

Bericht über das Geschäft Nr. 3557 Revision Zonenreglement und Zonenplan „Siedlung“

1. Vorbemerkung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) hat an mehreren Sitzungen die Vorlage des Gemeinderates (GR) vom 20.6.2007 zum oben erwähnten Thema samt Beilagen beraten. Sie dankt den Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung für ihre Auskunftsbereitschaft und den Support bei der Protokollführung.

2. Würdigung

Dass ein Zonenreglement von 1989 und ein dazugehöriger Zonenplan im Lichte neuer Erkenntnisse und Entwicklungen revidiert werden müssen, leuchtet sofort ein. Die vorliegenden Unterlagen, die mit ihren Vorgängerinnen nicht zu vergleichen sind, enthalten nach Meinung der VPK ein Maximum an Neuerungen: Und dies ist sehr verdienstvoll.

Von den Neuerungen gemäss GR-Vorlage (vgl. Punkt 3.1, lit. a bis m) sind für die VPK folgende besonders wichtig:

- Optimierung der Nutzungsmasse in den Wohnzonen (z.B. W2b und W3)
- Neue Umschreibung nutzungsfreier Bauteile (Gartenhaus, Garage, Schopf, Balkone bis 12 m² pro Wohneinheit)
- Möglichkeit zur Nutzung von Dachräumen in den Zonen W3 und WG4
- Verbesserte Rahmenbedingungen bei Mehrfamilienhaus-Sanierungen
- Harmonisierung zweigeschossiger Wohnungen
- Bebauungsbonus für energiesparende Massnahmen
- Schaffung der Zentrumszonen Lindenplatz und Ziegeleien
- Zulassung neuer Dachformen
- Wintergärten unterliegen neu der Berechnung der Bebauungsziffer

3. Mitwirkungsbericht

Die VPK stellt fest, dass viele Mitwirkende berechnigte Anliegen vortragen. Der Gemeinderat ist in der Folge zu einem grossen Teil auf die Anträge eingetreten. Die Unterlagen „Ziele und räumliches Konzept, Teil Siedlung“ wurden vom Einwohnerrat am 18. Januar 2006 zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Reglement baut darauf auf.

Die VPK hat den umfangreichen Mitwirkungsbericht zur Kenntnis genommen.

4. Weiteres Vorgehen

Der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (LESP) ist in Überarbeitung. Er wird zu gegebener Zeit dem Einwohnerrat vorgelegt werden.

5. Antrag auf Ortsbildschutz Grünfeldstrasse

Ende Juni 2007 gelangten zwei Anwohner der Grünfeldstrasse im Namen einer grossen Anzahl Anwohner an die VPK mit dem Antrag, das Gebiet Grünfeldstrasse unter Ortsbildschutz zu stellen. Sie begründeten dies mit dem intakten Erscheinungsbild der Doppeleinfamilienhäuser aus den 20er- und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts und den dazugehörigen Gärten. Diese seien Zeitzeugen.

Die VPK stellt fest, dass anlässlich des Baus der benachbarten Gesamtüberbauung Metzgersmatten die Eigentümerinnen und Eigentümer auf der rechten Strassenseite einen Teil ihres Landes zugunsten der Gesamtüberbauung abgaben, so dass diese Parzellen stark verkleinert wurden. Beim Ortsbildschutz kommt die Bestandsgarantie zum Tragen und die Liegenschaften könnten bei allfälligem Untergang wieder in derselben Grösse erstellt werden.

Weiter ist festzuhalten, dass mehrere der in Frage kommenden Gebäude nicht mehr originale Elemente enthalten (z.B. Kunststoff-Fenster, Portas-Türen, Wintergärten). Die Kantonale Denkmalpflege befürwortet eine Unterschutzstellung nicht. In einem solchen Fall müssten nämlich folgende Kriterien beurteilt werden:

- Bedeutung von Stellung und Gliederung
- Erhaltungszustand
- Typologischer Stellenwert
- Historischer Denkmalwert
- Kunsthistorische Bedeutung
- Qualität der Umgebung.

://: Die VPK lehnt deshalb den Antrag, die Grünfeldstrasse ins Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) aufzunehmen und unter Schutz zu stellen, ab.

6. Anträge

6.1 § 5 Grünflächenziffer, Abs. 2

Ergänzung: Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen, ruderales, trockene Lebensräume **oder ökologische Ausgleichsflächen** gelten als anrechenbare Grünflächen. (...)

6.2 § 5 Grünflächenziffer, Abs. 4

Streichung des Begriffes „grundsätzlich“

6.3 § 13 Dachformen/Dachgestaltung, Abs. 5

Kommentarspalte: **Ergänzung** „Es ist eine Substratstärke von über 5 cm anzustreben.“

6.4 § 18 Umgebungsplan / Inhalt, Abs. 2

- **Ergänzung der Aufzählung**: - Die Bepflanzung muss mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen.
- Kommentarspalte: **Streichung** des oben erwähnten Satzes und der darauf folgenden Klammerzeichen.

6.5 § 40 Grünzone, Abs. 3

Im zweiten Satz ist die Zahl „50%“ zu **ersetzen** durch „zwei Drittel“.

Nach der Überweisung der vorliegenden Vorlage 3557 an den Einwohnerrat bzw. an die VPK machte das Kantonale Amt für Raumplanung, das diesen Entwurf bereits einer Vorprüfung unterzogen hatte, den Gemeinderat darauf aufmerksam, dass Gesamtüberbauungen als Planungsinstrument im Raumplanungs- und Baugesetz von 1998 durch die Verfahren des Quartierplans, des vereinfachten Quartierplans und der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan abgelöst wurden.

In Allschwil gibt es aber Gesamtüberbauungen, bei denen schon vor 1998 die Zonenparameter (Geschossigkeit, Nutzung und Bebauung, Erscheinungsbild) in öffentlichen Urkunden grundbuchrechtlich festgelegt wurden. Diese müssen zwingend ins neue Zonenreglement Siedlung übernommen werden, weshalb insbesondere § 32 einen – im Vergleich zur ausgehändigten Vorlage – neuen Titel erhält.

6.6 Titeländerung § 32 neu: „Zonen mit Quartierplanpflicht – Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)“

6.7 Neufassung § 32 Abs. 4 und 5

Bisherige Fassung		Neu (ARP BL)	
⁴ Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen bedarf die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach § 26 ZR (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).		⁴ Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen bedarf die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach § 26 ZR (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).	
	<i>Energetische Sanierungsmassnahmen sind z.B. die Nachisolation der Gebäudehüllen, Fenster-sanierung,</i>		<i>Energetische Sanierungsmassnahmen sind z.B. die Nachisolation der Gebäudehüllen, Fenster-sanierung,</i>

Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ist das vereinfachte bzw. ordentliche Quartierplanverfahren anzuwenden.	<i>Balkonverglasungen etc.</i>		<i>Balkonverglasungen etc.</i>
⁵ Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, dass dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU nicht beeinträchtigt wird.		⁵ Quartierplanpflicht Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ist das Quartierplanverfahren anzuwenden.	<i>Siehe § 23 bzw. § 24 ZR.</i>
		⁶ Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, dass dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU nicht beeinträchtigt wird.	

6.8 Ersatzlose Streichung von § 52 b)

6.9 Anpassung der Legende im Zonenplan

Die hellgrau schraffierte Zone „Wohnzone mit Quartierpflicht“ wird umbenannt in „Zonen mit Quartierplanpflicht – Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)“

6.10 Ortsbildschutz Grünfeldstrasse

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat, die Aufnahme der Grünfeldstrasse ins Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) und die Unterschutzstellung abzulehnen.

6.11 Vorlage 3557 des Gemeinderates, Anträge 5.1, 5.3 und 5.4.

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat, den oben erwähnten Anträgen des Gemeinderates **zuzustimmen**.

6.12 Vorlage 3557 des Gemeinderates, Antrag 5.2

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat, folgendem Antrag **zuzustimmen**:

„Die Perimetererweiterung (gemäss Ziffer **3.1** lit. l und m) wird gutgeheissen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt“.

Ausserdem beantragt die VPK dem Einwohnerrat einige handschriftliche Änderungen in der Kommentarspalte: Sie wird sie anlässlich der Behandlung im Rat anführen.

Einwohnerrätliche Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Der Präsident:

G. Beretta
11.9.2007

An den Beratungen haben teilgenommen: A. Bieri (SP), L. Cueni (SP), F. Keller (CVP, Ersatzmitglied), J. Studer (SVP), J. Weber (SP), Sitz SD vakant.
GR R. Meury, HAL W. Stammbach, HAL-Stv. A. Gisske, AL Gesuche A. Neunschwander, Frau Th. Beutler (Protokoll)