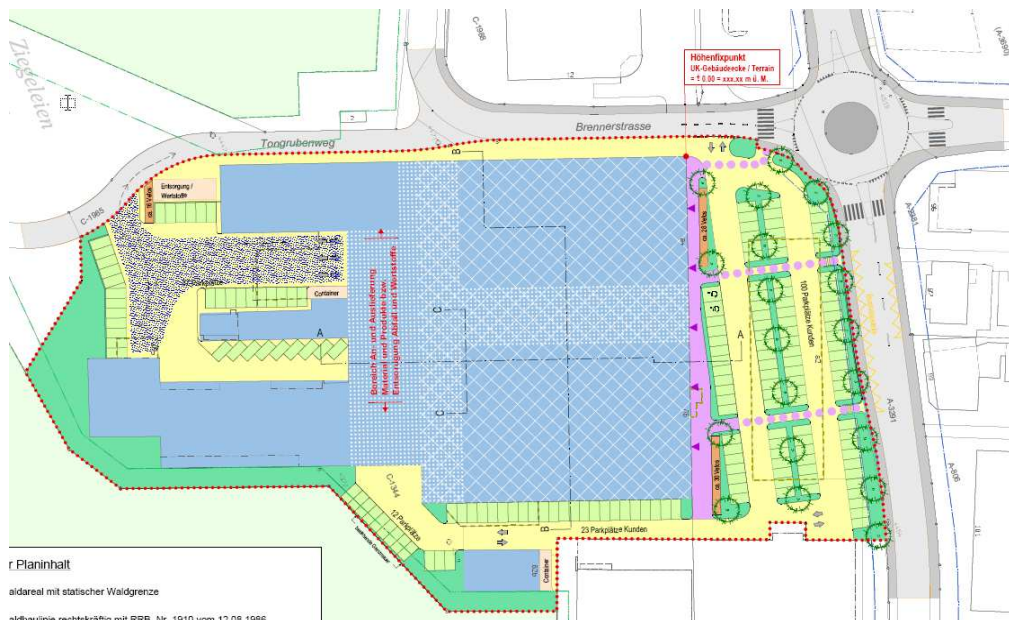


Geschäft No. 3753

Genehmigung der Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Bericht an den Einwohnerrat
vom 24. Oktober 2007



| Inhalt | Seite |
|--|----------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Ausgangslage | 2 |
| 1.2 Zweck und Zielsetzungen | 3 |
| 2. Planungsinhalt | 3 |
| 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse | 3 |
| 2.2 Planungsablauf | 3 |
| 3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung | 4 |
| 3.1 Konzept der Überbauung | 4 |
| 3.2 Art und Mass der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.3 Aussenraum | 4 |
| 3.4 Erschliessung | 5 |
| 3.5 Parkierung | 5 |
| 4. Kosten | 5 |
| 5. Anträge | 6 |

Beilagen

Quartierplan-Reglement
Quartierplan mit Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:1000 / Schnitte 1:800

Beilagen zur Kenntnisnahme

Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
Planungs- und Begleitbericht

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Areal und Zonierung

Das Areal des Quartierplanperimeters "Gewerbezentrum Letten" betrifft die Parzelle C 1344, Ecke Binningerstrasse und Brennerstrasse der ehemaligen Aktienziegelei in Allschwil. Diese Parzelle ist Teil der heute noch rechtskräftigen Industriezone J6 entlang der Binningerstrasse. In den revidierten Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil, welche beim Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorliegen und im Anschluss dem obligatorischen Referendum unterstellt werden, wird das Gebiet inkl. der fraglichen Parzelle Nr. C 1344 der "Gewerbezone G20a Gebäudehöhe 20.0 m (Binningerstrasse)" zugewiesen. Die Parzelle umfasst eine Fläche von rund 18'600 m². Es ist die Absicht der Grundeigentümerschaft, die Parzelle in Zukunft neben Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen explizit auch Verkaufsnutzungen, welche in der rechtskräftigen J6-Zonierung bzw. in der zukünftigen Gewerbezone G20a unzulässig sind, zuzuführen.

Quartierplan-Pflicht

Mit den vorgesehenen Verkaufsflächen auf der Parzelle Nr. C 1344 mit einer Nettoladenfläche von maximal 3'750 m² ergibt sich gemäss § 51 Abs. 2 (Gebiete mit neuen Verkaufseinheiten) des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) die Pflicht zur Erstellung von Quartierplan-Vorschriften.

1.2 Zweck und Zielsetzungen

Mit dem Quartierplan wird der planungs- und baurechtliche Rahmen für folgende Ziele sichergestellt:

- Optimale Nutzung und Revitalisierung der bestehenden Gewerbebauten im "Gewerbezentrum Letten".
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche gemäss § 51 Abs. 2 RBG.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten" wurden von der Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen, auf der Basis der Projektgrundlagen der Bollinger Baumanagement AG, Muttenz, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Quartierplan-Reglement "Gewerbezentrum Letten"
- Quartierplan mit Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:1000 / Schnitte 1:800

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess miteinbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Die Baubereiche sind grundsätzlich auf die bestehende Bebauungsstruktur ausgerichtet worden. Dabei ist im Quartierplan festgelegt worden, dass neben der gewerblichen Nutzung im nördlichen Baubereich auch Verkaufsnutzung platziert werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht soll im nördlichen Teil des Baubereiches die bestehende Bebauung mit Satteldach in ein Umnutzungs- oder Neunutzungskonzept miteinbezogen werden. Entsprechende Bestimmungen sind im Quartierplan-Reglement verankert.

3.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan wie folgt festgelegt:

Zugelassen sind

- Mässig störendes Gewerbe, d.h. industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports, Handels- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büros sowie kleinere Restaurationsbetriebe und Freizeitanlagen.
- Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (Food und Non-Food).

Die Verkaufseinheiten sind so anzuordnen, dass sie an die Nordfassade des Gebäudes anschliessen und die Kundenströme vom Besucherparkplatz (Sammelparkierung) her direkt von Norden in die Läden geführt werden.

Im Quartierplan ist die Lage der Verkaufseinheiten und der Lager- und Verteilflächen konzeptionell festgelegt. Von dieser Lage kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Läden für die Kunden zweckmässig von Norden her (Sammelparkierung) erreichbar sind.

Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung richtet sich grundsätzlich nach dem heute bereits vorhandenen umbauten Raum. Dabei wird im Quartierplan eine Gesamtbruttogeschossfläche (**BGF**) von **14'000 m²** festgelegt. Davon können im **Maximum 3'750 m² Nettoladenfläche (NLF)** für Verkauf genutzt werden. Das Konzept der Maximalen Bruttogeschossflächen bzw. Nettoladenflächen wurde insbesondere abgeleitet und konzipiert aufgrund der vorhandenen oberirdischen Parkierungsflächen und der benötigten Flächen für das Erschliessungskonzept.

3.3 Aussenraum

Die Aussenraumflächen sind im Quartierplan aufgrund des Aussenanlagenkonzeptes entwickelt und umgesetzt worden. Dabei sollen im Sinne des ökologischen Ausgleichs alle Grün- und Freiflächen nach einheitlichem Konzept gestaltet und mit einheimischen standortgerechten Arten bepflanzt werden.

Auch sind im Bereich der publikumsorientierten Räume zwischen Bebauung und Binnergerstrasse in einem Konzept Hochstammbäume festgelegt worden, welche unter anderem die im Zonenplan postulierten Baumreihen entlang der Binnergerstrasse weiterführen (vgl. auch Quartierplanung "Ziegelei West", Jumbo).

3.4 Erschliessung

Motorfahrzeugverkehr

Bezüglich der Areal-Erschliessung und Parkierung wird grundsätzlich auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Durch die publikumsintensiven Verkaufsnutzungen ist es erforderlich, dass im Bereich der Brennerstrasse Anpassungen im Einfahrtsbereich zum Kundenparkplatz nötig werden. Entsprechende Flächenreservierungen für die Sanierung Brennerstrasse sind im Quartierplan festgesetzt. Im Quartierplan-Vertrag ist geregelt, zu welchem Zeitpunkt die Strassensanierung erfolgt und wie die Verantwortlichkeiten und Finanzierungsrandbedingungen definiert sind.

Die Anlieferung der Verkaufsnutzungen erfolgt über den Tongrubenweg von Süden her an die vorgesehenen Andockkrampen.

Die Erschliessungsflächen im Quartierplan stellen sicher, dass die nötigen Räume zu den definierten oberirdischen Parkierungsanlagen frei und ungehindert befahrbar bleiben.

Öffentlicher Verkehr

Das Tiefbauamt hat im Rahmen seiner Stellungnahme zum Verkehrsgutachten sichergestellt, dass im Quartierplan im Bereich der Bushaltestelle eine Zusatzfläche von ca. 50 cm Breite für die Verbesserung des Warteraumes "Bushaltestelle" reserviert bleibt.

Langsamverkehr

Im Bereich des nördlichen publikumsintensiven Raumes (Kundenparkierung) sind direkte und sichere Fussgängerzugänge bzw. -bereiche zwischen Binnerstrasse und künftigen Verkaufsnutzungen im Quartierplan festgelegt worden. Die Veloabstellplätze befinden sich ebenfalls unmittelbar vor den künftigen Verkaufsnutzungen.

3.5 Parkierung

Im nördlichen Bereich sind 100 Kundenparkplätze ausgeschieden worden. Ebenfalls befinden sich im östlichen Bereich 23 weitere Kundenparkplätze. Dies stützt sich auf das Aussenanlagenkonzept sowie auf das Verkehrsgutachten. Die weiteren oberirdischen Parkplätze sind für Kunden und Personal der weiteren Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen insbesondere im südlichen Quartierplan-Areal reserviert.

4. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat als baureif. Die Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkierungsanlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplanreglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft.

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Der Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten", bestehend aus dem Quartierteilplan Nr. 1 und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner