuweisen.</i>	Zu Mietpreisen können in diesem Verfahrensstadium noch keine Aussagen gemacht werden. Die Bestandsbauten müssen abgebrochen werden.
<i>E.2 Richtwerte Grundnutzung</i> – AZ bis ca. 1.5 Mischnutzung – Minimaler Gewerbeanteil ca. 70%	Vgl. E.12.
<i>E.2 Angestrebte Gewerbestruktur</i> – Typ «Werkstrasse»: stilles und mässig störendes produzierendes Gewerbe, inkl. dazugehörigem Verkauf – Büros und Dienstleistungen – Verkaufsgeschäfte/Detailhandel nur im Umfeld der geplanten Tramhaltestelle – bei einer Verdichtung werden zusätzliche Gewerbeflächen entstehen	Die Quartierplanvorschriften behalten die Festlegung der LES III bei, die auch mässig störendes Gewerbe zulässt. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind gemäss Quartierplanreglement ebenfalls zugelassen. Explizit ausgeschlossen werden verkehrsintensive Verkaufsnutzungen mit regionalem Einzugsgebiet. Verkauf und Detailhandel in geringerem Ausmass werden aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze schwierig umzusetzen sein.
<i>E.2 Anordnung Wohnanteile</i> – Parzellen mit bestehender reiner Wohnnutzung sollen auch mit reiner Wohnnutzung verdichtet werden können. Hier kommt der Gewerbeanteil auch zukünftig nicht zur Anwendung. – Verlagerungen innerhalb Parzellen und Arealen sollen möglich sein. Idealerweise mit höheren Wohnanteilen zum Gartenhof und zum Lettenweg sowie höheren Gewerbeanteilen zur Binnerstrasse und zur Fabrikstrasse.	Die bestehende Nutzung ist eine Gewerbenutzung. Betreffend Anteil Wohnen/Gewerbe vgl. E.2 Richtwerte Grundnutzung.
<i>E.12 Altlastenstandorte Die im Masterplan bezeichneten sanierungsbedürftigen Altlastenstandorte (Grundlage Altlastenkataster BL) in den TG</i>	Das Areal der Quartierplanung befindet sich an einem sanierungsbedürftigen Altlastenstandort. Dem Projekt wird eine höhere Ausnützungsziffer und ein höherer Wohnanteil zugesprochen, damit die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf

Festlegungen Masterplan	Berücksichtigung in der Quartierplanung
Letten West und Letten Ost 3 sollen im Rahmen der zukünftigen Entwicklung gemäss den gesetzlichen Vorgaben nachhaltig saniert werden. Für die betroffenen Grundstücke sind dazu spezifische Rahmenbedingungen erforderlich, welche voraussichtlich in Quartierplänen geregelt werden. Abweichungen von der Grundnutzung sind in diesem Zusammenhang möglich.	die Sanierung des belasteten Bodens weiterhin gegeben ist. Der Gemeinderat hat die über 1.5 liegende Ausnutzungsziffer und den vom vorgeschriebenen Nutzungsmix von 70 % Gewerbe / 30 % Wohnen abweichenden höheren Wohnanteil in seinem Beschluss vom 6. Juli 2022 bestätigt.
F.2 Gebäudehöhen Die Gebäudehöhen sollen auf maximal 20 m beschränkt werden. Dies entspricht auch bereits der heute geltenden Gebäudehöhe der Zone G20.	Die Gebäudehöhe von 20 m wird durch das Richtprojekt und den Quartierplan leicht überschritten (0.58 m gemessen ab Oberkante Fabrikstrasse). Aufgrund der städtebaulichen Qualität des Richtprojekts erachtet der Gemeinderat diese Mehrhöhe als verträglich.
F.2 Charakter der Bebauung ... Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Stärkung der eigenständigen Identität des Lettens und seiner Lesbarkeit als Nachbarschaft mit typologischer Vielfalt und Nutzungsüberlagerungen.	Das Richtprojekt vermag diese Anforderungen zu erfüllen.
G.6 Fabrikstrasse Die Querstrassen Spitzwaldstrasse, Lilienstrasse und Fabrikstrasse sollen als wichtige Querverbindungen zwischen der Binnerstrasse und dem Letten-Quartier gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Die Gestaltungen sollen dem jeweiligen Charakter und dem zur Verfügung stehenden Strassenraum angepasst sein. Die Fabrikstrasse und die Spitzwaldstrasse sind als Strassenraum mit begleitenden Bäumen vorgesehen. Die geplanten strassenbegleitenden Baumreihen auf öffentlichem Grund dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung.	Die Gestaltung der Fabrikstrasse fällt in den Zuständigkeitsbereich des Kantons. Im Bereich der Möglichkeiten der Quartierplanung werden in den Quartierplanvorschriften entlang der Fabrikstrasse Bäume vorgesehen.
H1 Mobilitätsgrundsätze ... Für das gesamte Masterplangebiet wird eine nachhaltige Mobilität mit einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs angestrebt. Um die Funktion des Verkehrsnetzes für alle Verkehrsarten zu gewährleisten, soll das Verkehrswachstum mit einer Verlagerung des Verkehrs zugunsten ÖV und Fuss- und Veloverkehr einhergehen. Insbesondere bei neuen Betrieben und neuen Wohnüberbauungen sind entsprechende Mobilitätskonzepte erforderlich	Das Areal weist aufgrund seiner Lage (ÖV-Erschliessung, Versorgung) bereits gute Voraussetzungen für einen erhöhten Anteil Langsamverkehr auf. Mit der Reduktion der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und einem attraktiven Angebot an Veloabstellplätzen wird der Langsamverkehr zusätzlich gestärkt. Ein Mobilitätskonzept wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 3.6).
H.6 Veloabstellplätze Bei den Arealentwicklungen sollen entsprechend dem übergeordneten Konzept genügend Veloabstellplätze realisiert werden. Die Anforderungen an Arealentwicklungen und bei Umsetzung von Mischnutzung sind im Rahmen der planerischen Instrumente zu beschreiben.	Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 3.6).
H.8 Parkierung Oberirdische Parkierungen sollen nur für Kurzzeit-/Kundenparkplätze für Gewerbenutzungen sowie Verkaufs- und Retailnutzungen vorgesehen werden. Alle weiteren Parkplätze sollen wenn möglich in Tiefgaragen oder zentralen Parkhäusern angeordnet werden. Grundsätzlich ist eine Konzentration der Parkierung anzustreben. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften. Für die Wohn- und Gewerbenutzungen ist ein wesentlicher Reduktionsfaktor bei der Parkplatzanzahl gegenüber den heute gültigen Vorgaben und Richtlinien vorgesehen. Die Höhe der Reduktion ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu diskutieren.	Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 3.6).

Festlegungen Masterplan**I.1 Qualitätsansprüche**

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

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

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

Berücksichtigung in der Quartierplanung

Das Richtprojekt für die vorliegende Quartierplanung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Verfahrens (Studienauftrag) erarbeitet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Richtprojekt wurde anschliessend durch den Bauausschuss und den Gemeinderat von Allschwil sowie der kantonalen Arealbaukommission beurteilt (vgl. Kapitel 1.3).

5.5 Umweltschutz und Sicherheit

5.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht. (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV aufgeführt sind, sind mit der Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.5.2 Störfall

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

Das Quartierplanareal ist nicht von einem Konsultationsbereich für Störfallvorsorge betroffen. Gemäss Planungshilfe des Bundes betreffend die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Version vom 17.12.2019) sind nur Strassen mit einem DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) von über 20'000 relevant (Anhang 1, Referenzwerte Bevölkerung). Gemäss Emissionskataster 2015 wird dieser Wert weder an der Fabrikstrasse (DTV 5'400) noch an der Binningerstrasse (DTV 13'300 bis 14'800) übertroffen. Eine Abklärung der Störfallrelevanz entfällt somit.

5.5.3 Altlasten



Abbildung 14 Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Der Kataster belasteter Standorte zeigt alle im Kanton Basel-Landschaft im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) belasteten Standorte. Belastete Standorte sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte, bei denen mit Belastungen im Untergrund gerechnet werden muss. Der Kataster ist ein dynamisches Instrument und wird regelmässig aktualisiert. Aufgrund von Untersuchungen werden Standorte neu bewertet oder Angaben ergänzt. Ein Standort kann aus dem Kataster gelöscht werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund gemäss Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) unverschmutzt ist.

Das Quartierplanareal ist im Kataster der belasteten Standorte als belasteter Betriebsstandort mit Sanierungsbedarf aufgeführt. Der Eintrag erfolgte am 8. August 2009, die letzte Anpassung am 8. Mai 2019. Die Detailuntersuchung nach Art. 14 AltIV ist gemäss Angabe im Kataster noch in Bearbeitung.

Der Standort (Standortnummer 2762320025) gilt als Betriebsstandort mit einem Betriebszeitraum vom 1957 bis heute. Betriebsstandorte sind Standorte, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen oder Betrieben stammt, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Art. 2 Abs. 1 lit. b AltIV). Sanierungsbedürftig sind belastete Standorte, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen (Art. 2 Abs. 2 AltIV).

Eine Altlastensanierung ist somit Voraussetzung für eine Neubebauung des Areals, denn belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie gleichzeitig saniert werden (Art. 3 lit b AltIV).

Aufgrund der Art der Bodenbelastung wird eine Dekontamination des Areals durch Aushub angestrebt. Der Entwurf des Sanierungskonzepts (vgl. Abbildung 15) sieht vor, den belasteten Teil des Areals bis 8 m Tiefe auszuheben und mit sauberem Material aufzufüllen. Im Rahmen von baulichen Eingriffen ist bezüglich des Umgangs mit dem belasteten Bodenmaterial ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept erforderlich. Da ein solches erst im Baubewilligungsverfahren relevant ist, wird im vorliegenden Quartierplanverfahren nicht näher darauf eingegangen.

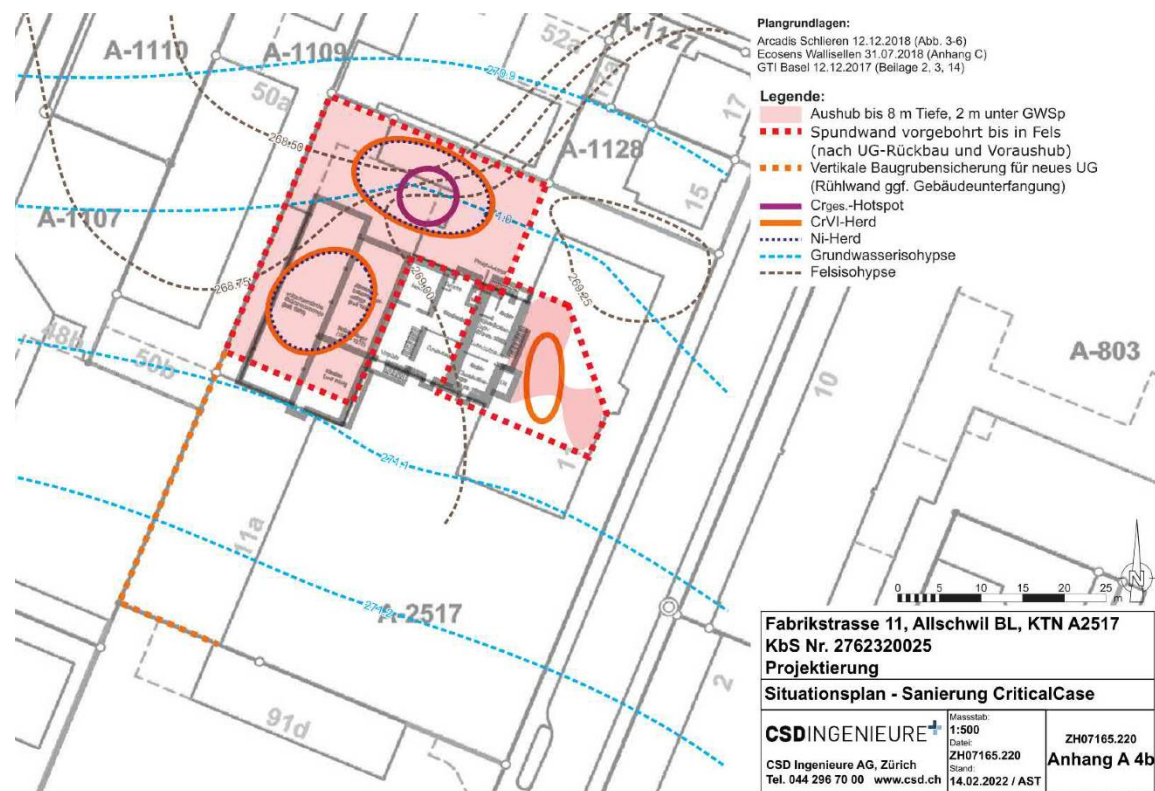


Abbildung 15 Situationsplan Sanierung (Quelle: CSD Ingenieure AG, 14.02.2022)

5.5.4 Nichtionisierende Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. In der Verordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt. Sie müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen – auch nur kurzfristig – aufhalten. Ein Immissionsgrenzwert berücksichtigt die Gesamtheit der an einem Ort auftretenden hochfrequenten Strahlung.

Im Umfeld des Quartierplanperimeters befindet sich auf der Parzelle Nr. A-29 (Binnerstrasse 87) eine Mobilfunk-/Rundfunkanlage mit einem Strahlungsperimeter von rund 100 m Radius, womit der Quartierplanperimeter grösstenteils vom Strahlungsperimeter belegt wird. Der Strahlungsperimeter zeigt den kritischen Einwirkungsbereich, in dem die Einhaltung der Grenzwerte für nichtionisierende Strahlung geprüft werden muss. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Grundeigentümerschaft bzw. Bauherrschaft seitens Quartierplanareal erfährt keine planerischen oder baulichen Einschränkungen aufgrund des Strahlungssperimeters. Sie muss einzig die messtechnische Untersuchung auf dem Areal zulassen. Bei Überschreitung der Grenzwerte steht die Betreiberin der Mobilfunkanlage in der Pflicht.

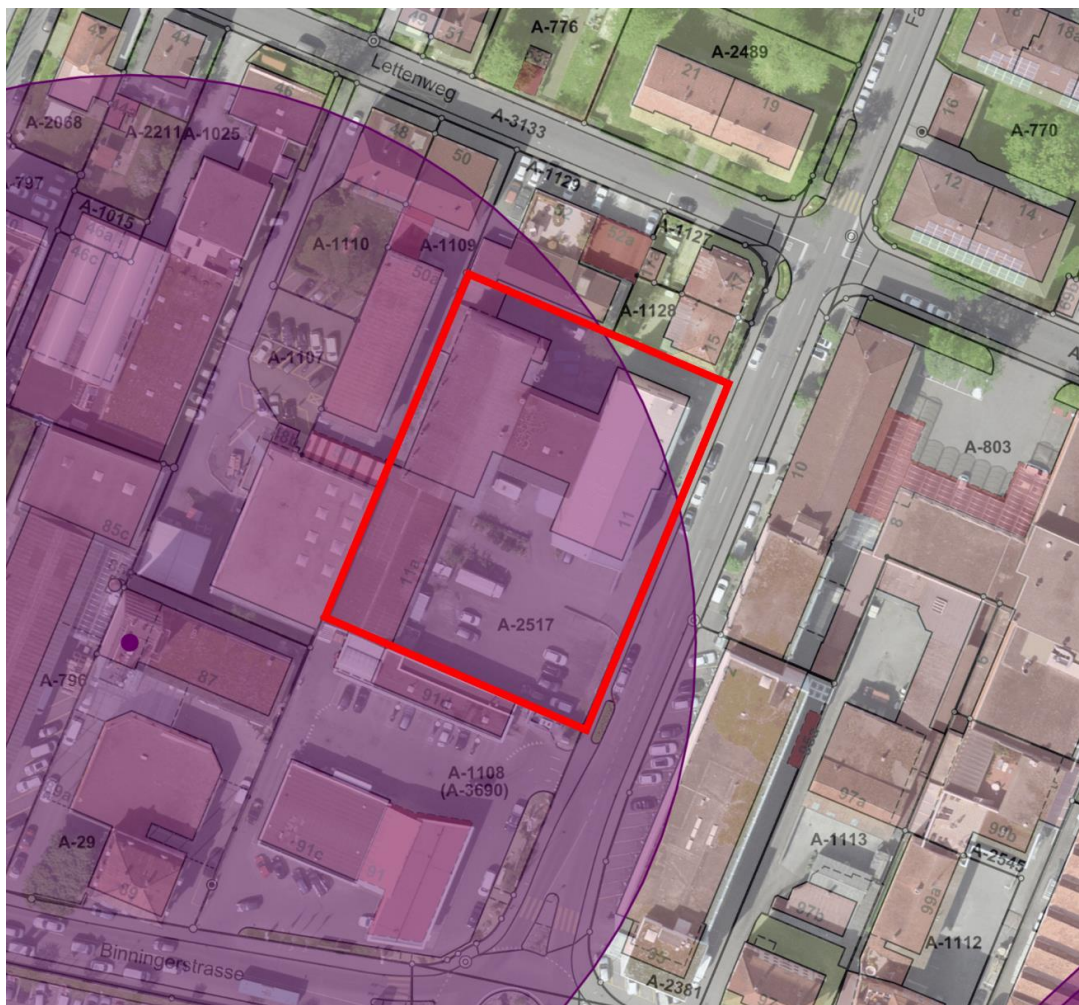


Abbildung 16 Standort Mobilfunk-/Rundfunkanlage und Strahlungsperimeter
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

5.5.5 Grundwasser

Der Quartierplanperimeter liegt vollständig in einem Grundwasserbereich und befindet sich grundwasserrechtlich in einem **Gewässerschutzbereich Au** (unterirdisch), der die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst und den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel hat (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

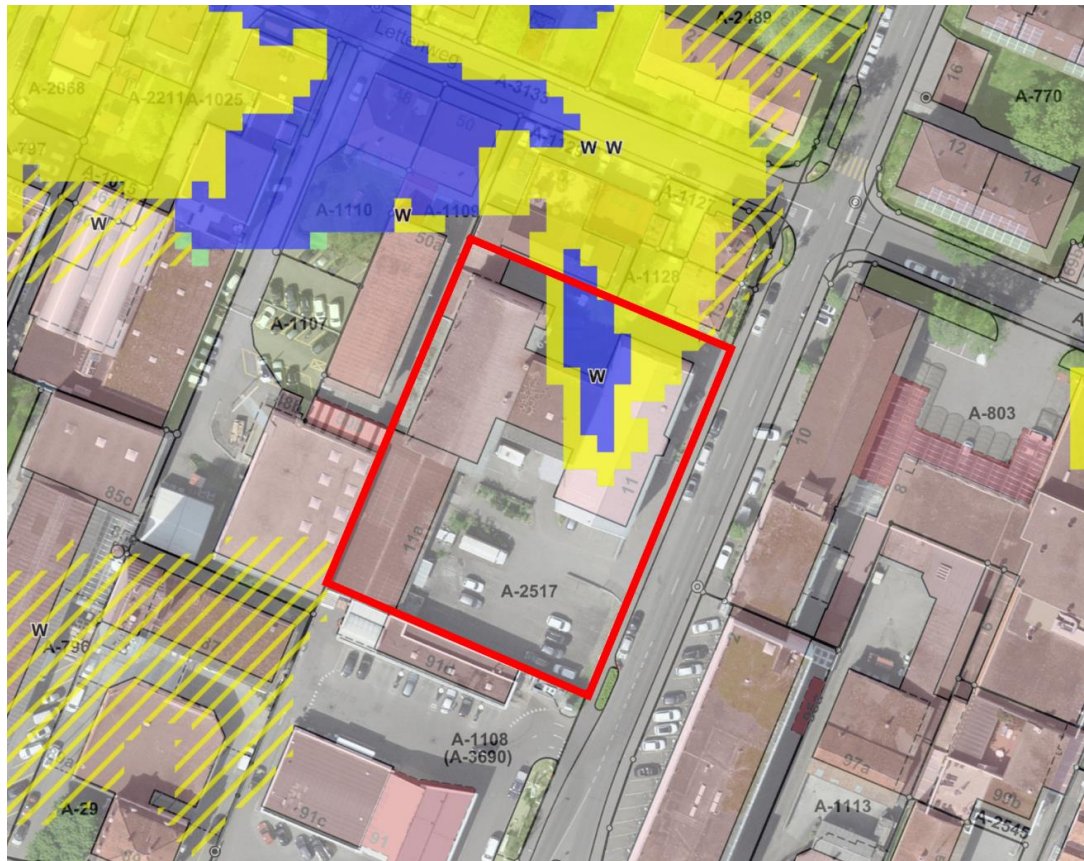
Betreffend **Grundwasserspiegel** ist die Höhe des Grundwasserstands in einer Mittelwassersituation in Metern über Meer massgebend. Der Grundwasserstand Mittelwasser erreicht gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft eine Höhe von rund 269 bis 270 m ü.M. Gemäss Bericht zur Baugrunduntersuchung der CSD Ingenieure AG vom 6. April 2022 wurde bei den Grundwassermessungen im Rahmen der Detailuntersuchung hingegen ein Grundwasserspiegel auf einer Kote von 271.50 bis 270.75 m ü.M. bestimmt und konnten Grundwasserschwankungen im Messzeitraum (Dezember 2015 bis September 2017) von 0.15 bis 0.3 m festgestellt werden. Der Grundwasserflurabstand, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, beträgt gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft und gemäss Baugrunduntersuchung rund 6 bis 8 m. Die Grundwassermächtigkeit, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters gemäss Geodaten des Kantons Basel-Landschaft zwischen 1 Meter und weniger bzw. gemäss Baugrunduntersuchung zwischen rund 2 und 4 m.

Das Terrain des Quartierplanareals liegt auf einer Höhe von ca. 278.40 m ü.M. (Höhe Fabrikstrasse) und die unterirdischen Bauteile kommen gemäss Richtprojekt auf eine Höhe von ungefähr 273.00 m ü.M. zu liegen. Aufgrund des Richtprojekts sind somit keine Eingriffe in den mittleren Grundwasserspiegel zu erwarten, weshalb in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zum Grundwasserschutz erlassen werden. Aufgrund der Bodensanierung wird ein Eingriff erwartet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Grundwasserkonzept zu erarbeiten. Es gilt das übergeordnete Recht.

5.5.6 Naturgefahren

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

Im Bereich der Parzelle Nr. A-2517 besteht gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte eine lokal begrenzte, geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser (mittlere Gefährdung wahrscheinlich auf Terrainsituation zurückzuführen).



-  Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung
-  Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung

Abbildung 17 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

In den Quartierplanvorschriften werden diese Gebiete als Gefahrenzone Überschwemmung geringer und mittlerer Gefährdung festgelegt (Quartierplan) und mit verbindlichen Bestimmungen verbunden (Quartierplanreglement). Die zu ergreifenden Massnahmen haben sich an mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) zu orientieren. Die Abstimmung auf die mittlere Eintretenswahrscheinlichkeit mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren stützt sich auf § 10 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz, BNPG) vom 12. Januar 2017, wonach das Schutzziel die Verhinderung von Schäden aufgrund dieser Ereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis 100 Jahre ist.

5.5.7 Klima

Die Berücksichtigung der klimatischen und mikroklimatischen Rahmenbedingungen ist eine wichtige Voraussetzung, um auch in Zukunft eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Als Planungsgrundlagen dienen hierzu die Klimafunktionskarten, die aus dem von 1995 bis 1998 durchgeführten Projekt «Klimaanalyse der Region Basel» (KABA) hervorgingen. Die Klimafunktionskarten zeigen die planerisch relevanten Aussagen betreffend Durchlüftung, Lufthygiene und Thermischer Situation flächenbezogen dar. Da seit der Erarbeitung der Klimafunktionskarten keine grundlegenden Änderungen der Siedlungsstrukturen stattfanden, sind die daraus hervorgehenden Planungshinweise nach wie vor zutreffend.

Gemäss der Klimafunktionskarte sind im Bereich der Quartierplanung Massnahmen zur Verminderung der Luftbelastung (B2) und zur Reduktion der Wärmebelastung (C1) vorzusehen (vgl. Abbildung 18).

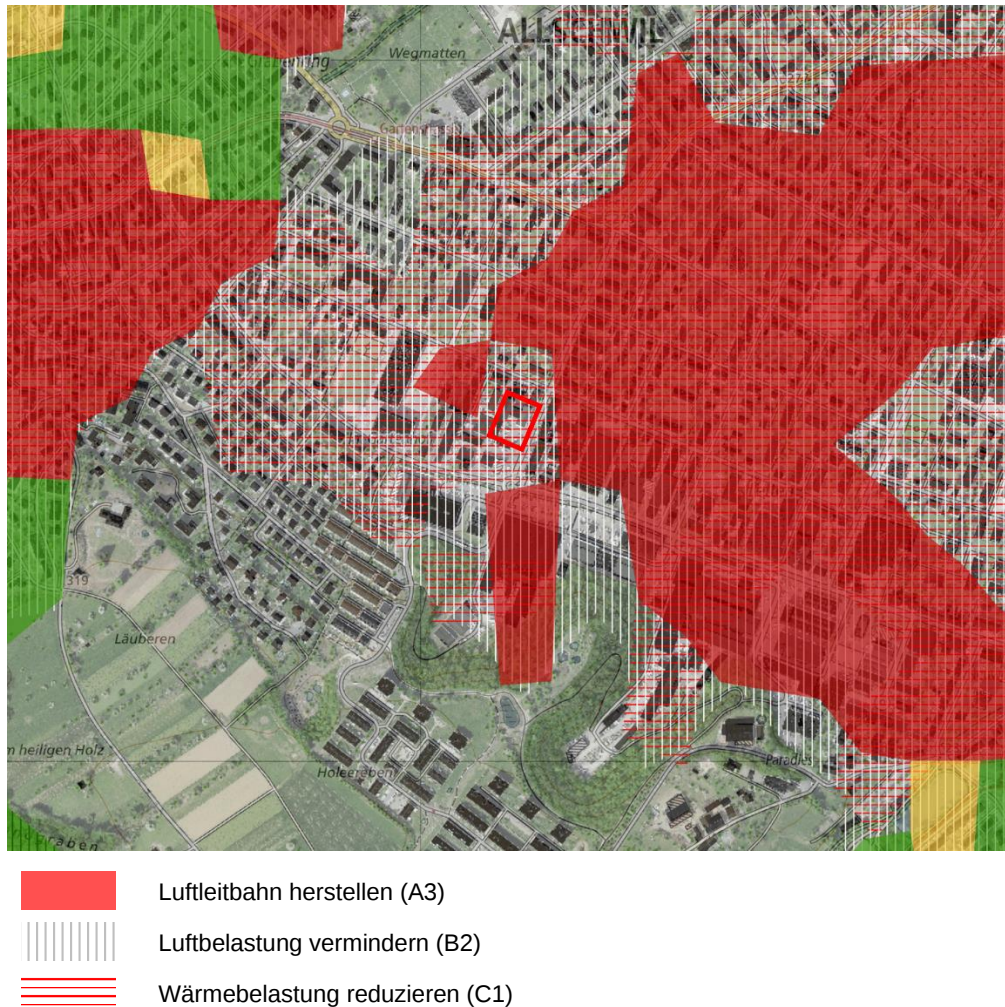


Abbildung 18 Klimafunktionskarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Verminderung der Luftbelastung (B2)

Siedlungsgebiete mit reduzierter Durchlüftung sowie Kaltluftakkumulationsgebiete weisen eine erhöhte Sensibilität gegenüber der Anreicherung von Luftschadstoffen auf. Deshalb sollen in diesen Gebieten geeignete Massnahmen getroffen werden, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Luftbelastung führen. Die Notwendigkeit dieser Zielsetzung ergibt sich aus der Tatsache, dass in den betroffenen Gebieten eine grosse Zahl von Menschen einer hohen Luftbelastung ausgesetzt ist. Folgende Planungshinweise werden gegeben.

Planungshinweise zu B2	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen.</i>	Mit der Umnutzung des Areals zu einem Gebiet für Mischnutzung wird das Potenzial zum Ausstoss von Luftschadstoffen im Vergleich zu den in der rechtskräftigen Gewerbezone möglichen Nutzungen stark reduziert. Die quartierplanmässige Nutzung ist betreffend Luftschadstoffe emissionsarm. Betreffend Verkehr enthalten die Quartierplanvorschriften eine Begrenzung der Parkplätze und umfangreiche Mobilitätsmassnahmen.
<i>Einsatz regenerierbarer Ressourcen (z.B. Solar-energie, Geothermik).</i>	Die Quartierplanvorschriften schreiben für die Erstellung der Gebäude die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie und für die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) und Elektrizität 100 % CO ₂ -neutrale oder erneuerbare Energiequellen vor.
<i>Emissionsarme Energieversorgung (z.B. durch Fernwärme oder Erdgas).</i>	Vgl. Punkt oben.
<i>Anlage von Immissionsschutzpflanzungen (z.B. Baumbestände im Strassenraum).</i>	Die Quartierplanvorschriften schreiben die Pflanzung einer Anzahl von hochstämmigen, grosskronigen Bäumen vor, auch entlang der Fabrikstrasse.

Reduktion der Wärmebelastung (C1)

Die thermische Situation hat einen erheblichen Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden. Sowohl Kältestress als auch übermässige Wärmebelastung schmälern die Wohn- und Lebensqualität und können zu gesundheitlichen Problemen führen. Die Wärmebelastung soll in dicht bebauten Arealen reduziert werden. Diese sind generell durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und weisen eine reduzierte Durchlüftung oder im Fall von Industriearealen auch eine erhebliche Abwärmeproduktion auf. Folgende Planungshinweise werden gegeben.

Planungshinweise zu C1	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Keine weitere Verdichtung und Versiegelung.</i>	Das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters ist aktuell vollständig versiegelt. Mit der Quartierplanung werden die versiegelten Bodenflächen reduziert. Damit wird der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt. Die Setzung der Gebäude fördert die Durchlüftung des Areals. Mit der Quartierplanung wird in jedem Fall eine Verbesserung der Situation herbeigeführt.
<i>Erhaltung und Erweiterung von Parks und Grünanlagen.</i>	Innerhalb des Quartierplanperimeters existieren keine Parks oder Grünanlagen. Mit der Quartierplanung wird in jedem Fall eine Verbesserung der Situation herbeigeführt.
<i>Fassaden- und Dachbegrünungen.</i>	Die Quartierplanvorschriften enthalten Vorschriften betreffend eine extensive und ökologisch wertvolle Dachbegrünung. Ebenfalls ist gemäss Richtprojekt vorgesehen, die Laubengänge zu begrünen.
<i>Innenhofbegrünungen.</i>	Die Quartierplanvorschriften schreiben vor, dass die Umgebungsfläche möglichst grosse Flächen aufzuweisen hat, die naturnah, begrünt und unversiegelt sind und einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat.
<i>Anlage von Baumbeständen im Strassenraum.</i>	Die Quartierplanvorschriften schreiben die Pflanzung einer Anzahl von hochstämmigen, grosskronigen Bäumen vor, auch entlang der Fabrikstrasse.
<i>Erhaltung und Ausbau von Schattenzonen (z.B. durch Arkaden).</i>	Die gemäss Richtprojekt geplanten Pergola und vorgehängten Laubengänge, Balkone etc., die gemäss Quartierplanvorschriften vorgeschriebenen Bäume und letztendlich die Gebäude selbst sind in der Lage, zur Beschattung und zur Bildung von Schattenzonen beizutragen.

In Ergänzung zur Klimafunktionskarte stehen seit dem Jahr 2020 die im Rahmen des Projekts «Klimaanalyse Kanton Basel-Landschaft 2020» entstandenen Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten für die Jahre 2020 und 2035 zur Verfügung. Die Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten dienen als Grundlage für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Im vorliegenden Kontext sind v.a. die Aussagen der Planungshinweiskarte zur bioklimatischen Belastungssituation im Siedlungsraum relevant. Diese ist tagsüber massgeblich für die Aufenthaltsqualität im Aussenraum und nachts für die Möglichkeit eines erholsamen Schlafs im Innenraum.

Gemäss Planungshinweiskarten ist die bioklimatische Belastungssituation im gesamten Gewerbegebiet Binningerstrasse bereits heute ungünstig bis sehr ungünstig. Dies ist auf den hohen Anteil versiegelter Flächen und den geringen Grünraumanteil zurückzuführen, welcher für Gewerbegebiete typisch ist. Bei gleichbleibender Bebauung wird sich die bioklimatische Belastungssituation im ganzen Gebiet Binningerstrasse künftig sowohl tagsüber als auch nachts weiter verschlechtern. Dies unterstreicht die Notwendigkeit der oben beschriebenen Massnahmen zur Reduktion der Wärmebelastung.

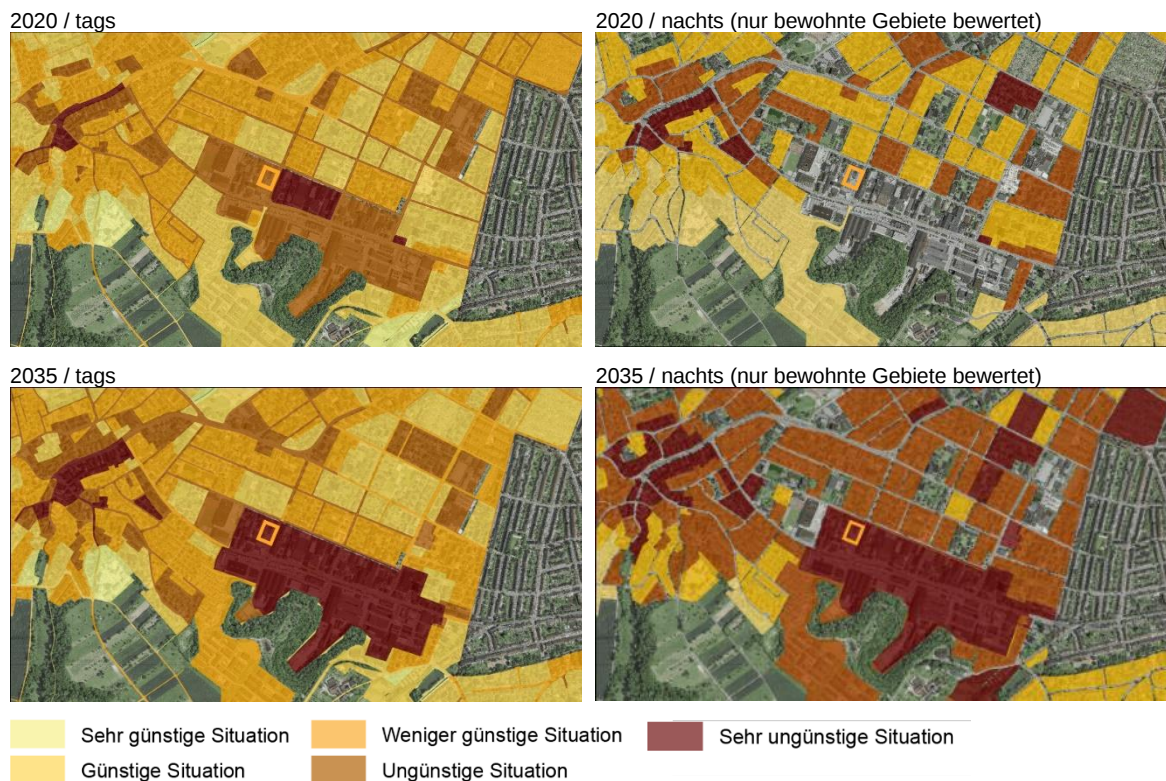


Abbildung 19 Planungshinweiskarte Kanton Basel-Landschaft, Bioklimatische Belastungssituation
(Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

5.6 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Archäologische Schutzzonen
- Gewässerraum nach GSchG
- Risiken Biologie
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

6 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

6.1 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

6.1.1 Betriebliche Interessen

Das Interesse des bisher auf dem Areal tätigen Betriebs am Erhalt des heutigen Zustandes ist nicht vorhanden, weil die Bodenschatz AG ihre Tätigkeiten andernorts weiterführen will. Im Gegenteil ist das Interesse des heutigen Grundstückseigentümers gross, dass sein Betriebsstandort einer neuen Entwicklung zugeführt werden kann und nicht brach liegt.

6.1.2 Raumplanerische Interessen

Die raumplanerischen Interessen an der Quartierplanung werden in den Ausführungen zum eidgenössischen RPG, zum Kantonalen Richtplan, zum REK und Masterplan Binningerstrasse der Gemeinde Allschwil dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den raumplanerischen Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Das Interesse an einer Verdichtung an diesem Ort ist aus raumplanerischer Sicht hoch. Die vorliegende Quartierplanung ist geeignet und zweckmässig, den genannten Auftrag zu erfüllen.

Das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist ebenfalls hoch. Das Verkehrssystem wird durch die Planung nicht stärker belastet. Im Gegenteil kann durch die Quartierplanung die Anzahl Parkplätze gegenüber einer ordentlichen Zone stark reduziert und in diesem Zusammenhang der motorisierte Individualverkehr mit verschiedenen Massnahmen begrenzt werden. Dies liegt im öffentlichen Interesse und ist in dieser Form nur mittels Quartierplanung erreichbar.

Die zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente zur Umsetzung des Vorhabens wurden geprüft und einander gegenübergestellt. Die Wahl des vorliegenden Planungsinstruments der Quartierplanung ist geeignet, angemessen und verhältnismässig, die öffentlichen Interessen umzusetzen.

Die übergeordneten rechtlichen und planerischen Vorgaben werden durch die vorliegende Quartierplanung eingehalten.

6.1.3 Städtebauliche Interessen

Das öffentliche Interesse an einem qualitätsvollen Städtebau in all seinen Facetten (Bebauung, Aussenraum, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung etc.) ist hoch, zumal er Grundlage einer von der Öffentlichkeit gewährten Sondernutzung darstellt.

Der durchgeführte Studienauftrag war geeignet, das öffentliche Interesse an der Findung eines qualitätsvollen Städtebaus zu erfüllen. Das Richtprojekt erfüllt die diesbezüglichen Erwartungen. Die vom Gemeinderat geäusserten Erwägungen wurden in der weiteren Bearbeitung aufgenommen.

Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten.

6.1.4 Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch. Das Quartierplanareal ist aktuell bebaut und fast vollständig versiegelt. Durch die quartierplanmässige Bebauung werden keine Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt, denn die wenigen Rabatten haben keinen ökologischen Wert. Durch die Quartierplanung wird ein qualitativ hochwertiger Aussenraum mit unversiegelten, naturnahen, begrünten und bepflanzten Flächen sowie Bäumen erstellt.

Ein grosser Gewinn für die Umwelt ist die durch die Quartierplanung ermöglichte Sanierung des belasteten Bodens.

Betreffend Energie, CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch wird mit der Erfüllung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie ein hoher Nachhaltigkeitsstandard erreicht. Durch die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) aus 100 % erneuerbaren Energiequellen wird eine fossilfreie Energieversorgung möglich.

Mit den ordentlichen Zonenvorschriften wären die genannten Errungenschaften so nicht zu erreichen gewesen.

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

6.1.5 Interessen der Nachbarschaft

Aufgrund der Lage des Quartierplanareals in einem bestehenden Gewerbegebiet besteht das Interesse der gewerblichen Nachbarschaft vor allem darin, durch die Quartierplanung in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt zu werden. Die Interessen der nördlichen Wohn-Nachbarschaft (ebenfalls in der Gewerbezone) bestehen vor allem darin, dass ihre Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Beibehaltung der LES III auf dem Quartierplanareal wird die Quartierplanung die Nutzungsmöglichkeiten der gewerblichen Nachbarschaft nicht einschränken. Für die Wohn-Nachbarschaft, die selbst in einer LES III liegt, ändert sich lärmrechtlich nichts, jedoch dürfte die Art des Lärms mit dem Wegfall des Gewerbebetriebs und der quartierplanmässigen Mischnutzung für die Nachbarschaft eher angenehmer ausfallen.

Die Nutzungsvorschriften, die auf den Grundstücken der Nachbarschaft gelten, werden nicht geändert. Der durch die Quartierplanung verursachte Verkehr schränkt die Nachbarschaft in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht ein. Die beabsichtigte Mischnutzung schränkt die Nachbarschaft in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht ein.

Ebenfalls darf davon ausgegangen werden, dass aufgrund der betrieblichen Fokussierung der gewerblichen Nachbarschaft die Interessen bezüglich Beeinträchtigung durch die quartierplanmässige Bebauung (Sicht, Beschattung etc.) gering sind, weil keine arbeitsplatzhygienischen Interessen im Sinne der Wohnhygiene zum Tragen kommen, sondern gewisse Anforderungen an Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen im Vordergrund stehen. Diese werden durch die Quartierplanung nicht beeinflusst.

Die Wohn-Nachbarschaft wird die Interessen bezüglich Beeinträchtigung durch die quartierplanmässige Bebauung höher beurteilen. Jedoch befindet sich die Wohn-Nachbarschaft selbst in einer Gewerbezone, weshalb für sie grundsätzlich die Voraussetzungen einer Gewerbezone und das zur gewerblichen Nachbarschaft Gesagte gelten. Unbesehen davon wird sie durch die quartierplanmässige Bebauung nicht stärker beeinträchtigt als mit den Nutzungsmöglichkeiten gemäss geltender Gewerbezone. Im Gegenteil fallen die für Gewerbezone geltenden Berechnungsmethoden für Grenzabstände mit der Festlegung der Quartierplanung weg. Aufgrund der mit der Quartierplanung nach wie vor einzuhaltenden Gebäudehöhe von rund 20 m werden die Bauten und Anlagen im Rahmen der Quartierplanung gleich oder weniger nahe an die Parzellengrenze gestellt werden dürfen als im Rahmen der Möglichkeiten einer Gewerbezone. Dies wird sich positiv bezüglich Beeinträchtigung und Beschattung der Nachbarparzellen auswirken. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Regelungen über Näher- und Grenzbaurechte.

6.2 Berücksichtigung der Interessen

Aufgrund des unter Kapitel 6.1 Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage, die Quartierplanung erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und ist geeignet, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Quartierplanvorschriften sind hoch und überwiegen die Interessen an der Beibehaltung des Status quo oder der Festlegung einer ordentlichen Zone.

7 Planungsprozess

7.1 Kantonale Vorprüfung

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

7.3 Beschlussfassung

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

7.4 Referendum

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

7.5 Planauflageverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

8 Genehmigungsantrag

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

Allschwil, _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:
