

Geschäft 3457A

Einwohnerrat Allschwil

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Eingang 08.03.2004

Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen an den Einwohnerrat

betreffend Genehmigung der Quartierplanung "Ziegelei West", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement, Geschäft 3457

vom 01. März 2004

1. Einleitung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen behandelte die Vorlage an 2 Kommissionssitzungen. An den Kommissionssitzungen nahmen Herr Gemeinderat R. Meury, Herr W. Stambach, Leiter Hauptabteilung Hochbau/Raumplanung teil.

Von Seite der Investoren erläuterten an einer Sitzung die Herren Claude Lewin, JumboMarkt AG (Bauherrschaft), Friedrich Steiner, KWA Immobilien AG (Landbesitzer), Beat Reusser, Architekturbüro Frei+Reusser AG (Planer Fachmarkt) und Claude Walliser, Architekturbüro Walliser (Verfasser Quartierplan), das Projekt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (§ 7 RBG) wurde am 1. September 2003 der vorliegende Quartierplan "Ziegelei West" von der Bauherrschaft, vom Planungsteam und von Vertretern der Gemeinde Interessierten vorgestellt.

2. Vorlage

Das in der Industriezone liegende ehemalige Fabrikareal der Aktienziegelei (AZA) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die Voraussetzung für die Realisierung eines Fachmarktes der Firma Jumbo Markt AG geschaffen. Der Fachmarkt ist mit dem Hauptgebäude und dem Pflanzenhaus auf die Binningerstrasse ausgerichtet. Die Aussenräume werden für den saisonalen Pflanzenverkauf, für Verkehrswege, für Kundenparking und für die Warenanlieferung genutzt. Im weiteren wird für die Kundschaft eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt.

3. Kommissionsberatung

Eintreten

Die Kommission ist einstimmig für Eintreten.

Überbauung

Der auf die Binningerstrasse ausgerichtete Fachmarkt besteht aus dem Verkaufshauptgebäude mit einem markanten Eingangsbereich, dem eingeglasten Pflanzenhaus als Teil des Gartencenters und für den saisonalen Verkauf dient noch ein offener Bereich.

Das Verkaufshauptgebäude weist eine Höhe von 9.50 m und das Pflanzenhaus eine Höhe von 8.00 m auf. Mit einer Höhe von 15.00 m ist der Eingangsbereich der höchste Gebäudeteil und bildet den Trennpunkt zwischen den Gebäudetrakten. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die neue Brennerstrasse. Für die Kunden sind oberirdische Parkplätze und Plätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle vorgesehen. Die Fahrradabstellplätze sind beim Haupteingang angeordnet. Die Warenanlieferung liegt auf der hinteren Gebäudeseite. Der Warenanlieferungsbereich wird überdeckt. Da es sich um kein Lebensmittelgeschäft handelt und es auch keines wird und gibt, sind die Anlieferungen auf einen Zeitraum von 07.00 Uhr bis 17.00 Uhr beschränkt.

Die Baumallee längs der Binningerstrasse bildet die Abgrenzung zwischen Strassenraum und Fachmarkt und die Schutzbepflanzung auf der Westseite, längs Fussweg, zum Wohngebiet.

Grossmehrheitlich begrüsst es die Kommission, dass das Areal von Dienstleistungen, Handel und Gewerbe genutzt wird und nicht von Industriebetrieben unmittelbar neben Wohngebieten belegt wird. Sie ist auch überzeugt, dass mit diesen nicht hohen, wuchtig erscheinenden Bauten ein erträglicher Übergang zu den Wohngebieten geschaffen wird. Im weiteren kommt dazu, dass die Belastung (Lärm, Luft etc.) für die Umgebung in Grenzen gehalten werden kann. Mit dieser Oberbauung wird nebst der architektonischen Verbesserung auch eine Aufwertung des Areals längs der Binningerstrasse erreicht.

Eine Kommissionsminderheit sieht in diesem Projekt eher "amerikanische" Verhältnisse und dass sich Situationen ergeben, wenn das Gebiet mit einem Fachmarkt erweitert wird, die ähnlich "Pratteln" sind. Zudem ist sie der Meinung, dass dieser Fachmarkt nicht für Allschwil sondern für die Umgebung gebaut wird. Sie fragt sich auch, was nutzt und bringt der Fachmarkt Allschwil ausser Immissionsbelastungen.

Diskutiert wurde auch die Standortsfrage von Verkaufsläden, sollen sie an der Peripherie oder bei den "Leuten" erstellt werden. Mehrheitlich herrscht die Meinung, dass man die Verkaufsläden zu den Leuten bringt und nicht die Leute zu den Verkaufsläden an die Peripherie führt. In diesem Sinne scheint der Standort "Ziegelei" richtig zu sein. Dazu kommt, dass sich bereits andere Verkaufsläden in diesem Gebiet befinden.

Erschliessung / Parkierung

Die interne Erschliessung erfolgt ab einer Einfahrt gemeinsam mit der Erschliessung des Ärztehauses ab der Brennerstrasse. Intern erschlossen sind die oberirdischen 76 Parkplätze und die Tiefgarage mit 119 Parkplätzen. Die Warenanlieferung erfolgt mit einer separaten Spur an der Rampe zur Einstellhalle vorbei zu der auf der Hinterseite liegende Warenannahme. Für Fussgängerinnen und Fussgängerer ist eine direkte Verbindung ab der Binningerstrasse vorgesehen. Die Fahrradabstellplätze befinden sich unmittelbar beim Haupteingang.

Obwohl nicht Bestandteil des Quartierplanes wurde der Umbau des Knotens Binningerstrasse / Fabrikstrasse / Brennerstrasse zu einem Kreisell diskutiert. Die in der Vorlage 3.3 *Verkehr / Parkierung* aufgeführten Kostenanteile für die Erstellung des Kreisells von 45.65% (CHF 118'700.00) für die Jumbo Markt AG resp. 20.00% Einwohnergemeinde Allschwil - Übernahme durch die Jumbo AG als Infrastrukturbeitrag (CHF 52'000.00) -, eine Minderheit der Kommission sieht daraus klar den Beweis, dass ein Mehrverkehr durch den Fachmarkt generiert wird der einen Kreisell nötig macht. Die Binningerstrasse ist heute schon mit rund 15'200 Fahrzeugen/Tag belastet. Der zusätzliche Mehrverkehr infolge des Fachmarktes im Bereich Binningerstrasse / Fabrikstrasse kann der Anwohnerschaft nicht zugemutet werden. Die Kommissionsminderheit kann einer Vorlage nicht zustimmen, die Mehrverkehr bringt.

Die Kreisellösung Binningerstrasse/Fabrikstrasse/Brennerstrasse ist mit der Quartierplanung "Ziegelareal" entstanden. Mit der Realisierung des Quartierplanes "Ziegeleiareal" ist mit einem Verkehrsaufkommen von rund 600 Fahrzeugen zu rechnen. Aufgrund dieser Tatsache wurde die Erschliessung von der Westseite des Ziegeleiareales (separater Anschluss) zum Knoten Binningerstrasse/Fabrikstrasse verlegt mit der Empfehlung einer Kreisellösung. Für die Kommissionsmehrheit ist klar, dass der effektive Mehrverkehr in der Gesamtüberbauung "Ziegeleien" liegt. Es wird nicht bestritten, dass infolge des Fachmarktes zusätzlicher Verkehr entsteht. Da das "Ziegeleiareal" als erschlossen gilt, müsste die öffentliche Hand (Kanton Basel-Landschaft / Gemeinde Allschwil) den Kreisell finanzieren. Es ist zu begrüßen, dass ein grösserer Prozentualanteil an den Kosten dem letzten Nutzer angelastet wird. Die weiteren Beitragsgeber haben sich bereits mit Beträgen an der Brennerstrasse beteiligen müssen, so dass die Jumbo Markt AG am Kreisell am stärksten belastet wird. Die Übernahme eines Infrastrukturbeitrags wird gerne zur Kenntnis genommen.

Realisierung

Die Jumbo Markt AG beabsichtigt, nach vorliegen der Baubewilligung, sofort mit den Bauarbeiten zu starten.

Umwelt

Das flachgeneigte Tonnendach wird begrünt. Damit ein besserer Lärmschutz insbesondere für die

umliegenden Wohngebiete erreicht wird, wird das Areal, das heute in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV liegt, neu der Lärmempfindlichkeitsstufe 111 zugeordnet. Um eine Lärminderung beim Warenumschlag zu erreichen, wird dieser Bereich überdacht.

Quartierplan-Reglement

Bei der Beratung des Reglements sind von der Kommission Änderungen, Ergänzungen vorgenommen worden..

Die Anträge zum Quartierplanreglement sind unter 4. Anträge formuliert,

Quartierplan-Vertrag

Wird zur Kenntnis genommen. Die von der Kommission vorgeschlagene Korrektur ist unter 4. Anträge formuliert.

4. Anträge

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat im **Quartierplanreglement** und im **Quartierplan-Vertrag** folgende Änderungen zu beschliessen. Anträge in Kursivschrift (fett) und unterstrichen.

Quartierplanreglement

1. Erlass:

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ **2-6** und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes

6.Bebauung

6.2 Mass der baulichen Nutzung

Ergänzung bei der Bebauungsfläche

Baubereich Eingangsbereich **352 m2**

6.3 Gestaltung der Bauten

6.3.2 Gestaltung der Bauten

Städtebauliche und landschaftliche Verträglichkeit Ergänzung bei Kommentar/Hinweis (Spalte 3)

Den Bauinteressenten die Materialisierung und Farbgebung abzusprechen.

Für die Gestaltung der Fassaden des Pflanzenhauses wird die Vogelwarte Sempach zur Detailberatung beigezogen.

7. Aussenraum

7.1 Nutzung und Gestaltung

Öffentliche Beleuchtung

Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der **öffentlichen Strassen** , ist Angelegenheit des Erstellers Quartierplan Ziegelei"West"

8. Erschliessung, Parkierung

8.1 Erschliessung

Umgestaltung der Kreuzung Binningerstrasse/Fabrikstrasse

Ergänzung bei Kommentar/Hinweis (Spalte 3)

Siehe Ziffer 13 Schlussbestimmungen, Abs. 2, Ausnahmen allgemeiner Art

Quartierplan-Vertrag

8. Schiedsklausel und Gerichtsstand

die Unterabschnitte sind entsprechend der Titelnummerierung zu nummerieren.

8.1

Für den Fall von Differenzen im Zusammenhang mit dem zwischen den Parteien unterwerfen sich diese dem endgültigen Urteil **dem für Allschwil zuständigen Gerichtstandes**

5. Beschluss

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat mit

5:2 Stimmen zu Punkt 5.1

7:0 Stimmen zu Punkt 5.2 und Punkt 5.3

folgendes zu beschliessen:

5.1

Der Quartierplanung "Ziegelei West", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

5.2

Das Gebiet innerhalb des Quartierplan-Perimeters wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

5.3

Der Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

Im Namen der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

der Präsident Hanspeter Frey - Rieder

An der Kommissionsberatung nahmen folgende Kommissionsmitglieder (ordentliche und Ersatzmitglieder) teil:

T. Bartlome, L. Cueni, H. Frey, F. Keller, C. Morat, U. Pozivil (Ersatz), B. Steiger (Ersatz)