

Seestrasse 367
8039 Zürich
office@urbanista.ch
www.urbanista.ch

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung

Gemeinde Allschwil

Revision Zonenvorschriften Siedlung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 16.01.2024

Version für die öffentliche Mitwirkung

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil
vertreten durch Lisa Euler

Auftragnehmerin

urbanista.ch, Seestrasse 367, 8038 Zürich
Steinmann Ingenieure und Planer AG, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
mrs partner ag, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich

Teil 1: Rahmenbedingungen	6
1 In Kürze	6
2 Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1. Bestandteile der Planung	6
2.2. Beteiligte	7
3 Ausgangslage und übergeordnete Vorgaben	8
3.1. Ausgangslage	8
3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	9
3.3. Kantonaler Richtplan	9
3.3.1 Siedlung	9
3.3.2 Verkehr	10
3.4. Raumkonzept Basel-Landschaft	11
3.5. Regionales Raumkonzept Leimental	12
3.6. Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz RBG	14
3.7. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB	14
3.8. Rechtsgültige Sondernutzungspläne	15
4 Entwicklungsabsichten und Zielsetzung	15
4.1. Leitbild Allschwil	15
4.2. Räumliches Entwicklungskonzept REK	16
4.2.1 Analyse	16
4.2.2 Zielvorgaben und Räumliche Leitidee	16
4.2.3 Zentrale Orte und Wirtschaftsstandorte	17
4.2.4 Quartiere	18
4.2.5 Verkehr	18
4.3. Testplanung Binningerstrasse	19
4.4. Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse	19
4.5. Entwicklungsstossrichtungen	20
4.6. Gebietsagenda	22
Teil 2: Revisionsumfang	23
5 Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung	23
5.1. Siedlungsklimatische Aspekte	23
5.1.1 Ausweitung der Grünflächenziffer	24
5.1.2 Umgebungsgestaltung	25
5.1.3 Bäume im Siedlungsraum	26
5.2. Innenentwicklung und Siedlungsqualität	32
5.3. Differenzierung der Wohnzonen	36

5.3.1	Umbenennung der bisherigen Wohnzone W1 zu W2a.....	36
5.3.2	Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen in W2a und W2b	36
5.3.3	Einführung einer dreigeschossigen Wohnzone W3b.....	37
5.3.4	Einführung einer viergeschossigen Wohnzone W4	37
5.4.	Mischgebiete	38
5.4.1	Zentrumszonen Z3 und Z4	38
5.4.2	Wohn- und Geschäftszonen WG4	38
5.5.	Gewerbebezonen	40
5.6.	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	41
5.7.	Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen.....	42
5.8.	Ortsbild und Identität	42
5.8.1	ISOS	43
5.8.2	Ortsbildschutzzonen und ergänzende Schonzone	44
5.8.3	Freiräume gemäss ISOS.....	49
5.8.4	Schonzone Ortskern	50
5.8.5	Objektschutz	51
5.9.	Abstimmung Siedlung und Verkehr	56
5.9.1	Aktualisierung Strassennetzplan.....	57
5.10.	Energie, Umwelt und Natur	57
5.10.1	Energie	57
5.10.2	Artenschutz (Fledermauskolonien)	58
5.10.3	Umwelt und Naturschutz	58
5.10.4	Naturgefahren.....	59
	Umsetzung in der Nutzungsplanung	59
	Rotes Gefahrengebiet, Bauzone unbebaut.....	59
	Rotes Gefahrengebiet, Bauzone weitgehend bebaut	59
5.10.5	Gewässerraum	60
5.11.	Harmonisierung der Baubegriffe	60
5.12.	Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung	63
6	Berechnung Fassungsvermögen / Einwohnerprognose 2039	64
7	Übersicht der Änderungen im Zonenreglement Siedlung	67
7.1.	Zonenreglement Teil Siedlung (Änderungen)	67
7.1.1	Einleitung	67
7.1.2	Allgemeine Vorschriften	68
7.1.3	Zonenspezifische Bestimmungen	72
7.1.4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	76

7.1.5	Vollzugsbestimmungen	77
7.1.6	Schlussbestimmungen	78
8	Änderungen im Zonenplan Teil Siedlung	79
8.1.	Weitere Änderungen	87
9	Strassennetzplan Teil Siedlung	91
10	Sistierte Entwicklungsabsichten	95
11	Berücksichtigung der kantonalen Randbedingungen	97
Teil 3: Ablauf der Revision		101
12	Information und Mitwirkung	101
12.1.	Informelle Beteiligung	101
12.1.1	Startveranstaltung vom 19. Oktober 2021	101
12.1.2	Online-Beteiligung vom 8. Oktober bis 7. November 2021	102
12.1.3	Beteiligungsveranstaltung vom 22. März 2022	102
12.1.4	Informationsveranstaltung vom 8. September 2022	104
12.1.5	Online-Konsultation vom 8. September bis 17. Oktober 2022	104
12.2.	Formelle Mitwirkungsphase	105
13	Kantonale Vorprüfung	105
14	Beschluss und Auflageverfahren	106

Teil 1: Rahmenbedingungen

1 In Kürze

Die Gemeinde Allschwil hat sich in den letzten Jahren zu einer modernen, attraktiven Wohn- und Arbeitsgemeinde entwickelt. Neben den knapp 22'000 Einwohnerinnen und Einwohnern arbeiten in Allschwil rund 11'000 Personen aus Allschwil und der umliegenden trinationalen Region.

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2007 genügen den Fragestellungen und Herausforderungen einer Gemeinde dieser Grösse heute nicht mehr. Auch die gesellschaftlichen, rechtlichen und raumplanerischen Anforderungen haben sich in den letzten 15 Jahren stark gewandelt.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Zonenvorschriften Siedlung zu revidieren und vor diesem Hintergrund parallel auch den Strassennetzplan Siedlung zu überprüfen und anzupassen.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1. Bestandteile der Planung

Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung umfasst folgende zu genehmigende Vorlagen:

- Zonenplan Siedlung (Teilplan 1) 1:2'500 / 1:4'000 und Teilplan 2 (Naturgefahren) 1:4'000
- Zonenreglement Siedlung
- Mutation Zonenplan Landschaft, Landwirtschaftszone «Chleifeld»
- Strassennetzplan Siedlung

Die Planung umfasst zur Erläuterung folgende weitere orientierende Grundlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegendes Dokument)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Änderungsplan 1:4'000
- Fachgutachten nach §11 NLG zur Beurteilung von Bäumen und Freiflächen
- Räumliches Entwicklungskonzept REK von 2018

Folgende Inhalte werden in separaten Verfahren festgelegt:

- Teilzonenvorschriften Binningerstrasse (Teilzonenplan und Teilzonenreglement)
- Vorschriften zur Parkierung (Parkierungsreglement)
- Zusatzregelungen zum Mehrwertausgleich (Mehrwertabgabereglement)
- Aufgaben des Bauausschusses (Verordnung Bauausschuss)

2.2. Beteiligte

An der Planung sind folgende Gremien beteiligt:

Projektsteuerung	Adrian Landmesser, Bereichsleiter BRU Nicole Nüssli, Gemeindepräsidentin Christoph Morat, Gemeinderat Franz Vogt, Gemeinderat Vertretung Projektleitung Vertretung Projektteam
Projektleitung	Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln – Planen – Bauen Lisa Euler, Gruppenleiterin Stadtentwicklung und Raumplanung Vertretung Projektteam
Projektteam	urbanista.ch, Zürich Marion Zängerle Markus Nollert Marion Villinger Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg Manuel Basler Pascal Duppich mrs partner ag, Zürich Simon Seger
Begleitgremium	Thierry Heimgartner, Präsident Bauausschuss Andreas Bärtsch, Präsident Kommission Bau und Umwelt Matthis Häuptli, Fraktion EVP/GLP/Grüne Nico Janosch, Fraktion FDP Alfred Rellstab, Fraktion SVP Corinne Probst-Gadola, Fraktion Die Mitte Basil Wagner, Fraktion SP Roman Klauser, Fraktion AVP Vertretung Projektsteuerung, Projektleitung

3 Ausgangslage und übergeordnete Vorgaben

3.1. Ausgangslage

Die Zonenvorschriften Siedlung mit dem zugehörigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil wurden zuletzt im Jahr 2007 einer Gesamtrevision unterzogen. Das rechtsgültige Instrument Zonenplan Siedlung genügt den Herausforderungen von Allschwil nicht mehr und wird daher gesamthaft überprüft und aktualisiert.

Seit 2007 ist die Bevölkerungs- und vor allem die Beschäftigtenzahl in Allschwil stark gestiegen. Die einwohnerstärkste Gemeinde des Kantons Basel-Landschaft hat sich mit ihrer strategisch interessanten Lage angrenzend an die Stadt Basel und Frankreich zu einem wirtschaftlich attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Der gleichzeitig urbane und dörfliche Charakter macht Allschwil zu einem ansprechenden Wohnort.

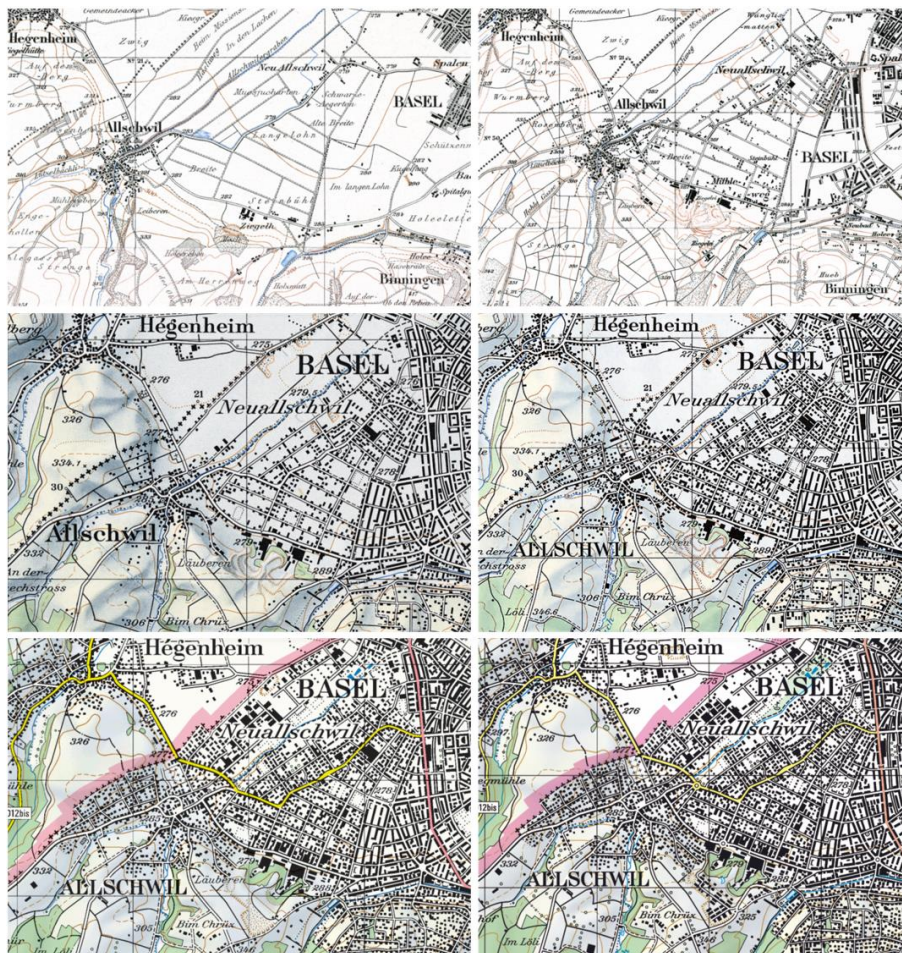


Abbildung 1: Die Zeitreise der Gemeinde Allschwil: 1900, 1930, 1958, 1978, 2000, 2018 (swisstopo)

Zudem haben sich seit der letzten Revision die Rahmenbedingungen der Raumplanung in der Schweiz durch revidierten übergeordneten Gesetzesgrundlagen stark verändert. Das Ziel der Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist es, die Instrumente der Gemeinde Allschwil an die

aktuellen Gegebenheiten anzupassen und das übergeordnete Recht umzusetzen. Die Gesamtrevision soll der Gemeinde Allschwil eine zukunftsweisende Strategie ermöglichen und Instrumente für die Lenkung der räumlichen Entwicklung bieten, welche für die nächsten 15 Jahre Bestand haben.

Bestandteile der Planung sind der Zonenplan Siedlung, sowie das zugehörige Reglement über die Zonenvorschriften Siedlung. Beide werden im Rahmen der Gesamtrevision grundsätzlich überprüft und überarbeitet. Die Anpassungen erfolgen auf der Basis des im Jahr 2018 mit der Bevölkerung erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzepts REK 2035. Parallel dazu wird der Strassennetzplan Teil Siedlung revidiert.

Daneben wird für das Gebiet Binningerstrasse basierend auf dem im Vorfeld zur Revision entwickelten Masterplan ein neuer Teilzonenplan festgelegt. Dieser dient der qualitätsvollen Transformation des ehemaligen Gewerbegebiets zu einem hochwertigen Mischgebiet mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen. Die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse erfolgt in einem separaten Planungsverfahren.

Der Zonenplan Landschaft stammt aus dem Jahr 2013 und wurde 2016 nachgeführt. Er ist nicht Teil der laufenden Revision. Im Rahmen der aktuellen Revision werden jedoch mittels Teilmutation vereinzelte Änderungen am Zonenplan Landschaft vorgenommen, welche durch die Gesamtrevision am Zonenplan Siedlung ausgelöst werden (z.B. Umzonung Chleifeld).

Ebenfalls von der Zonenrevision ausgenommen ist der Teilzonenplan Dorfkern, welcher als eigenständiges Planungsinstrument funktioniert. Da auch dieser Aktualisierungsbedarf aufweist, ist eine dem Teil Siedlung nachgelagerte Revision vorgesehen.

3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz wurde 2013 von der Schweizer Stimmbevölkerung angenommen. Die stimmberechtigte Bevölkerung von Allschwil stimmte der Gesetzesvorlage damals mit 75 % Ja-Stimmen zu. Damit befürworteten die Allschwiler und Allschwilerinnen den künftigen Fokus der Raumplanung auf der Innenentwicklung mit Berücksichtigung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die vorliegende Revision folgt diesen Prinzipien und setzt die Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung auf kommunaler Ebene.

3.3. Kantonaler Richtplan

3.3.1 Siedlung

Der Kantonale Richtplan Basel-Landschaft basiert auf der nationalen Gesetzgebung und ist das zentrale Steuerungsinstrument der Kantone. Er legt die räumliche Entwicklung im Kantonsgebiet fest und schafft einen Orientierungsrahmen für die raumwirksame Planung von Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Der Richtplan hat die Vorgaben aus der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2016 umgesetzt. Er besteht aus der Richtplan-Gesamtkarte, der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur, dem Raumkonzept / Richtplantext und einem Erläuterungsbericht. Der Richtplan ist behördenverbindlich.

Der Richtplan legt das Siedlungsgebiet der Gemeinden fest. Allschwil wird im Richtplan dem Raumtypen «Verdichtungsraum der inneren Korridore» zugeordnet, welcher stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen ermöglichen soll. Das Wachstum der Bevölkerung und Beschäftigten soll verstärkt in den Verdichtungsräumen der inneren Korridore geschehen. Gleichzeitig fordert der Richtplan, dass attraktive Siedlungs- und Freiräume geschaffen werden. Damit soll die vom Raumplanungsgesetz geforderte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden.

Der Richtplan definiert Dichte- und Wachstumsziele mit dem Zeithorizont 2035 für die verschiedenen Raumtypen. Allschwil soll bis 2035 mindestens 95 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar aufweisen können (Stand 2023: 90 E+B/ha). Die höchste Zieldichte von 125 E+B/ha ist für die bezeichneten Entwicklungsgebiete vorgesehen. Die Gemeinden müssen diese behördenverbindlichen Vorgaben aufgreifen und aufzeigen, wie sie diese Mindestdichten einhalten wollen.

Das Gebiet Bachgraben wird im Richtplan als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung festgelegt. Durch seine Lage in einem inneren Korridor sollen Kanton und Gemeinde in den Zonenvorschriften sicherstellen, dass eine Nutzungsdichte von mindestens 100 Beschäftigten pro Hektare erreicht werden kann.

Die Gebiete Binningerstrasse – Ziegelei – Letten sowie Lindenplatz- und Dürrenmattenquartier bezeichnet der Richtplan als Entwicklungsgebiete. Diese Schwerpunktgebiete für das Arbeiten und Wohnen sollen eine starke Durchmischung von Gewerbe, Einkaufen und Dienstleistungen mit Wohnanteil aufweisen.

Der Richtplan stellt in weiteren Kapiteln die kantonalen Vorschriften zu Standorten für Hochhäuser, Siedlungsqualität inklusive Ortsbildschutz und ISOS sowie der Siedlungsausstattung bereit.

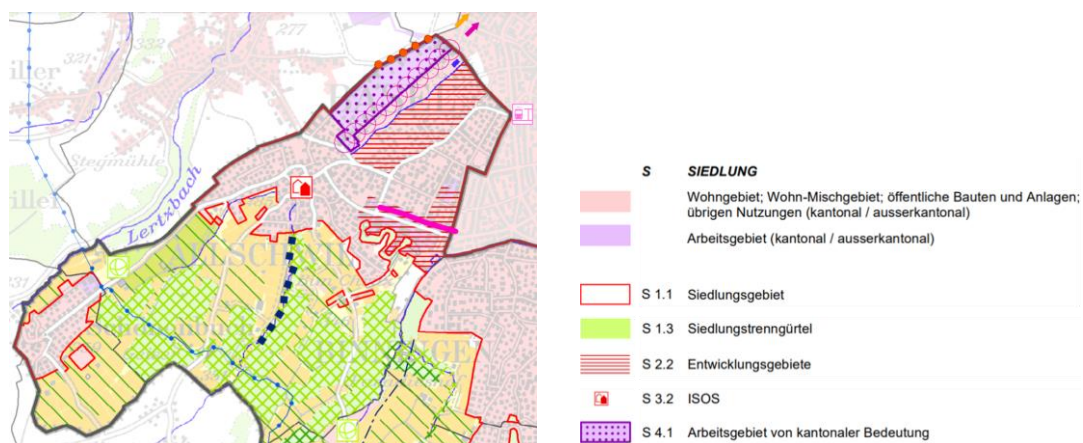


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte

3.3.2 Verkehr

Im Richtplan-Abschnitt Verkehr bezeichnet der Kanton seine übergeordneten Interessen zu den Gesamtverkehrsaspekten, zum Langsamverkehr und zur Verkehrsinfrastruktur. Der Gesamtverkehr soll effizient, wirtschaftlich und umweltgerecht sein. So soll die Standortqualität im internationalen Wettbewerb langfristig gesichert werden. Für den Langsamverkehr fordert der Kanton sichere, direkte und attraktive Netze. Das Radroutennetz soll hierfür weiter ausgebaut werden. Ausserdem wird die Planung von genügend gut erreichbaren, sicheren und attraktiv gestalteten Abstellmöglichkeiten für Velos im öffentlichen Raum von den Gemeinden verlangt.

Der Kanton stellt im Richtplan für die Gemeinde Allschwil insbesondere die drei folgenden konkreten Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur:

- Zubringer Bachgraben

Ein Autobahnzubringer über die Nordtangente der E25 soll die städtischen Strassenachsen mittelfristig (5-15 Jahre) entlasten und die Standortqualität des Arbeitsgebiets von kantonaler Bedeutung steigern.

- ÖV-Korridor Bachgraben – St. Johann
Das Arbeitsgebiet Bachgraben soll mittelfristig (5-15 Jahre) verstärkt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden und an den Bahnhof St. Johann als S-Bahn-Netz-Schnittstelle angebunden werden.
- Tramverlängerung Allschwil – Letten
Das bedeutsame Entwicklungsgebiet Letten/Binnergerstrasse, welches vom heutigen Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet weiterentwickelt werden soll, soll durch die Verlängerung der Tramlinie 8 eine hochwertige und verbesserte sowie komfortable ÖV-Erschliessung erhalten. Im Rahmen der Strassenumgestaltung soll ausserdem eine qualitative Aufwertung der öffentlichen Räume erzielt werden. Der Umsetzungshorizont für das Tramprojekt wird als mittelfristige Massnahme mit 5-15 Jahren beziffert. Eine Verlängerung in Richtung Dorfkern soll für einen späteren Ausbauschritt geprüft werden.

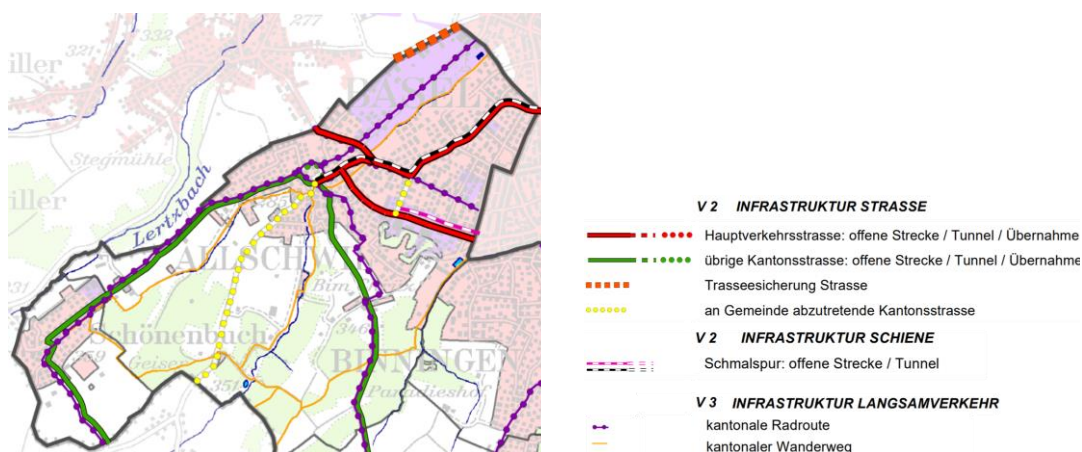


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur

3.4. Raumkonzept Basel-Landschaft

Das Raumkonzept Basel-Landschaft aus dem Jahr 2015 gibt einen Gesamtüberblick über die zukünftige räumliche Entwicklung von Basel-Landschaft und definiert den Perimeter für eine verstärkte Zusammenarbeit in funktionalen Handlungsräumen. Das Konzept ist sowohl Grundlage als auch integraler, behördenverbindlicher Bestandteil des Richtplans. Es ist abgestimmt mit folgenden nationalen und regionalen Raumentwicklungsstrategien:

- Raumkonzept Schweiz
- Raumentwicklungskonzept Nordwest +
- Agglomerationsprogramm Basel

Das Raumkonzept Basel-Landschaft ordnet die Gemeinde Allschwil dem Handlungsraum «Leimental» und dem Raumtyp «innerer Korridor» zu. Als Dichte- und Entwicklungsziel für den Raumtyp Innerer Korridor werden 95 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare festgesetzt. Als Dichte- und Entwicklungsziel für den Handlungsraum Leimental werden 85 E+B/ha

festgesetzt. In den inneren Korridoren soll das Wachstum durch die Verdichtung überbauter Gebiete verstärkt werden. Eine innere, mittelfristige zukünftige Einzoningung kann in Teilgebieten notwendig sein. Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum des Kantons soll verstärkt in diese Gebiete gelenkt werden. Ausserdem liegen in den inneren Korridoren die in Kapitel 3.3 erwähnten strategischen Arbeitszonen.

Gemäss der kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose wird im Zeitraum von 2015 bis 2035 ein Wachstum von rund 0,75 % pro Jahr erwartet. Der Kanton sieht eine gleichmässige Verteilung des Wachstums in allen Raumtypen vor, sodass sich die Bevölkerungsverteilung im Kanton nicht verändert. In Allschwil sind dafür aufgrund begrenzter Bauzonenreserven Verdichtungen von Wohnzonen und Transformationen der Arbeitsgebiete sowie von Gebieten für öffentliche Nutzungen oder Spezialnutzungen vorzusehen.

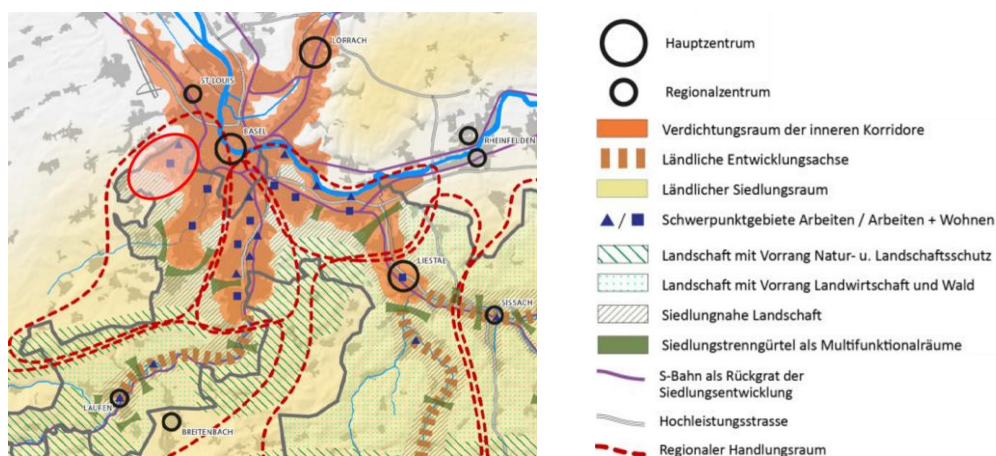


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Raumkonzept Basel-Landschaft (Allschwil rot eingekreist)

3.5. Regionales Raumkonzept Leimental

Das Regionale Raumkonzept Leimental 2035 wurde 2018 von den 13 beteiligten Gemeinden aus den Kantonen Basel-Landschaft und Solothurn beschlossen. Das Konzept ist eine strategische Grundlage für die Gemeinden, um die Herausforderungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr zukünftig koordiniert anzugehen und Lösungen über die Grenzen hinweg abzustimmen. Das Leimental zeichnet sich durch attraktives Wohnen in Stadtnähe und das hohe Arbeitsplatzangebot aus. Das ÖV-Angebot ist sehr gut und die hohe Taktdichte kann die fehlende S-Bahn im Korridor Leimental kompensieren. Eine Schwäche des Gebiets ist die hohe Verkehrsbelastung durch den MIV, welche sich durch fehlende Hochleistungsstrassen verschärft.

Die beteiligten Gemeinden haben unter dem übergeordneten Leitsatz «Attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum» 4 Leitsätze formuliert:

1. Qualitativ hochwertiges Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets
2. Multifunktional genutzte und miteinander vernetzte Alltagslandschaft
3. Verkehrswachstum siedlungsverträglich bewältigen
4. Inner- und überregionale Zusammenarbeit ausbauen

Der Gemeinde Allschwil kommt im Regionalen Raumkonzept Leimental durch ihre Lage entlang der drei Achsen Baslerstrasse, Binningerstrasse und Hegenheimermattweg eine Sonderrolle zu. In diesem Gebiet sollen städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt und bestehende

Ressourcen aktiviert werden. Entlang der Baslerstrasse sind vielfältige Verdichtungen mit Schwerpunkt Wohnen vorgesehen und der Lindenplatz soll als Kleinzentrum gestärkt und baulich verdichtet werden. Für das Gebiet Allschwil Süd entlang der Binningerstrasse ist die Umstrukturierung in ein gemischt-genutztes Gebiet geplant.

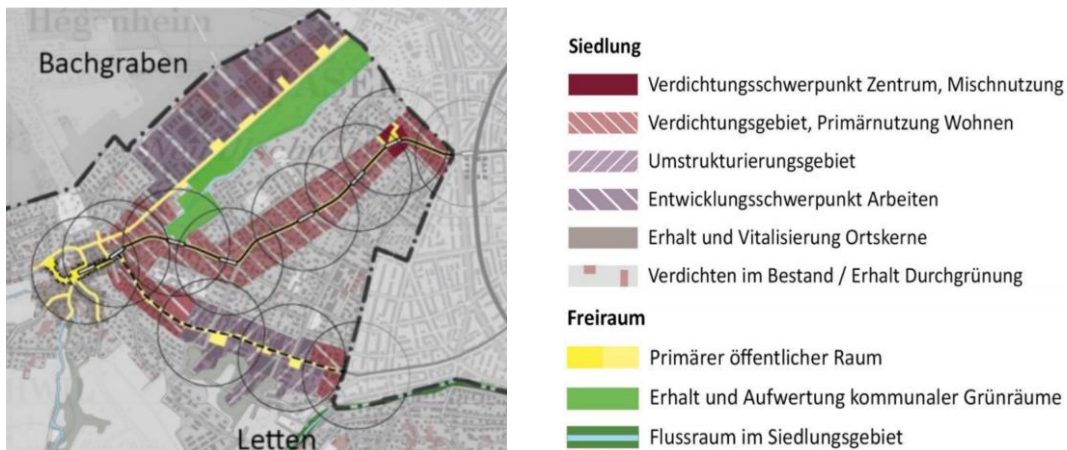


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Konzept Siedlung und Städtebau - Allschwil: Entwicklung Transformationsgebiete und ÖV-Hauptkorridore

Verkehrstechnisch soll in Allschwil Dorf eine regional bedeutende ÖV-Drehscheibe entstehen, welche die Verknüpfung des öffentlichen Verkehrs verbessert. Ausserdem wird die Binningerstrasse als regional bedeutende Zentrumsachse gestärkt. Das Konzept beabsichtigt in der Gemeinde Allschwil weiter eine Tramtangente Bachgraben-St. Johann, um den Anschluss des Arbeitsgebiets Bachgraben an das S-Bahn-Netz zu gewährleisten und die Standortattraktivität zu erhöhen. In Bezug auf den Zubringer Bachgraben sieht das Konzept noch planerische und finanzielle Hürden.

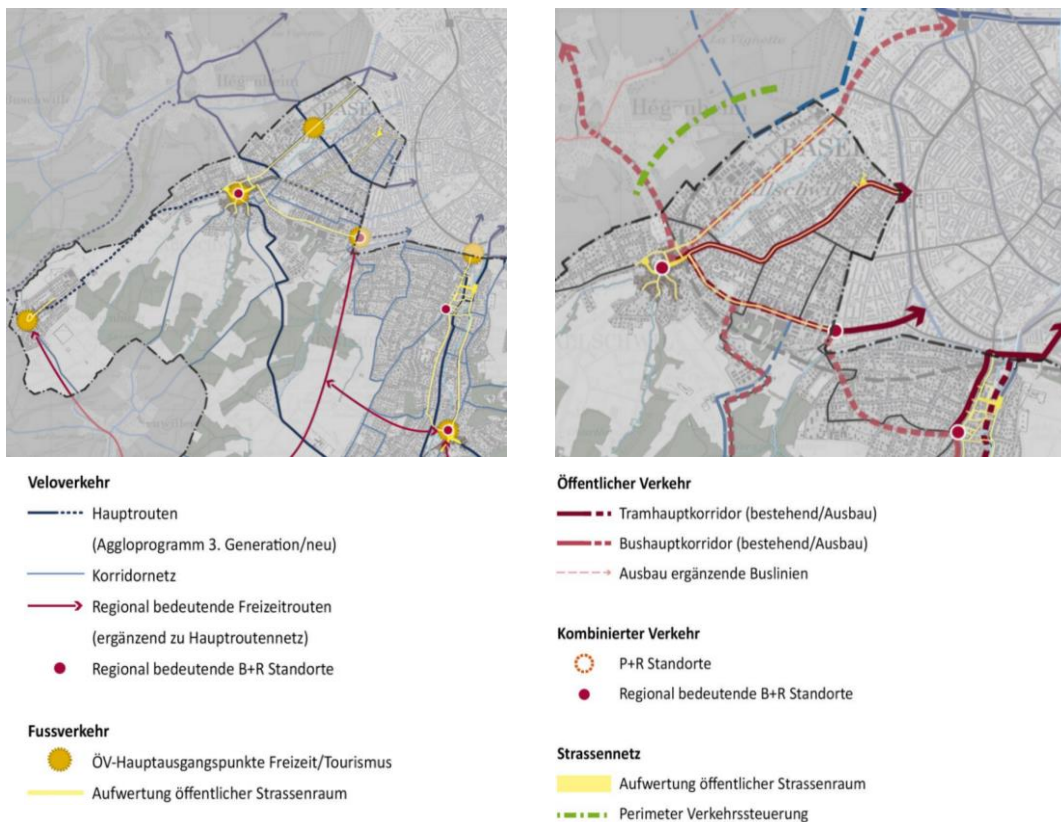


Abbildung 6: Ausschnitte aus dem Konzept Verkehrsraum: Fuss- und Veloverkehr (links) sowie Strasse und ÖV (rechts)

3.6. Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz RBG

Das Zonenreglement Siedlung von Allschwil wird im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung an das Raumplanungs- und Baugesetz RBG des Kantons Basel-Landschaft vom 08.01.1998, Stand 01.02.2023 angepasst.

Das RBG zeigt die raumplanerische Stossrichtung des Kantons auf und macht Vorgaben über die allgemeinen Bauvorschriften wie die Nutzung oder die Abstände, die Bestandesgarantie, die Baulandumlegung, die Enteignung oder das Baupolizei- und Baubewilligungswesen.

3.7. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB regelt Baubegriffe und Messweisen einheitlich in der Schweiz. Die Bestimmungen der IVHB sind nicht direkt anwendbar, sondern müssen zuerst ins kantonale Recht überführt werden, was der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit der Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes und der zugehörigen Verordnung vorgenommen hat. Die Änderungen wurden per 1. Januar 2015 mit einer Umsetzungsfrist von 15 Jahren für die Gemeinden in Kraft gesetzt.

3.8. Rechtsgültige Sondernutzungspläne

In Allschwil gibt es 27 rechtsgültige Sondernutzungspläne (Quartierpläne) aus den Jahren zwischen 1992 und 2022. Sämtliche Sondernutzungspläne bleiben rechtsgültig und sind von der Revision der Zonenvorschriften zum aktuellen Zeitpunkt nicht direkt betroffen.



Abbildung 7: Rechtsgültige Sondernutzungspläne in Allschwil (geoview.bl.ch)

Zudem gibt es 11 rechtsgültige Gesamtüberbauungen (GU). Diese bleiben in Rechtskraft, obwohl heute eine entsprechende gesetzliche Grundlage fehlt und das Instrument der GU nicht mehr besteht. Eine Überprüfung und Aufhebung im Rahmen der Zonenrevision wurde als nicht zielführend und stufengerecht erachtet. Die entsprechenden Überbauungen sind daher nur indirekt von der Revision betroffen, da sie zum Zeitpunkt einer allfälligen Bauabsicht (Sanierung, Weiterentwicklung, Ersatzneubau) durch einen Quartierplan abgelöst werden müssen. Zu diesem Zweck werden die GU's mit einer Quartierplanpflicht belegt.

4 Entwicklungsabsichten und Zielsetzung

4.1. Leitbild Allschwil

Vor der Revision wurde von der Gemeinde Allschwil das Leitbild «Zukunft Allschwil» erarbeitet. Das Leitbild zeigt in einem langfristigen Planungshorizont (2017-2040) auf, wie sich die Gemeinde entwickeln soll. Im Leitbild definiert der Gemeinderat für zwölf Fokuspunkte die anzustrebenden Ziele.

Unter dem Punkt «Bedeutung und Lage» zielt die Gemeinde darauf ab, ihren Wirtschaftsstandort von kantonaler Bedeutung durch ein abgestimmtes, attraktives und vielfältiges Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebot zu stärken und die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zu pflegen. Die Identität des Dorfes soll vereint mit den Qualitäten einer Stadt erhalten bleiben.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sollen die Qualitäten und Identitäten der Quartiere gestärkt werden und gestaffeltes Wohn- und Arbeitsraumwachstum erfolgen. Die Freiraumqualität soll gesteigert werden, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen sicherzustellen.

Für die Punkte «Wohnen und Arbeiten» setzt sich Allschwil eine attraktive Weiterentwicklung der Gewerbezone, sowie ein vielfältiges, hochwertiges Wohnraumangebot zum Ziel.

Der Fokus bezüglich der Mobilität liegt in der guten Anbindung an die verschiedenen Verkehrsnetze für alle Verkehrsteilnehmenden. Das ÖV-Angebot soll mit der geplanten Siedlungsentwicklung abgestimmt werden und eine Verlagerung in Richtung des Langsamverkehrs sowie öffentlichen Verkehrs wird angestrebt.

In einem das Leitbild ergänzenden Aufgabenplan werden Massnahmen definiert, wie die gesetzten Ziele erreicht werden sollen. Darin wurden für den kurzfristigen Zeithorizont 2019-2023 konkrete Massnahmen formuliert, dem entsprechenden Ressort zugeteilt und im Zeithorizont eingeplant. Diese Leitbildmassnahmen stellen ein Schwerpunkt des Gemeinderates für die laufende Legislatur dar und sind in der Revision entsprechend zu gewichten.

4.2. Räumliches Entwicklungskonzept REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK von 2018 sieht die Stärkung der Quartierzentren Dorfkern und Lindenplatz, sowie die Weiterentwicklung der Gebiete Binningerstrasse und Bachgraben vor. Das REK reagiert auf die Chancen und Risiken des starken Wachstums, mit dem Allschwil konfrontiert ist und zeigt die räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde bis 2035 auf. Das REK ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung und bildet die Grundlage der Revision. Zum REK wurde ein ausführlicher Mitwirkungsprozess durchgeführt, um die Bevölkerung an der Erarbeitung der räumlichen Strategie zu beteiligen.

4.2.1 Analyse

Die erarbeitete Analyse auf Gemeinde- und Quartierebene zeigt zusammengefasst die Stärken und Schwächen und daraus resultierende Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung von Allschwil auf. Die unterschiedlichen Typologien der verschiedenen Bauphasen prägen das Siedlungsbild. Allschwil ist eine stadtnahe Gemeinde mit einem attraktiven dörflichen Ortskern und bietet hohe Wohn- und Lebensqualität. Eine weitere Stärke der Gemeinde ist ihr attraktiver Wirtschaftsstandort. Daraus ergeben sich Chancen in der Nutzung der Entwicklungspotenziale in den Arbeitsgebieten und einer gleichzeitigen Siedlungsaufwertung. In der Analyse werden die nicht erkennbare Ortsstruktur, die fehlende Attraktivität der Hauptstrassenräume und die teilweise problematischen Verdichtungsbauten durch eine im Umbruch stehende Siedlungstypologie als Schwächen von Allschwil eruiert. In Allschwil besteht das Risiko einer Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Verkehrszunahme. Weiter könnte die Identität zwischen Dorf und Stadt verloren gehen und es könnte zu unerwünschten baulichen Entwicklungen kommen. Die Chancen für die zukünftige Entwicklung sollen in der Planung genutzt und die Risiken berücksichtigt und adressiert werden.

4.2.2 Zielvorgaben und Räumliche Leitidee

Gemäss den kantonalen Vorgaben ist in Allschwil ein Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum von 0,75 % pro Jahr bis 2035 aufzunehmen. Das Wachstum soll zwar gleichmässig über den Kanton verteilt werden, ist aber in den Zentren und Verdichtungsräumen zu konzentrieren. Gemäss dem regionalen Raumkonzept Leimental 2035 liegen diese Innenentwicklungsschwerpunkte in Allschwil insbesondere an den Achsen Binningerstrasse, Baslerstrasse und

Hegenheimermattweg. Diese Zielvorgaben werden im REK aufgegriffen und in der räumlichen Leitidee mit qualitativen Aspekten ergänzt.

Die im REK formulierte räumliche Leitidee «Allschwil 3.0» beschreibt Allschwil als eine attraktive Vorstadtgemeinde mit gelebter Vielfalt und:

- vielfältigen, aufgewerteten Zentren
- aufgewertetem historischem Dorfkern
- hochwertigen Wohnquartieren
- differenzierten Wirtschaftsstandorten
- wertvollen Freiräumen und Landschaftsbezügen
- guter Erreichbarkeit für alle
- enger räumlicher Beziehung zur Stadt Basel

Mit dieser Leitidee soll sich die Gemeinde mit vielfältigen dörflichen und urbanen Gebieten weiterentwickeln.



Abbildung 8: Räumliche Leitidee Allschwil 3.0

4.2.3 Zentrale Orte und Wirtschaftsstandorte

Die Absichten für die Bereiche Siedlung, Verkehr und Freiraum werden im REK in Teilplänen konkretisiert. Im REK Siedlung definiert das REK den Leitsatz, Unterschiede zu pflegen und Räume aufzuwerten, indem Entwicklungschancen ortsspezifisch genutzt werden.

Der historische Dorfkern ist der identitätsstiftende Ort der Gemeinde, dessen Nutzung in den letzten Jahren jedoch zurückgegangen ist. Das REK strebt für den Dorfkern die Erhaltung des Ortsbildes und der Wohnqualität, sowie die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume an. Das Angebot im Dorfkern soll profiliert und gemeinsam mit den Betroffenen entwickelt werden. Als Massnahme ist ein Erschliessungs- und Strassenraumkonzept vorgesehen.

Das Quartierzentrum Lindenplatz ist geprägt von seiner Nähe zur Stadt Basel. Die Entwicklungsziele für den Lindenplatz betonen primär die Aufwertung der öffentlichen Räume. Gemäss dem REK ist ein Studienauftrag zur Platzgestaltung und die Erstellung eines Betriebskonzepts Verkehr vorgesehen.

Das Gebiet Binningerstrasse auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei wird heute vor allem durch Gewerbe genutzt, wobei viele Leerstände auffallen. In Zukunft soll das grosse Entwicklungspotenzial der Binningerstrasse durch eine qualitative Siedlungsentwicklung mit Verdichtung, Umstrukturierung und der Ermöglichung von Wohnnutzung genutzt werden. Die Erschliessung mit dem Tram und die Aufwertung der Strassenräume soll die Durchmischung weiter fördern. Zur Binningerstrasse liegt ein Masterplan vor, der die Gesamtentwicklung koordinieren soll. Dieser ist im Rahmen der Zonenrevision in Form von separaten Teilzonenvorschriften bestehend aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement grundeigentümergebunden zu verankern.

Im Norden der Gemeinde Allschwil liegt mit dem Bachgraben ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. Das Wirtschaftszentrum ist relativ jung und bietet durch die Flächenreserven grosse Entwicklungspotenziale. Die Entwicklungsziele für das Gebiet sind die Sicherung der Standortattraktivität als Wirtschaftsstandort von trinationaler Bedeutung, der Fokus auf die Kernnutzung als Life-Science-Cluster, der Ausbau des Versorgungsangebots für Arbeitende und die Förderung der Erschliessung. Um die etappierte Gesamtentwicklung zu koordinieren, ist ein Konzept zur Erschliessung und zum Stadtraum Bachgraben zu erarbeiten. Weiter soll der Übergang von Wohn- zu Gewerbezone geprüft werden.

Für die Planung aller Entwicklungen ist ein Einbezug der Grundeigentümerschaften, des Gewerbes, der Bevölkerung und der Nutzerinteressen vorgesehen.

4.2.4 Quartiere

Für die Entwicklung der Quartiere stellt das REK Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial fest. Es sollen jedoch keine generellen Um- und Aufzonungen vorgenommen werden. Die örtlichen Qualitäten in den Quartieren sollen gesichert werden. Dazu bezeichnet das REK schützenswerte Ortsbilder sowie Quartiere, in denen Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept angestrebt werden sollen und Gartenquartiere, in denen nur begrenzte Nachverdichtung stattfinden soll. Des Weiteren werden für konkrete Quartiere kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale vorgesehen. Die Überprüfung der Nutzungsplanung auf Basis des REKs und deren Anpassung wird in der vorliegenden Revision umgesetzt.

4.2.5 Verkehr

Die Gemeinde Allschwil strebt eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze (ÖV, MIV, Fuss- und Veloverkehr) an. Als spezifische Ziele werden im REK die Tramverlängerung zur Binningerstrasse, die Erschliessung des Gewerbegebiets Bachgraben und die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung auf den Hauptachsen festgelegt.

Als Massnahmen werden im REK Verkehr das Verkehrsmanagement in Form von Dosierung und der Bevorzugung des ÖVs vorgeschlagen. In den Quartieren soll der Verkehr beruhigt, Geschwindigkeitsbegrenzungen geprüft und die Parkierung geordnet werden. Um die verkehrsplanerischen Ziele des REKs zu erreichen, ist die Erarbeitung eines Langsamverkehrskonzepts vorgesehen.

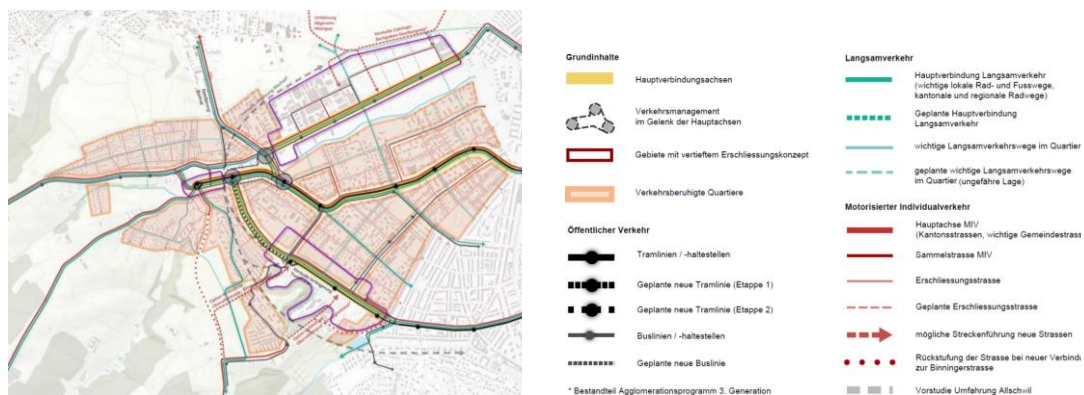


Abbildung 9: Plan REK Verkehr

4.3. Testplanung Binningerstrasse

Die Binningerstrasse ist im kantonalen Richtplan, im regionalen Raumkonzept Leimental 2035 sowie im REK je als einer der Entwicklungsschwerpunkte von Allschwil vorgesehen. Für eine vertiefte Betrachtung des Entwicklungspotenzials wurde eine Testplanung durchgeführt. Mit der Testplanung wurden zukunftsorientierte Vorschläge für städtebauliche, mobilitäts- und nutzungsbezogene sowie identitätswahrende Entwicklungen in den Gebieten an der Binningerstrasse gesucht. Die drei Testplanungsbeiträge bestätigen, dass die Binningerstrasse gemäss den Zielen des kantonalen Richtplans ein grosses Potenzial als Entwicklungsschwerpunkt aufweist und sich für eine differenzierte Mischnutzung mit Wohnanteil gemäss den Zielen des REK eignet.

Als zentrale Erkenntnis und Empfehlung der Testplanung wird festgehalten, dass das Innenentwicklungspotenzial durch zusätzliche Gewerbeanteile ausgeschöpft werden kann. In bestimmten Teilgebieten eignet sich zudem die Einbindung von Wohnnutzungen. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass auf der bestehenden Identität des Gebiets aufgebaut wird und der Bestand berücksichtigt wird. Für eine flächenschonende Innenentwicklung wurden Optionen für Hochhäuser erkannt und bestätigt, deren Standorte in Verbindung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung vertiefter zu untersuchen sind. Die Binningerstrasse als zentrale Achse soll aufgewertet werden, das Frei- und Grünraumangebot ergänzen sowie einen attraktiven Raum für die Verkehrsteilnehmenden bieten. In Ergänzung dazu sollen die umliegenden Naherholungsangebote durch neue Wegverbindungen in das Gebiet eingebunden und genutzt werden. Die geplante Tramverlängerung ermöglicht die Verkehrsverlagerung vom MIV auf den ÖV und erhöht die Erschliessungsqualität. In diesem Rahmen ist besonders auf die Entwicklungsmöglichkeiten an den zentralen und gut erschlossenen Lagen zu achten.

Die Testplanung lieferte eine Grundlage für den darauffolgenden Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse und resultierte in der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse, welche parallel zur Revision der Zonenvorschriften Teil Siedlung erfolgte.

4.4. Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse

Zur Konkretisierung der Entwicklungsrichtungen an der Binningerstrasse wurde aufbauend auf der Testplanung und dem REK der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse erstellt. In dem strategischen Lenkungsinstrument wurden vom Gemeinderat die Ziele und übergeordneten Regeln für die zukünftigen Entwicklungen an der Binningerstrasse festgelegt, indem die Empfehlungen der Testplanung vertieft wurden.

Die zentralen Ziele des Masterplans sind:

- Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials der Gewerbenutzungen durch weitere Möglichkeiten zur Verdichtung, Struktur- und Nutzungsanordnung sowie zu verstärkten Wohnnutzungen
- Verlängerung der Tramlinie 8 als leistungsfähiges, attraktives Verkehrsmittel
- Aufwertung der Strassenräume, insbesondere durch die Neugestaltung der Binningerstrasse sowie eine verbesserte Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren
- Entwicklung und Berücksichtigung der Quartiersidentität und -vielfalt

Daneben legt er für die verschiedenen Teilgebiete differenzierte Ziele fest, unter anderem in Bezug auf die städtebauliche Struktur, Nutzungen, Freiräume und Erschliessung. Im Rahmen der Erarbeitung wurde ein Mitwirkungsprozess durchgeführt, um Rückmeldungen zu den Planungen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess einzuholen.

Die grundeigentümergebundene Festlegung der Ziele des Masterplans findet über die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse statt. Diese werden parallel zur Revision erarbeitet und in einem separaten Verfahren in Kraft gesetzt.

4.5. Entwicklungstossrichtungen

Basierend auf den vorliegenden Grundlagen wurden 16 Entwicklungstossrichtungen formuliert, um den Umfang der Revision zu umschreiben und abzugrenzen:

1. Entwicklungspotenzialgebiete gemäss REK verankern

Die Zonierung wird geprüft und gemäss den Zielsetzungen des REKs angepasst. Eine Zonierung mit Überlagerungen wird geprüft.

2. Umsetzung Masterplan Binningerstrasse

Der Masterplan Binningerstrasse wird im Rahmen von separaten Teilzonenvorschriften rechtsverbindlich verankert.

3. Entwicklung Gebiet Bachgraben

Es wird eine geeignete Zonierung für vielfältige Nutzungen geprüft und es werden Erschliessungsfragen geklärt. Die Weiterentwicklung von Freiräumen und Versorgungsangeboten entlang des Hegenheimermattweg schafft Identität und (Aufenthalts-) Orte.

4. Weiterentwicklung ISOS-Gebiete

Der Ortsbildschutz wird umgesetzt und Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt. In diesem Rahmen wird die Grundnutzungszone überprüft. Die Festlegung von Gestaltungsbaulinien werden geprüft.

5. Erneuerungsgebiete W3 verankern

Es werden Vorschriften entwickelt, um einen hohen Grünflächenanteil zu erhalten. Die einzelnen Teilgebiete werden differenziert betrachtet und mit unterschiedlichen Ansätzen behandelt (Aufzoning, Innenentwicklungsansätze, etc.). Innerhalb der einzelnen Gebietstypen wird eine einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung gefördert.

6. Weiterentwicklung W1 und W2

In den bestehenden Wohnzonen W1 und W2 werden künftig mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Die bestehende Qualität der durchgrünzten Wohngebiete wird erhalten.

7. Umgang und Positionierung Mischgebiete

Die Quartiere werden durch ein vielfältiges Angebot belebt, die Zentrumszonen gestärkt und die Bestimmungen zu den Erdgeschossnutzungen konkretisiert. Es werden Qualitätskriterien definiert.

8. Hauptstrassenzüge stärken

Vorgaben zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse werden geschärft. Es wird geprüft, wo und in welchem Verfahren punktuell höhere Bauten ermöglicht werden könnten. Die bestehenden Dachformregelungen werden geprüft und verbessert. Der Strassenraumbezug und die Strassenraumgestaltung werden aufgewertet.

9. Freiraumentwicklung vernetzen

Das Freiraumkonzept von 2013 wird überprüft und umgesetzt. In Defizitgebieten wie dem Bachgraben, dem Borerhof, dem Letten und der Ziegelei werden Freiräume gefördert. Die Zweckbestimmungen der gemeindebezogenen Freiräume Wegmattenpark, Friedhof und Bachgraben werden geprüft, damit die Gebiete weiterentwickelt werden können. Der Siedlungsrand wird gestärkt.

10. Umgang Familiengartenareal klären

Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin Immobilien Basel-Stadt (IBS) werden geklärt und eine Strategie zur künftigen Entwicklung erarbeitet. Falls mittel-/langfristig der Erhalt der Familiengartenareale vorgesehen ist, werden im Gebiet Mehrwerte geschaffen.

11. Öffentlicher Raum und Strassenräume aufwerten

Die Qualität der Ortsdurchfahrten, Plätze und Quartiere wird gesteigert. Es wird eine klare Haltung zu Trottoirs entwickelt und im entsprechenden Instrument umgesetzt.

12. Siedlungsklimatische Aspekte umsetzen

Aspekte des Energiekonzepts werden umgesetzt, indem Anreize in der Energieplanung gesetzt werden. Bäume werden als strukturprägende Elemente im Baumschutz oder Baumkataster verankert. Die Raum- und Innenentwicklung erfolgt klimaangepasst.

13. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Es wird geprüft, wie mit der Verkehrserzeugung durch die Innenentwicklung umgegangen werden soll. Zur Anpassung des Modalsplits (Anteile der einzelnen Verkehrsträger/Verkehrsmittel) werden Massnahmen und Regelungen vorgesehen.

14. Überprüfung und Aktualisierung Strassennetzplan

Die Strassen inklusive der Kategorisierung, das Velowegnetz inklusive der regionalen und kantonalen Radrouten und das Fusswegnetz inklusive der Wanderwege werden geprüft und aktualisiert.

15. Instrumente «fitmachen» für die nächsten 10-15 Jahre

Die Instrumente werden aktualisiert und an die Bedürfnisse der Anwenderinnen und Anwender angepasst. Allschwil soll als stadtnahe Agglomerationsgemeinde abgebildet werden und ein dazu passendes Instrumentarium erhalten.

16. Übergeordnete Vorgaben umsetzen

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere betreffend Innenentwicklung und Bauzonenkapazitätsnachweise werden umgesetzt. Die IVHB und die kantonalen

Gesetzgebungen inklusive der Mehrwertabgabe, der Parkierung und der Gewässerräume werden umgesetzt oder als losgelöste Teilprojekte aufgelegt.

4.6. Gebietsagenda

Als interner Leitfaden des Projektteams wurden sogenannte «Gebietsagenden» zusammengestellt. Diese ziehen strategische Ansätze des REKs und des Leitbilds Zukunft Allschwil mit ein und bauen auf den Entwicklungstossrichtungen auf. Unter Berücksichtigung der aktuellen räumlichen, gesellschaftlichen und raumplanerischen Herausforderungen fassen die Agenden die Pendenzen der Revision gebietsweise zusammen.

Die Gebiete Breiti, Letten/Sandsteg/Schwarze Aegerten & Borerhof, Grabenring, Binningerstrasse und Bachgraben wurden dabei als Fokusgebiete mit erhöhtem Revisionsbedarf identifiziert. Die übrigen Gebiete werden im bestehenden Sinne weiterentwickelt, dabei aber keine grossen Veränderungen erfahren.

Weiter wurden die Fokusthemen «Hauptstrassenzüge stärken» und «Langfristige Entwicklung der Familiengartenareale» definiert.

Teil 2: Revisionsumfang

5 Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung

5.1. Siedlungsklimatische Aspekte

☛ Siehe Art. 5, Art. 6, Art. 21, Art. 25, Art. 27, Art. 28, Art. 30, Art. 49, Art. 51, Art. 55, Art. 56, Art. 58, Art. 66 im Zonenreglement Siedlung

Aufgrund der Kombination von fortschreitendem Klimawandel und ergriffener Massnahmen der Innenentwicklung wird siedlungsklimatischen Aspekten im Rahmen der vorliegenden Revision ein zentraler Stellenwert zugeschrieben. Wie in den untenstehenden Klimaanalysekarten gut ersichtlich wird, sind insbesondere die dicht bebauten Gebiete Bachgraben und Binnergerstrasse bereits heute von extremer Hitzebelastung betroffen. Der Versiegelungsgrad ist in diesen Gebieten verhältnismässig hoch; die Begrünung, Verschattung und Durchlüftung gering. Durch die bevorstehende Erwärmung nehmen die Wärmebelastung sowie die Hitzeinselleffekte bis 2035 weiter stark zu. Ohne flankierende Massnahmen trägt die angestrebte Innenentwicklung mit dem Verlust von Grünräumen und zunehmender Versiegelung zu einer ungünstigen Entwicklung des Siedlungsklimas bei.



Abbildung 10: Klimaanalysekarten 2020 und 2035 (Prognose)

Im Rahmen der vorliegenden Zonenrevision wurde daher die Einführung von mehreren Massnahmen geprüft, um siedlungsklimatische Aspekte bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets von Allschwil so zu berücksichtigen, dass trotz Entwicklung nach Innen qualitätsvolle und mikroklimatisch angenehme Aufenthaltsorte und Lebensräume erhalten und geschaffen werden können. Klimabedingte Effekte wie Hitzeinseln oder die Folgen von Starkwetterereignissen sollen so möglichst abgedämpft werden.

Frischluftkanäle gelangen insbesondere durch die «grünen Finger» wie der Abbaulandschaft südwestlich der Binnergerstrasse und dem Dorfbach in das Siedlungsgebiet. Die Klimaanalysekarten verdeutlichen den Stellenwert von durchgrüneten Quartieren, da sie durch die Kühlleistungen längerfristig zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Abgesehen vom Kühlungseffekt sind unversiegelte (Grün-)Flächen und Pflanzen aber auch wichtig, um die künftigen

Starkregenereignisse absorbieren zu können und Überschwemmungen entgegenzuwirken. Nicht zuletzt sind grüne Siedlungen ein wichtiges Kriterium für den Erhalt der Biodiversität sowie für eine hohe Siedlungsqualität aufgrund ihrer Naherholungsmöglichkeiten und ästhetischen Funktionen.

Im Wesentlichen wurden in der vorliegenden Zonenrevision diesbezüglich drei zentrale Ansätze verfolgt:

- Erstens soll die Einführung einer Grünflächenziffer in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen die Versickerungsfähigkeit und Kühlleistung des Bodens erhalten sowie die Biodiversität fördern.
- Zweitens soll mittels Vorschriften und Anreizen zur qualitätsvollen Gestaltung von Umgebungen und Aussenräumen auch auf privaten Parzellen ein Beitrag zu einem angenehmen Siedlungsklima und einer hohen Biodiversität geleistet werden.
- Und drittens sollen Regelungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen den prägenden Baumbestand der Gemeinde Allschwil sichern, Kühlung durch Verdunstung und Verschattung erzielen sowie die Biodiversität fördern.

Regelungen und Vorschriften zur Versiegelung resp. Sicker- und Speicherfähigkeit von Oberflächen und Böden stützen sich auf die in Entwurfsfassung vorliegende kantonale Richtlinie zum Thema Retention.

Neben den siedlungsklimatischen Aspekten dienen diese Ansätze auch dem Erhalt des Gartenstadtcharakters von Allschwil. Zudem speichern unversiegelte Böden und ausgewachsene Bäume beträchtliche Mengen CO₂ und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

5.1.1 Ausweitung der Grünflächenziffer

Das rechtsgültige Zonenreglement von Allschwil definierte bislang nur in den Gewerbezoneneine Grünflächenziffer. Die Ausweitung auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen soll die hohe Siedlungs- und Wohnqualität durch einen geforderten Mindestanteil von Grünflächen sichern.

Gemäss IVHB werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen zur Grünflächenziffer angerechnet, die nicht versiegelt sind oder als Abstellfläche genutzt werden. Die Voraussetzung einer natürlichen oder bepflanzten Bodenfläche ist ein natürlicher Bodenaufbau, welcher der Regulierung von Stoffkreisläufen dient und einen Beitrag zum Siedlungsklima und einer hohen Biodiversität (Lebensraum) leistet.

Begrünte Tiefgaragen dürfen im Kanton Basel-Landschaft gemäss § 48 IVHB RBV ungeachtet ihrer Bodenüberdeckung nicht zur anrechenbaren Grünfläche gezählt werden. Grundsätzlich ist diese Auslegung der IVHB fachlich nachvollziehbar: der ökologische und klimatische Wert einer Tiefgaragenüberdeckung ist nicht gleichzusetzen mit einer natürlich aufgebauten Bodenfläche und aufgrund von Sanierungszyklen der Bauwerke zudem oftmals zeitlich beschränkt. Aufgrund des bestehenden Spielraums in der Umsetzung der IVHB auf kommunaler Ebene, welche durch die kantonale Vorgabe zur Umsetzung innert 15 Jahren besteht, wurde nach sorgfältiger Abwägung im Rahmen der Revisionsarbeiten dennoch entschieden, begrünte Flächen über Tiefgaragen mit einer Substratstärke von mindestens einem Meter zu 50 % anzurechnen und dadurch von der IVHB abzuweichen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die überdeckte Fläche zwar nicht denselben Wert hat wie eine natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche, es kann aber ein Anreiz geschaffen werden, die Tiefgaragen mit einem höheren Aufbau zu überdecken, als es in der Praxis üblicherweise gemacht wird. Dadurch kann ein Mehrwert für das Siedlungsklima und die Biodiversität geschaffen werden, da dadurch Sträucher, Hecken und Kleinbäume auf Tiefgaragen gepflanzt und Niederschläge zurückgehalten werden können.

Die Grünflächenziffer ist zonenspezifisch festgelegt und an die jeweils mögliche Überbaubarkeit und den Zonencharakter angepasst. Städtebauliche Tests haben die Umsetzbarkeit auf verschiedenen Grundstücken getestet und gezeigt, dass die Ausschöpfung der zulässigen baulichen Ausnützung mittels vielfältiger Möglichkeiten zur Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen auch unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grünflächenziffer in den meisten Fällen bewältigbar ist. Hierfür wurden vielfältige Parzellentypen und -formen untersucht und daraus ambitionierte, aber in der Regel erreichbare Werte abgeleitet. Die dadurch festgelegten zonenspezifischen Werte haben nur bedingt Einfluss auf die baulich nutzbare Fläche. In den Wohnzonen verbleiben unter Einhaltung der Grünflächenziffer und bei voller Ausschöpfung der Überbauungsziffer rund 30 % der Parzellenfläche für versiegelte Flächen, Terrassen oder oberirdische Stellplätze.

Tabelle 1: Analyse Grünflächenziffer und Überbauungsziffer im Zusammenspiel

Zone	Z 3	Z 4	W2a	W2b	W 3	W3+	W4	WG 4
GZ	10%	10%	45%	40%	40%	40%	35%	30%
ÜZ	29%	29%	24%	25%	28%	28%	28%	29%
Restliche Fläche	51%	56%	31%	35%	32%	32%	37%	41%

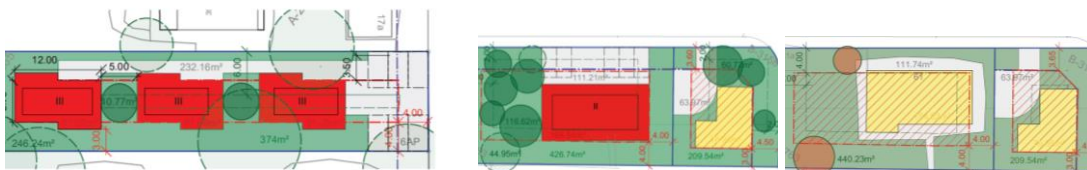


Abbildung 11: Auszug Analyse der Grünflächenziffer bei verschiedenen Parzellen im Bestand oder bei Neubebauung

Wo die festgelegte Grünflächenziffer in vereinzelt Fällen dazu führen kann, dass die zulässige Ausnützung nicht konsumiert werden kann, lässt das Zonenreglement gestützt auf § 7 RBV die Beantragung von begründeten Ausnahmen zu. Die Interessenabwägung hat klar ergeben, dass der Beitrag der Grünflächenziffer zur Siedlungs- und Wohnqualität, zum Erhalt der Biodiversität sowie auch zur Bewältigung von Starkregenereignissen höher gewichtet wird als Einzelinteressen bei einer möglichen Einschränkung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke. Die Ausweitung der Grünflächenziffer auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen scheint unter den Gesichtspunkten der aktuellen klimatischen Herausforderungen und im Zuge der Innenentwicklung gerechtfertigt und notwendig.

5.1.2 Umgebungsgestaltung

Während Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und Anlagen als selbstverständlich betrachtet werden, findet bei der Umgebungsgestaltung aktuell ein Paradigmenwechsel statt. War es bis vor einiger Zeit im öffentlichen Diskurs weniger akzeptiert, Vorschriften zur Umgebungsgestaltung für private Eigentümerinnen und Eigentümer zu erlassen, ist der Beitrag von einzelnen kleinen Umgebungsflächen und Parzellenteilen zum Siedlungsklima und zur ökologischen Infrastruktur heute weitgehend akzeptiert. Zudem erhöht eine hohe Durchgrünung der siedlungsinternen Freiräume die Akzeptanz gegenüber der Innenentwicklung, wie die Online-Konsultation im Rahmen der frühen Beteiligungsphase zur Zonenplanrevision ergeben hat.

Der Beitrag von privaten Umgebungsflächen zum gesamten Siedlungsklima lässt sich in Klimaanalysekarten nachweisen. Daneben beeinflusst die Gestaltung der Umgebung von privaten und öffentlichen Bauten auch den Grad an Biodiversität im Siedlungsgebiet massgeblich und kann zu einem ökologischen Ausgleich bei neuen Bauvorhaben beitragen.

Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung im Siedlungsgebiet wurden daher ausgeweitet: mit zwingenden Vorgaben wie beispielsweise dem Verbot von Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sowie mit flexiblen Zielsetzungen wie beispielsweise der Beschränkung von Bodenversiegelung auf ein Minimum. Mit Vorgaben zur Verwendung von sickerfähigen Materialien soll zudem ein Beitrag geleistet werden, um künftige Starkniederschläge besser auffangen zu können.

Neben ökologischen und klimatischen Funktionen der Umgebung sollen künftig auch soziale Aspekte und Funktionen der Umgebung durch hohe Aufenthaltsqualität gefördert werden. Mit den ergänzten Vorschriften trägt das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil diesen Aspekten Rechnung und leistet seinen Beitrag für die zukunftsgerichtete und hochwertige Entwicklung der Siedlungsumgebung.

Die Erfüllung der Kriterien der Umgebungsgestaltung sind im Umgebungsplan nachzuweisen und der Gemeinde zusammen mit dem Baugesuch vorzulegen.

5.1.3 Bäume im Siedlungsraum

Eine Untersuchung des Siedlungsraumes von Allschwil hat ergeben, dass heute innerhalb der Wohnzonen rund 6200 Bäume stehen, welche massgeblich zum durchgrüneten Charakter und der Siedlungsqualität der Gemeinde beitragen. Im Zuge der Innenentwicklung geraten diese Bäume im Siedlungsgebiet jedoch immer stärker in Bedrängnis, obwohl sie für die Lebensqualität einen zentralen Stellenwert haben. Auch das Raumplanungsgesetz (RPG) gibt in Artikel 3 vor, dass «Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten» sollen. Dem Umgang mit bestehenden Bäumen sowie der Neupflanzung von Bäumen im Siedlungsgebiet wird daher im Rahmen der Zonenrevision eine grosse Wichtigkeit zugeschrieben. Um Bäume sowohl auf privaten wie auch auf öffentlichen Parzellen sowie im Strassenraum angemessen fördern und erhalten zu können, wird ein mehrdimensionales System aus Anreizen, Verringerung von Hemmnissen und erhöhten Anforderungen vorgeschlagen. Nachfolgend werden die einzelnen Regelungsansätze erläutert, welche ein durchgrünetes Siedlungsgebiet von Allschwil erhalten und weiterhin ermöglichen sollen.

Allschwil ist heute eine Gemeinde mit viel Grün und vielen Bäumen. Doch der Baumbestand wird im Zuge von Neubauten und zugehörigen Umgebungsgestaltungen stark reduziert, wie der Vergleich von Luftbildern zwischen 2012 und 2022 zeigt:



2012



2022



2012



2012





Bäume im Strassenraum

Bäume im Strassenraum sowie entlang der Strassenräume tragen massgeblich zur Aufenthaltsqualität sowie der visuellen und ästhetisch positiven Erscheinung von öffentlichen Strassenräumen und Plätzen bei. Neben ihrem Beitrag zum Mikroklima durch Verschattung und Verdunstung haben sie wichtige Funktionen wie CO₂-Speicherung, Luftreinigung, ökologischer Ausgleich oder eine Schwammfunktion bei Starkregen (Wurzel- und Kronenbereich). Das Alter der Bäume spielt dabei eine zentrale Rolle, da mit der Grösse des Baumes auch seine Ökosystemleistungen exponentiell ansteigen.

Im rechtsgültigen Reglement sind vereinzelt Alleeen und Baumreihen entlang von bestimmten Strassen gemäss dem Zonenplan zu realisieren und zu erhalten. Diese tragen zur städtebaulichen Akzentuierung der entsprechenden Strassenzüge bei und sind charakteristisches Merkmal. Mit der Revision soll der Erhalt dieser Bäume sichergestellt werden. Diese Regelung ist dementsprechend im neuen Zonenreglement an die neue Ausgangslage angepasst.

Das Fällen von im Zonenplan bezeichneten Bäumen der Alleeen oder Baumreihen ist weiterhin ohne zwingenden Grund nicht zulässig. Zum langfristigen Erhalt des charakteristischen durchgrüneten Strassenbildes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen, wenn ein Baum gefällt werden muss.

Bäume im Siedlungsgebiet

Die Analyse von in den letzten Jahren genehmigten Baugesuchen hat gezeigt, dass ein Grossteil des Baumbestandes aufgrund der Realisierung von Gebäuden, Tiefgaragen, alternativen Aussenraumgestaltungen, bzw. zur Erleichterung des Bauablaufs gefällt und nicht ersetzt wird. Da jedoch der Baumbestand massgeblich zum durchgrüneten, identitätsstiftenden Ortsbild Allschwils sowie zum Siedlungsklima und der Biodiversität beiträgt und Ersatzpflanzungen erst nach 30-50 Jahren ihre oben erläuterten Funktionen wahrnehmen können, sieht die Gemeinde grossen Handlungsbedarf in der Pflege und im Erhalt des Baumbestands. Dieses Anliegen wurde auch im Rahmen der informellen Mitwirkung mit der mehrheitlichen Befürwortung von verbindlichen Regelungen zur Pflanzung und zum Schutz von Bäumen durch die Teilnehmenden der Online-Umfrage gestützt.

Eine Auswertung des Siedlungsgebiets (vgl. Tabelle 2) hat ergeben, dass rund 16 % der Fläche der Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszonen mit Bäumen überkront ist, d.h. dass die Flächen von Baumkronen überragt werden.

Tabelle 2: Auswertung des Anteils der überkronten Flächen in den Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen insgesamt sowie unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Entfernung zu Nachbar- und Strassenparzellen. Die rechte Spalte zeigt auf, wie viel Prozentpunkte zur überkronten Fläche, welche den Grenzabstand einhält zur jeweiligen Zone hinzugerechnet werden kann, wenn die Gemeinde auf den einzuhaltenden Abstand von Bäumen zur Strasse nach § 134 EG ZGB verzichtet. Mit der Auswertung zeigt sich, dass ein grosser Anteil der bestehenden Bäume den Abstand zur Strasse nicht einhält und nach aktuellem Recht so nicht mehr neugepflanzt werden könnte. *Hinweis: Gemäss § 131 und 134 EG ZGB ist die Entfernung von Bäumen zur Parzellengrenze abhängig von der Baumart und der Parzelleneigentümerschaft. Da die Baumart nicht aus den LiDAR-Daten hervorgeht und die technische Umsetzung von unterschiedlichen Grenzabständen zu Nachbar- und Strassenparzellen aufwändig ist, wurde für die Berechnung vereinfacht von einem einzuhaltenden Grenzabstand von 6 m ausgegangen.*

Zone	% der Gesamtfläche, welche überkront ist	% der überkronten Fläche, welche den Abstand zu Strassen- und Nachbarparzellen einhält	zusätzliche überkronte Fläche durch Aufhebung des Abstands zur Strasse
W2a	15%	7%	42%
W2b	15%	10%	32%
W3a	17%	10%	18%
W3b	9%	24%	24%
W4	22%	14%	34%
WG4	19%	7%	20%
Total	16%	11%	27%

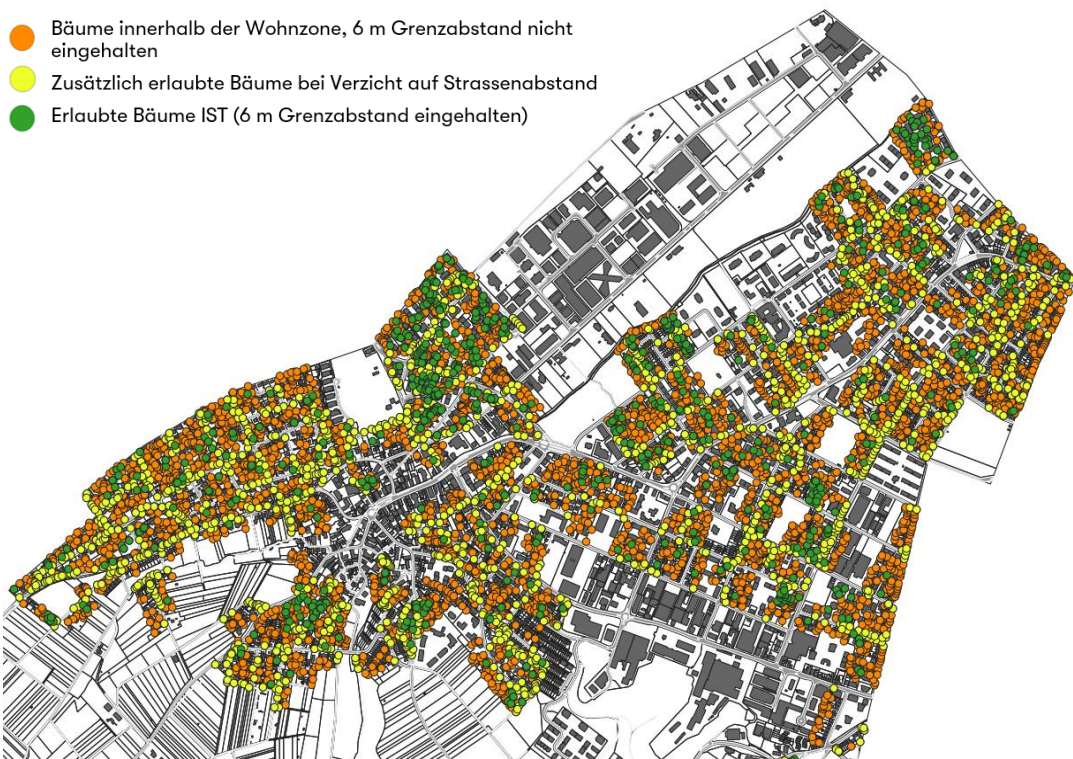


Abbildung 13: Baumbestand in den Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen in Allschwil, kategorisiert nach Einhaltung einer 6 m grossen Entfernung zu Nachbar- und Strassenparzellen. Hinweis: Gemäss § 131 und 134 EG ZGB ist die Entfernung von Bäumen zur Parzellengrenze abhängig von der Baumart und der Parzelleneigentümerschaft. Da die Baumart nicht aus den LiDAR-Daten hervorgeht und die technische Umsetzung von unterschiedlichen Grenzabständen zu Nachbar- und Strassenparzellen schwierig ist, wurde für die Darstellung vereinfacht von einem einzuhaltenden Grenzabstand von 6 m ausgegangen.

Um den Baumbestand in einem vergleichbaren Mass beizubehalten, wird daher künftig das Verhältnis der mit Bäumen überkronten Fläche zur Grundstücksfläche geregelt. Die überkronte Fläche bezeichnet die von oben betrachtete Ausdehnung der Baumkrone in m². Um die Berechnungen der Kronenfläche mit möglichst wenig Aufwand vornehmen zu können, werden pauschale Kronenflächen für klein-, mittel- und grosskronige Baumgrössen eingesetzt. Die pflanzbaren Bäume inkl. Zuordnung zu den genannten Kronengrössen werden in der Baumliste von Allschwil aufgeführt, welche derzeit in Erarbeitung ist.

Das vorgeschriebene Verhältnis der überkronten Flächen ist dann einzuhalten, wenn auf einer Parzelle eine Neu- oder Ersatzbaute realisiert wird, oder wenn mittels Um- und Erweiterungsbauten die anrechenbare Bruttogeschossfläche für Hauptbauten um mehr als 10 % erhöht wird. Nach der Realisierung eines entsprechenden Projektes muss die überkronte Grundstücksfläche mindestens 15 % betragen. Die Überkronung kann durch Neupflanzungen und/oder Bestandsbäume erreicht werden und soll den dichten Baumbestand Allschwils erhalten und fördern. Auch an die Kronenfläche angerechnet werden dürfen in den Strassenraum ragende Kronen; diese werden derjenigen Parzelle angerechnet, in welcher sich der Stamm des Baumes befindet.

Anhand städtebaulicher Tests und einer Siedlungsraumanalyse wurde die Machbarkeit einer überkronten Fläche von 15 % geprüft. Bei Parzellen ab einer Fläche von 800 m² ist die Überkronungsziffer von 15 % in der Regel gut erreichbar und die Einschränkungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gering. Für diese Parzellen wird daher ein verpflichtender Überkronungsanteil von 15 % der Grundstücksfläche vorgeschrieben. Bei kleinen und/oder schmalen Parzellen ist die Verfügbarkeit von freien Flächen für Neupflanzungen aufgrund der Abstandsregeln gemäss §131 EG ZGB eingeschränkt und die Überkronungsziffer kann nicht in jedem Fall erreicht werden. Ausserdem würde auf diesen Grundstücken die Ausnützung der Überbauungsziffer stark eingeschränkt werden, was den Zielen der Innenentwicklung widerspricht. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken unter 800 m² ist daher ein tieferes Verhältnis der überkronten Fläche zulässig, wenn die 15 % aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nach § 131 EG ZGB nicht erreicht werden können und dies im Umgebungsplan dargelegt wird.

Ein tieferes Verhältnis ist ausserdem zulässig, wenn das zulässige Mass der Überbaubarkeit übermässig eingeschränkt wird. Damit soll die Bebaubarkeit resp. die Innenentwicklung möglichst wenig in Konflikt mit den Baumpflanzungen stehen.

Als Ausgleich sind auf den Grundstücken mit einer überkronten Fläche unter 15 % gleich- oder höherwertige Massnahmen zu realisieren. Damit wird zukünftig auf allen Grundstücken Wert auf eine ökologisch wertvolle Entwicklung gelegt und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in die Verantwortung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung einbezogen, welche gleichzeitig zum allgemeinen Interesse einer weiterhin hohen Wohnqualität und dem charakteristischen Ortsbild beiträgt. Dem entgegen stehen die Interessen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Interessen an einer ökologischen und qualitätssichernden Siedlungsentwicklung werden in diesem Fall einerseits als verhältnismässig bewertet und andererseits höher gewichtet, da hiermit ein Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen wird und die angestrebte Innenentwicklung damit auf Akzeptanz in der Bevölkerung stösst.

Wie bereits im vorherigen Abschnitt «Bäume im Strassenraum» genannt, tragen Bäume massgeblich zur visuellen und klimatischen Qualität von Strassenräumen bei. Bäume auf privaten Parzellen sollen daher möglichst strassenseitig gepflanzt werden. Um die Möglichkeiten von Baumpflanzungen auf den Parzellen entlang der Strassenräume zu erhöhen und die Pflanzung von neuen Bäumen auch künftig zu ermöglichen, verzichtet die Gemeinde neu auf den gemäss § 134 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) geltenden einzuhaltenden Abstand von 4 m gegenüber ihren Strassen. Zudem wird sich die Gemeinde beim Kanton für eine Reduktion von Abständen gegenüber der Kantonsstrassen einsetzen. Das Lichtraumprofil ist aus Gründen der Sicherheit und der Hindernisfreiheit einzuhalten.

Die oben erläuterte Anrechnung von in den Strassenraum ragende Baumkronen an die jeweilige Parzelle setzt ebenfalls ein Anreiz von Baumpflanzungen oder -erhalt entlang des Strassenraumes. Dadurch können innerhalb der Grenzabstände auch künftig Bäume gepflanzt werden, wo sie bereits heute grossmehrheitlich anzutreffen sind (vgl. Abbildung 13) und nicht in Konkurrenz mit einer allfälligen Bebauung oder Ausschöpfung der Nutzung auf den Parzellen stehen.

Um die Konkurrenz zwischen Bebauung und Baumbestand zudem über die Grenzbereiche zwischen privaten Parzellen zu entschärfen, unterstützt die Gemeinde künftig private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Bedarf und auf Anfrage bei der Einigung zur Pflanzung von Bäumen innerhalb des Grenzabstandes.

Förderung Baumerhalt

Als dritter Ansatz zum Erhalt des durchgrünten Ortsbildes soll der Baumerhalt im Siedlungsgebiet von Allschwil gefördert werden. Die heute über 6200 Bäume in den Wohnzonen können

durch die Innenentwicklung stark unter Druck geraten. Die Sicherung dieses ortsbildprägenden und siedlungsklimatisch wertvollen Baumbestandes ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde, welches im Rahmen der Zonenplanrevision grundeigentümergebunden verankert werden soll. Mit dem gewählten Ansatz sollen jedoch nicht Einzelbäume geschützt werden, sondern der Baumbestand langfristig auf einem ähnlichen Niveau wie heute gehalten und weitergepflegt werden. Wichtig ist für einen gesunden Baumbestand, den bestehenden Baumbestand wo möglich zu erhalten, da (Ersatz-)Neupflanzungen 30-50 Jahre benötigen, um wieder die gleichen Ökosystemleistungen zu erbringen.

Viele Schweizer Gemeinden und Städte sichern ihren Baumbestand durch die Unterschutzstellung von Bäumen ab einem festgelegten Stammumfang. In der Folge dürfen diese Bäume nur noch unter bestimmten begründeten Voraussetzungen und mit einer Bewilligung gefällt werden. Das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Basel-Landschaft legt im Sinne der §§ 4 bis 7 schützenswerte Flächen und Einzelobjekte fest. Diese finden sich in Allschwil nur ausnahmsweise und werden im Rahmen der stetigen Innenentwicklung sukzessive und meist ohne Ersatz gefällt. Für einen «Baumschutz» wäre nach NLG BL z. B. eine Inventarisierung erforderlich oder die Ausscheidung im Zonenplan.

Das Natur- und Landschaftsschutzgesetz BL definiert in § 6 weiter: «Bedeutsame Lebensräume und Objekte sind insbesondere: Bäume, [...] die das Ortsbild und dessen ökologische Qualität mitbestimmen.» Diese Definition trifft nach Auffassung der Gemeinde auf den Baumbestand im Siedlungsgebiet von Allschwil zu, weshalb Massnahmen zur Förderung des Baumerhalts getroffen werden sollen.

Die Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Mit der gewählten Formulierung wird nicht der Schutz von einzelnen Bäumen in den Vordergrund gestellt, sondern vielmehr der Erhalt des mit Bäumen durchsetzten Siedlungsgebiets. Dies wird dadurch sichergestellt, dass das Fällen oder Eingriffe im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen ab einem festgelegten Stammumfang bewilligungspflichtig ist und die allfällig bewilligte Fällung eine angemessene Ersatzpflanzung miteinschliesst. Die Bewilligung wird unter definierten Voraussetzungen erteilt, sowie wenn kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Mit dem Artikel «Förderung Baumerhalt» wird dem Wert und der Funktion von Bäumen (Verdunstung, Wohnqualität, Schatten etc.) hohes Gewicht gegeben und dem Interesse einer klimaangepassten und qualitätsvollen Innenentwicklung Rechnung getragen.

5.2. Innenentwicklung und Siedlungsqualität



Siehe Art. 13, Art. 15, Art. 21, Art. 30, Art. 31, Art. 59, Art. 67 im Zonenreglement Siedlung

In den Verdichtungsräumen der inneren Korridore, zu denen Allschwil im kantonalen Richtplan zugeordnet wird, soll die Siedlung hochwertig nach innen verdichtet werden und Siedlungs- und Freiräume sollen attraktiv gestaltet werden. In Allschwil soll sich ein Teil des Bevölkerungswachstums und Beschäftigtenwachstums des Kantons konzentrieren und eine hohe Siedlungsqualität auch zu einer nachhaltigen Mobilität beitragen. Im Prozess der Gesamtrevision wurden verschiedene Massnahmen und neue Regelungen geprüft, um das kantonale Wachstumsziel von 0,75 % pro Jahr bis 2035 zu erfüllen und ein weiterhin qualitativvolles Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsumfeld sicherzustellen. Dazu wurden bereits bestehende Artikel ergänzt und geschärft sowie mit neuen Bestimmungen erweitert.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird auf die Neueinzonung von Bauzonen verzichtet. Vielmehr konzentriert sich die Revision auf eine hochwertige Innenentwicklung durch Ermöglichung von Nachverdichtung mittels Anreizsystemen, Regelungen zur Gestaltung der Aussenräume und Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum, Auf- oder Umzonung sowie die Transformation von bisher mehrheitlich gewerblich genutzten Gebieten. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf den im Richtplan als «Entwicklungsgebiete» ausgewiesenen Wohnquartieren zwischen Baslerstrasse und Bachgrabenpromenade sowie auf dem Gewerbegebiet an der Binningerstrasse.

Die unterschiedlichen Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung werden in der nachstehenden Tabelle abgebildet.

Massnahme	Kategorie	Umsetzung
Umzonung von W3 in W4	Auf-/Umzonung	Zonenplanänderung gem. Kap. 8 Beitrag der Aufzonung zum Fassungsvermögen siehe Kap. 6
Reduktion Mindestfläche Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	Anreizsysteme	Reduktion Mindestfläche bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bei mehreren Parzellen auf 1500 m ² Ziel: Förderung von parzellenübergreifender Innenentwicklung, insbesondere bei kleinteiliger Parzellierung
Schaffung W3b mit massgeschneiderten Entwicklungsmöglichkeiten über Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	Auf-/Umzonung; Anreizsystem	Erhöhte bauliche Nutzung unter Einhaltung von gezielten Kriterien bei Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Reduktion Mindestfläche auf 800 m ² Ziel: Weiterentwicklung des baulichen Bestands mit hoher Qualität
Einliegerwohnung als normale zusätzliche Wohnung	Anreizsysteme	Streichung des Artikels «Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und W2»; neu gilt nur noch die Anzahl Wohneinheiten gem. Art. 32 ZR. Schaffung von nutzbarem Wohnraum
Erhöhung resp. Freigabe Anz. Wohneinheiten in den Wohnzonen	Anreizsystem	Erhöhung der maximalen Wohnungszahl in den Zonen W2a und W2b
Verankerung Masterplan Binningerstrasse in TZP	Transformation	Umsetzung des Masterplans Binningerstrasse im Rahmen der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse; führt zu Umzonung von reinen Gewerbebezonen zu hochwertigen Mischgebieten

		(Wohn- und Geschäftszone resp. Zentrumszone)
Aufwertung der Übergangszone Erdgeschoss – Privatparzellen - Strassenraum in den Zentrumszonen und entlang der Hauptachsen	Gestaltungsvorgaben	Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen entlang Hauptachsen in Art. 30 ZR Ergänzung Art. 33 ZR zu den Zentrumszonen mit entsprechenden Gestaltungsvorgaben zur Ausrichtung von EG-Nutzung auf den Strassenraum
Schärfung Bestimmungen unbebauter Bauzonen (Familiengartenareale)	Baulandmobilisierung	Schärfung der Vorgaben innerhalb Zonen mit Quartierplanpflicht heutige Familiengartenareale für hochwertige Innenentwicklung mit Mehrwerten

Gestaltungsgrundsatz

Im Sinne eines Leitartikels werden die Bestimmungen im Art. 13 ZR Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) beibehalten. Gemäss diesem haben sich Bauten und Anlagen bereits nach dem rechtsgültigen Reglement in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf den zweiten und dritten Absatz wird verzichtet. Da dem Gemeinderat gemäss Art. 12 ZR Vorinformation und Vorabklärungen grundsätzlich ein Mitspracherecht zusteht und das Recht gemäss gängiger Praxis in begründeten Fällen wahrgenommen wird, wird die Pflicht zur Einsprache in Abs. 2 gestrichen. Der bisher in Abs. 3 geregelte Umgebungsgestaltung wird im neuen Reglement ein höherer Stellenwert zugeschrieben und ein separater, umfassender Artikel eingeführt.

Anforderungen Quartierplanung

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden die Anforderungen an die Quartierplanungen geprüft und aktualisiert. Eine zeitgemässe Anforderung an Quartierpläne erscheint unter den Gesichtspunkten von Mehrnutzung und zulässiger Verdichtung gerechtfertigt. Dazu wurden die Kriterien um gesellschaftliche, ökologische und klimatische Aspekte ergänzt. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität von Quartierplanungen sind die Richtprojekte in einem qualitätssichernden Verfahren zu erarbeiten.

Gestaltung der Vorzonen an Hauptstrassenzügen

Für die Gestaltung von Vorzonen an Hauptstrassenzügen, namentlich den Kantonsstrassen und Sammelstrassen gemäss kommunalem Strassennetzplan, werden weitergehende Regelungen getroffen. Im Sinne einer attraktiven Strassenraumgestaltung sind die Einfriedungen der Parzellen auf eine Höhe von 1.2 m bei Holz, Stein oder anderen Materialien zu beschränken, bei Bepflanzung gilt eine maximale Höhe von 1.5 m, um die visuelle Durchlässigkeit und Wahrnehmung des Strassenraums zu gewährleisten. Mit der gewählten Formulierung kann sichergestellt werden, dass der Strassenraum von Fassade zu Fassade gelesen wird. Private Vorbereiche mit hohen Einfriedungen sind an diesen zentralen Lagen ortsfremd und nicht erwünscht. Vielmehr sollen im Bereich der Vorzonen Einblicke und Durchblicke ermöglicht werden oder die privaten Parzellenflächen im besten Fall als Teil des öffentlichen Raums lesbar sein.

Visuell durchlässige Einfriedungen wie niedrige Mauern und Hecken gehören zum charakteristischen Strassenbild Allschwils, weshalb mit dieser Bestimmung auch dem Ortsbildschutz Rechnung getragen wird.

Die Zentralität des Ortes lebt von der Gestaltung der Vorbereiche und den angrenzenden Nutzungen. Einige den neuen Vorschriften widersprechende Gebäude wurden in Allschwil erst kürzlich realisiert und zeigen, welche negativen Einwirkungen private Aussenräume mit entsprechendem Sichtschutz auf den Strassenraum haben. Die Qualität des Strassenraums und der Übergansbereiche zu den Privatparzellen bestimmt die Aufenthaltsqualität, das Sicherheitsgefühl und damit indirekt auch das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung sowie das Orts- resp. Strassenbild. Die angestrebte Unterbindung solcher Entwicklungen an den zentralsten Lagen Allschwils ist von übergeordnetem Interesse und rechtfertigen dadurch den regulativen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der betroffenen Parzellen.

Gestaltung Siedlungsrand

Neu wird die Gestaltung des Siedlungsrandes im Zonenreglement Siedlung ergänzt. Aufgrund der Ausrichtung und der guten Einsehbarkeit von der umliegenden Landschaft besteht ein überwiegendes Interesse, diese Ränder qualitativ zu gestalten. Dabei ist neben der visuellen und ästhetischen Einpassung auch die Durchlässigkeit für Flora und Fauna zum angrenzenden Lebensraum zu gewährleisten.

Dachgestaltung und Dachflächennutzung

Ein weiterer zentraler Aspekt der Siedlungsqualität wird der Gestaltung der Dachlandschaft zugewiesen. Im Rahmen der Revision wurden die bestehenden Bestimmungen dazu geprüft und weiterentwickelt. Neben visuellen Vorschriften sind Aspekte der Dachbegrünung und der Wasserspeicherung zum Zeitpunkt der Revision aktuelle Themen, ebenso wie die Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung.

Als Beitrag zu einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung sind Flachdächer im revidierten Zonenreglement ab einer Fläche von 15 m² zu begrünen, wenn sie nicht als Dachterrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Dachbegrünung begünstigt laut Swissolar, dem Schweizerischen Fachverband für Sonnenenergie, nachweislich die Leistungsfähigkeit z. B. von Solaranlagen durch ihren Kühlungseffekt. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Energiegewinnungsanlagen soll daher nach Möglichkeit angestrebt werden.

Zur Förderung von ökologisch genutzten Dachflächen wird die erlaubte Fläche für Dachterrassen auf max. 75 % der Dachfläche bei Flachdächern unter 300 m² begrenzt. Zur Reduzierung von Hitzeinseln bei grossflächiger Bebauung dürfen Flachdächer ab einer Fläche von 300 m² maximal zu 50 % als Dachterrasse genutzt werden. Für die restliche Fläche wird eine Begrünungspflicht eingeführt, auch wenn sie zur Energiegewinnung vorgesehen ist. Aufgrund der oben bereits genannten Synergien von Dachbegrünung und Energiegewinnungsanlagen wird die Begrünungspflicht bei Flachdächern ab 300 m² aus ökologischen Gründen trotz allfällig höheren erforderlichen statischen Aufwendungen getroffen. Eine Ausnahme von der Begrünungspflicht gilt, wenn die gesamte Dachfläche für eine maximierte Energiegewinnung genutzt wird und die oberflächliche Versickerung als Beitrag zu einem guten Siedlungsklima anderweitig sichergestellt wird.

Für das Substrat von Dachbegrünung wird ein Mindeststärke von 15 cm vorgeschrieben, welche gemäss SIA 312 für extensive und intensive Begrünungsformen geeignet ist. Werden die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm erfüllt, sind auch geringere Substratstärken zulässig.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird im Rahmen der Revision zudem die Dachneigung bei Mansarddächern angepasst. Künftig ist bei Realisierung eines Mansarddaches eine Mindestdachneigung von 15° vorgeschrieben. Die Änderung resultiert aus dem Postulat «Zonenplanarchitektur», vom Einwohnerrat verabschiedet am 28.2.2018. Das Postulat reagiert darauf, dass insbesondere in den Zonen WG4 und Z4 Gebäude realisiert wurden, welche in übergrossen Dächern zwei Mansardenstockwerke zonenkonform, aber mit geringer architektonischer und städtebaulicher Qualität unterbringen.

5.3. Differenzierung der Wohnzonen



Siehe Art. 32, Art. 34, Art. 35 im Zonenreglement Siedlung

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde die bestehende Systematik der Wohnzonen geprüft und an die heutigen Herausforderungen der räumlichen Entwicklung angepasst. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in der bevorstehenden Planungsperiode eine qualitätsvolle Innenentwicklung erfolgen kann, welche den unterschiedlichen Gesichtern Allschwils gerecht wird. Die ergänzten und teilweise überarbeiteten Wohnzonen spiegeln den breiten Fächer an Wohnangeboten, die Allschwil vom dörflich durchgrünten bis zum urbanen stadtnahen Wohnen bietet.

5.3.1 Umbenennung der bisherigen Wohnzone W1 zu W2a

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften liessen in der als W1 benannten Wohnzone im Gebiet Rosenberg bereits bisher zwei Vollgeschosse zu. Aus diesem Grund ist im rechtsgültigen Zonenplan die Ergänzung «gemäss Nomenklatur Kanton W2a» zu finden. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Zone nun dieser Systematik folgend zur W2a umbenannt. Es handelt sich dabei nicht um eine Aufzoning; das Gebiet soll in seinem lockeren und durchgrünten Charakter beibehalten werden und keine grundlegende Veränderung erfahren.

5.3.2 Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen in W2a und W2b

Durch die in 5.3.1 erläuterte Umbenennung der Wohnzone am Rosenberg wird die rechtsgültige Wohnzone W2 künftig als W2b benannt. Sie ist weiterhin an den leicht erhöhten Lagen gegen den Siedlungsrand vorzufinden.

Weiter werden die neuen Ortsbildschutzzonen, welche der Umsetzung der Schutzziele des ISOS dienen, neu der Zone W2b zugewiesen und mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Bereichen der Ortsbildschutzzonen ohne schützenswerten Gebäudebestand wird eine Schonzone überlagert und trägt damit ebenfalls zur Umsetzung der ISOS-Schutzziele bei. Die Abzonung dieser Gebiete ist sinnvoll, da die bisher geltende dreigeschossige Wohnzone W3 aufgrund der Schutzziele des ISOS nicht ausgeschöpft werden konnte.

5.3.3 Einführung einer dreigeschossigen Wohnzone W3b

Das Gebiet Grabenring zeichnet sich durch eine sehr einheitliche Bebauungsstruktur mit grossmassstäblichen 2,5- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, grosse Parzellenflächen, eher günstigen Wohnraum und einen hohen Sanierungsbedarf des Gebäudebestands aus. Die Freiräume sind teilweise qualitativ und üppig begrünt, anderorts jedoch als Abstandsgrün ohne zeitgemässes Nutzungsangebot kaum von den Bewohnenden genutzt.

Das Gebiet Grabenring eignet sich für die Einführung eines neuen Ansatzes, welche die Sanierung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes bei einer massvollen Innentwicklung zum Ziel hat. Um den nachfolgend erläuterten Ansatz massgeschneidert auf das Gebiet Grabenring zu beziehen, wird dieses neu der Zone W3b zugewiesen, welche sich in der Grundnutzung jedoch nicht von der W3a unterscheidet. Der Unterschied zwischen den beiden Zonen liegt einzig in den Möglichkeiten, welche die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan bietet.

Das Schaffen von Anreizen für den Erhalt des Bestandes in Verbindung mit einer massvollen Erneuerung und Erweiterung des Wohnraumangebots ist für die Gemeinde im Gebiet Grabenring ein wichtiges Anliegen. Für das Gebiet werden daher spezielle Entwicklungsmöglichkeiten über das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan definiert. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist in der Wohnzone W3b bereits ab einer Fläche von 800 m² möglich, um eine in diesem Sinne stehende Entwicklung für möglichst alle Parzellen zu ermöglichen. Der schonende Umgang mit dem Gebäudebestand ist eines der Qualitätskriterien, bei dessen Erfüllung der Gemeinderat eine Abweichung von der in der Grundnutzung festgelegten Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Überbauungsziffer zulassen kann. So sollen Aufstockungen attraktiver werden und, ohne den Mechanismus "Abriss-Ersatzneubau" zu forcieren, folgende Mehrwerte erzielt werden:

- Schonung der Ressourcen; durch die Weiterentwicklung und den Erhalt der bestehenden Bausubstanz kann graue Energie reduziert werden.
- Anpassung der Gebäude an heutige Standards z.B. durch den Anbau von Balkonen, Aufzügen oder die Vergrößerung von sanitären Anlagen.
- Aufwertung der Siedlungsfreiräume.
- Vermeidung von gesellschaftlichen Verdrängungseffekten durch Sanierung von bestehenden Bauten anstelle der Realisierung von Ersatzneubauten.

5.3.4 Einführung einer viergeschossigen Wohnzone W4

Bisher konnten in Allschwil in der Wohn- und Geschäftszone WG4 und Zentrumszone Z4 bis vier Vollgeschosse nach Regelbauweise realisiert werden. Sämtliche Wohnüberbauungen Allschwils in den Wohnzonen, welche mehr als drei Vollgeschosse aufweisen, wurden im Rahmen eines Quartierplans, einer Gesamtüberbauung oder einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan realisiert. Im Rahmen der Zonenrevision wird an geeigneten Lagen die Möglichkeit geschaffen, künftig viergeschossige Wohngebäude in einer Wohnzone über die Regelbauweise zu realisieren. Durch die Einführung der viergeschossigen Wohnzone wird die Zonenplanung dem heutigen Charakter als stadtnahe Agglomerationsgemeinde mit sehr guter ÖV-Erschliessung und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen gerecht. Zudem kann eine bereits bestehende Praxis künftig mit weniger Aufwand auf Seiten von Planenden und Verwaltung weitergeführt werden und die Innenentwicklung an geeignete, zentrale und gut erschlossene Lagen gelenkt werden. Durch eine im Vergleich zur dreigeschossigen Wohnzone W3a massvolle Erhöhung der Überbauungsziffer kann die Innenentwicklung vor allem über die Geschossigkeit der Bauten erreicht werden und so der Erhalt von Freiräumen im Siedlungsumfeld sichergestellt werden.

5.4. Mischgebiete



Siehe Art. 32, Art. 33, Art. 36 im Zonenreglement Siedlung

Gemäss Raumplanungsgesetz sind Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen (RPG, Art. 3 Abs. 3a). In der vorliegenden Revision kommt den Zonen mit Wohn- und

Gewerbe- bzw. Geschäftsnutzungen eine wichtige Rolle zu. Bereits heute sind eine grosse Zahl kleinerer Betriebe über das Gemeindegebiet verteilt angeordnet. Besonders in den Quartierszentren, um die wichtigsten ÖV-Knotenpunkte und entlang der Hauptachsen trägt eine Mischnutzung zu einem belebten öffentlichen Raum bei. Die unmittelbare Nähe von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktionen steht für kurze Wegebeziehungen und damit auch eine nachhaltige Mobilität. Neben den Zentrumszonen und den Wohn- und Geschäftszonen werden die Zielsetzungen auch im Rahmen des Teilzonenplans Binningerstrasse verfolgt und in den entsprechenden Planungsinstrumenten und Berichten separat erläutert.

5.4.1 Zentrumszonen Z3 und Z4

Die Regelungen für die Zentrumszonen werden angepasst, um die Quartierszentren und die umgebenden Strassenräume und Plätze durch gewerbliche oder öffentlichkeitswirksame Nutzungen stärker zu beleben und um zu vermeiden, dass an diesen Orten private Aussenräume unmittelbar zur Strasse orientiert entstehen. Bisher wurde die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses mit einem Bonus in der Bebauungsziffer im Sinn eines Anreizsystems gefördert. Die Anreize haben sich als nicht ausreichend erwiesen.

Aus diesem Grund wurde die Zonenbestimmung der Zentrumszonen angepasst und hinsichtlich der Erdgeschosse geschärft. Eine flächendeckende Nutzung sämtlicher Erdgeschosse der Zentrumszonen Z3 und Z4 mit gewerblichen, optimalerweise sogar öffentlichen Nutzungen ist in der Gemeinde Allschwil zum heutigen Zeitpunkt zwar wünschenswert, jedoch nicht realistisch. Aus diesem Grund lässt die Vorschrift mit der Formulierung «keinen neuen auf den Strassenraum der Baslerstrasse sowie den Platzraum des Lindenplatzes (Lindenstrasse und Lindenplatz) orientierte Wohnungen» einen gewissen Spielraum zur Anordnung von Nutzungen zu. So könnte beispielsweise eine Wohnung nach hinten ausgerichtet werden, während auf die bezeichneten Strassen- und Platzräume ein Atelier, eine Gewerberäumlichkeit, Schaufenster oder gemeinschaftlich genutzte Flächen ausgerichtet werden.

Die Zentralität des Ortes lebt von den angrenzenden Nutzungen. Gewerbliche und öffentliche Erdgeschossnutzungen beleben den öffentlichen Raum und tragen zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Die angestrebte Nutzungsentwicklung an den zentralsten Lagen Allschwils sind von übergeordnetem Interesse und rechtfertigen dadurch den regulativen Eingriff in die Nutzungsfreiheit der betroffenen Parzellen.

5.4.2 Wohn- und Geschäftszonen WG4

Die Wohn- und Geschäftszonen werden beibehalten und nur punktuell ergänzt. Dies zum Beispiel entlang des südlichen Abschnitts des Grabenrings, der bereits heute eine Kantonsstrasse ist und mit dem Arbeitsplatzwachstum im Bachgrabengebiet zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die Wohn- und Geschäftszone WG4 war bisher direkt angrenzend an die Hauptverkehrsachsen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, in weiterer Entfernung davon der ES II. Gemäss rechtsgültigem Reglement waren jedoch nur wenig störende Betriebe zugelassen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie die zulässigen Nutzungen gesamthaft überprüft und aktualisiert. Aufgrund reduzierten Verkehrslärms durch lärmsanierte Strassenabschnitte kann die WG4 gemäss aktuellstem Lärmkataster flächendeckend der ES II zugewiesen werden (siehe auch Kapitel 5.7). Es sind daher auch künftig nur wenig störende Betriebe zulässig.

5.5. Gewerbebezonen



Siehe Art. 32, Art. 37, Art. 39 im Zonenreglement Siedlung

Im Bereich des Zonenplans Siedlung wird an den bestehenden Gewerbebezonen festgehalten; die Zonenvorschriften werden entsprechend nur ergänzt. Die neuen Regelungen für Nutzungsänderungen und Ergänzungen in der bestehenden Gewerbezone G20a werden im Teilzonenplan Binnerstrasse umgesetzt.

Gemäss § 18 RBG ist für Gewerbebezonen eine maximal zulässige bauliche Nutzung festzulegen, was bisher nicht der Fall war. Deshalb wird mit der Revision in den Gewerbebezonen eine Überbauungsziffer ergänzt. Für die Festlegung wurde der bisherige Überbauungsgrad in den Gewerbebezonen überprüft. Nach dem Stand 2016 (siehe Abbildung 14 und Abbildung 15) bewegen sich die Maximalwerte bei 60 bis 75 % Überbauungsgrad. Im «BaseLink» werden ca. 57 % und ca. 63 % in zwei der Gevierten baulich genutzt. Für die Regelbauweise wird auf Grundlage der Analyse in den Gewerbebezonen G12, G15 und G20 eine Überbauungsziffer von 62 % festgelegt. Diese entspricht ungefähr dem heutigen durchschnittlichen Überbauungsgrad. Über die Umsetzung einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan können bis 67 % ÜZ gewährt werden. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde Einfluss auf die Qualität im Gegenzug für mehr bauliche Nutzung nehmen und beurteilt die Mehrnutzung damit als gerechtfertigt.

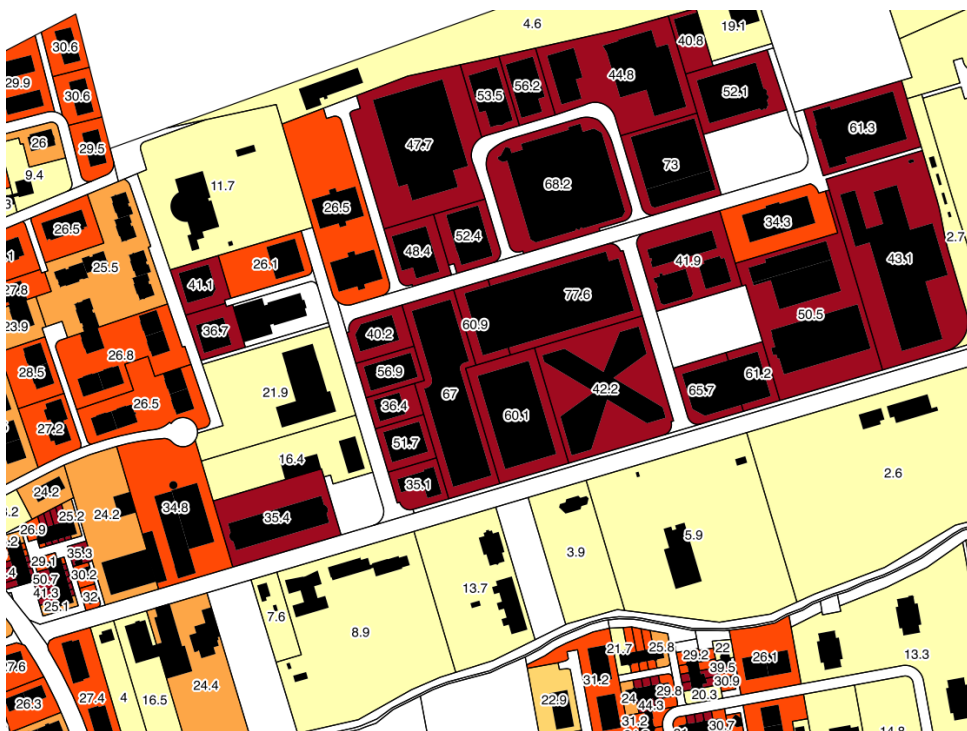


Abbildung 14: Bauliche Nutzung im Gebiet Bachgraben in %, Stand 2016



Abbildung 15: Bauliche Nutzung an der Spitzwaldstrasse in %, Stand 20165

Zum Schutz vor Lärm in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen sowie Zentrumszonen, welche direkt an reine Gewerbebezonen angrenzen, müssen die Anlieferung und haustechnischen Anlagen in den Gewerbebezonen emissionsarm angeordnet oder gestaltet werden. Die Ergänzung von Art. 37 Abs. 2 kann als «Lex Spitzwaldstrasse» bezeichnet werden, da dort aufgrund der vorliegenden Anordnung und Ausführung der Anlieferungsfläche Lärmemissionen bestehen. Mit der Ergänzung können vergleichbare Konflikte an ähnlichen Lagen durch eine vorausschauende Planung vermieden werden. Der zusätzliche Planungsaufwand wird als gering eingestuft und durch das übergeordnete Interesse am Schutz der Wohngebiete gerechtfertigt.

In den letzten Jahren hat sich das Gebiet Bachgraben zu einem modernen Arbeitsplatzgebiet entwickelt. Der Entstehung des sogenannten Life-Science-Cluster hat zu einer starken Entwicklung im stadtnahen Gewerbegebiet geführt. Durch die zusätzlichen Arbeitsplätze und die hochqualifizierten Arbeitnehmenden haben sich die Bedürfnisse an ergänzende Angebote wie Kindertagesstätten stark gewandelt. Kindertagesstätten oder ähnliche Betreuungseinrichtungen sollen daher nicht mehr nur betriebsgebunden sondern grundsätzlich zulässig sein. Damit wird erwirkt, dass zentrale Kinderbetreuungen für die angesiedelten Unternehmen erstellt werden können. Mit dieser Ergänzung können auch Unternehmen, welche keine Kapazitäten für ein eigenes Betreuungsangebot haben, von dem Angebot zu profitieren.

5.6. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Das Bachgrabengebiet erfährt derzeit mit der Umsetzung des «BaseLink» einen grossen Entwicklungsschub mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen, wodurch neue Bedürfnisse an Gastronomie, Verpflegung und Freizeit erfüllt werden müssen. Für die Gemeinde ist es ein zentrales Anliegen, dass im neuen Arbeitsplatzgebiet attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden, um den Bedürfnissen an ein modernes Arbeitsplatzumfeld zu entsprechen.

Im Bachgrabengebiet soll ein belebtes Quartier mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen entstehen, indem sich die Arbeitenden gerne aufhalten und auch zu Fuss oder mit dem Velo bewegen. In den südlich des Hegenheimerweges gelegenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen müssen daher, mit den öffentlichen Einrichtungen in Zusammenhang stehende Restaurationsbetriebe oder Versorgungsangebote, für die Öffentlichkeit zugänglich bzw. nutzbar sein.

Gemäss § 24 RBG Abs. 2 sind in der öW+A auch andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind. Restaurants bzw. ihre Verpflegungsfunktionen stehen in engem Zusammenhang mit den öffentlichen Aufgaben des Freizeithaus, den Sportanlagen und dem Schwimmbad. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit schränkt die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nicht ein und wird daher als notwendige Massnahme erachtet.

Als weitere «andere Nutzung» nach § 24 RBG Abs. 2 werden in der Zone öW+A neu auch Energiezentralen für Wärmeverbünde zugelassen, sofern sie für die Energiestrategie 2050 des Bundes erforderlich sind. Damit werden die Flächen im Interesse der übergeordneten Zielerreichung gesichert.

5.7. Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Im Rahmen der Revision wurde die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) überprüft und neu in den Zonenvorschriften Siedlung verankert. Jeder Zone wird gemäss § 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die ES zugeordnet und die zulässige Art von Betrieben in den Zonenbestimmungen abgestimmt. Mit diesem Schritt wird die Zuordnung der ES an die gesetzlichen Vorgaben und die Rechtsprechung des Bundesgerichtes der LSV angepasst. Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen basiert auf dem aktuellsten Stand des Lärmkatasters, welcher Anfang 2024 publiziert wird.

In der bisherigen Praxis sind die ES im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde festgelegt. Mit der überarbeiteten Zuordnung und Integration in die Zonenvorschriften wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Stand der Nachführung RRB 687 vom 03.05.2022) aufgehoben.

Künftig werden keine Aufstufungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufen entlang der Hauptverkehrsachsen vorgenommen, da dies aufgrund von übergeordneten Gesetzen nicht zulässig und durch die Lärmbelastung gemäss aktuellem Lärmkataster nicht mehr notwendig ist. Einzelne Aufstufungen der generell festgelegten Lärm-Empfindlichkeitsstufen in den Zonen für öffentliche Anlagen und Werke öWA aufgrund der angesiedelten Nutzungen und ihren Lärmemissionen werden im Zonenreglement mittels Auflistung der entsprechenden Gebiete und ihren Zonenzwecken festgelegt. Dies ist beispielsweise beim Werkhof und beim Feuerwehrmagazin (und im Sinne der Gesamtbetrachtung dadurch auch bei der Gemeindeverwaltung und der Post) der Fall, sowie in der gesamten öW+A Hegenheimermattweg, welche Sport- und Freizeitnutzungen gewidmet ist.

5.8. Ortsbild und Identität



Siehe Art. 44 - Art. 49 im Zonenreglement Siedlung

In Allschwil gibt es auch ausserhalb des historischen Sundgauer Dorfkerns eine Vielzahl von Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Trotz starker baulicher Entwicklung in den vergangenen Jahrzehnten sind diese mehrheitlich gut erhalten, werden geschätzt und wirken sich positiv auf die Identität der sie umgebenden Quartiere aus. Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) ist eine Vielzahl von Bauten im Siedlungsgebiet Allschwils vermerkt. Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden die bestehenden Vorschriften zu Erhalt und Weiterentwicklung der wertvollen Bauten und Ensembles sorgfältig geprüft und wo angezeigt neue Schutzmassnahmen festgelegt.

5.8.1 ISOS

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Ortskern von Allschwil als «gut erhaltenes, ehemals bäuerliches Zentrum mit prächtigen Sundgauerhöfen, umgeben von Zeugen der Agglomerationsentwicklung und Industrialisierung des gesamten 20. Jahrhunderts.» zu schützen. Verteilt über das Gemeindegebiet werden weitere schützenswerte Objekte mit dem höchsten Schutzziel A ausgeschieden. Die Schutzziele des ISOS sind in der kommunalen Nutzungsplanung zwingend zu berücksichtigen und in eine entsprechende Interessensabwägung miteinzubeziehen. Der kantonale Richtplan hält folgendes Ziel fest: «Die topographischen, räumlichen und architektonischen Qualitäten, die zum nationalen Wert der Ortsbilder führen, sollen ungeschmälert erhalten und eine irreversible Schädigung vermieden werden.»

In der Gemeinde Allschwil wurden grosse Teile der im ISOS vermerkten Gebiete bereits in der Vergangenheit unter Schutz gestellt. Dies sind der historische Dorfkern (Umsetzung ISOS im Teilzonenplan Dorfkern erfolgt) sowie die Ortsbildschutzzonen Borerhof und Lindenplatz (bei der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung umgesetzt oder – wie am Lindenplatz geschehen – zum Teil umgesetzt). Die entsprechenden Gebiete gehören heute zu den beliebtesten Wohngegenden der Gemeinde. Bereits 2016 bei der Erarbeitung des REK hat die Gemeinde gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege Begehungen und Gespräche zu den weiteren, mit dem Schutzziel A geführten Gebieten durchgeführt. Ziele waren die Überprüfung des aktuellen Zustands der Strassenzüge, das Plausibilisieren und ggf. Korrigieren der im ISOS vermerkten Perimeter sowie die Erarbeitung erster Grundlagen für individuelle Schutzziele zuhanden der kommunalen Nutzungsplanung. Kriterien für die Schutzwürdigkeit waren: Ensemblewirkung und Qualität der Bauten und Freiräume, Zustand der Bauten, sowie Sonderstellung der Strassenzüge innerhalb der Gemeinde. Die als schützenswerten eingestuft Gebiete wurden im REK dokumentiert.

Bei der Umsetzung der Schutzziele des ISOS wurden die folgenden Planungsgrundsätze aus dem kantonalen Richtplan berücksichtigt:

- a. Das ISOS stellt eine zwingend zu beachtende Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung bei raumplanerischen Interessensabwägungen dar.
- b. Die dem Schutz der Ortsbilder durch das ISOS eingeräumte Priorität kann in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachweisen lässt.
- c. Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können.

Von 15 Ortsbildern, welche gemäss ISOS mit dem Schutzziel A ausgezeichnet sind, werden in der vorliegenden Revision vier Ortsbilder nicht unter Schutz gestellt. Ein weiteres befindet sich innerhalb einer bestehenden Gesamtüberbauung, hier soll die Umsetzung im Rahmen einer Mutation dieser Planung vorgenommen werden. 10 Ortsbilder wurden mit Ortsbildschutzzonen bzw. Schonzonen belegt.

Mit den nun aufgeführten Ortsbildschutzzonen werden die Schutzziele des ISOS sowohl für die Bauten als auch für die charakteristischen Freiräume der einzelnen Ortsbilder umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den das Strassenbild prägenden Bauteilen und Freiräumen sowie der Prämisse, dass eine Weiterentwicklung der schützenswerten Bauten, welche den Schutzziele nicht widerspricht, jedoch zum Beispiel zeitgemässen Wohnraum ermöglicht, zulässig sein soll. Der Rahmen hierfür wird im Reglement gelegt. Die Auslegung

muss jedoch bei jedem einzelnen Baugesuch in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

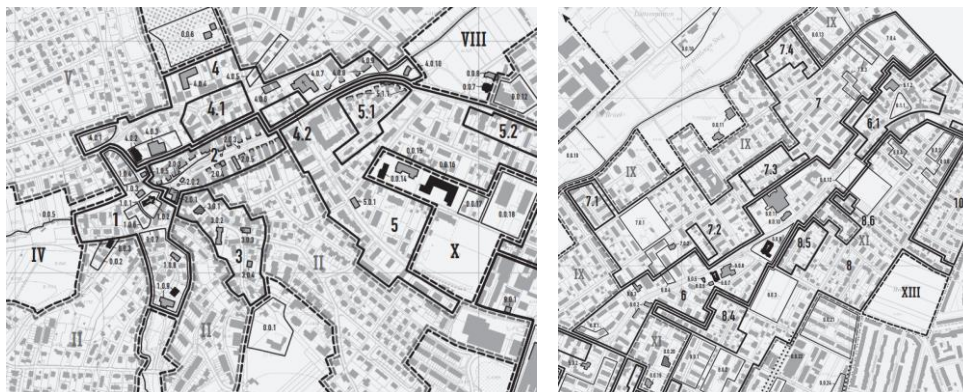


Abbildung 16: Ausschnitte aus dem ISOS Allschwil

Neben den Schutzziele für die einzelnen, im ISOS vermerkten Strassenzüge sind folgende allgemeine Empfehlungen aus dem ISOS in die vorliegende Planung eingeflossen:

- Das ISOS empfiehlt der Gemeinde Allschwil den Vorgärten entlang der Baslerstrasse besondere Beachtung zu schenken
Umsetzung siehe Art. 30 ZR
- Das ISOS empfiehlt die Inbetrachtziehung der Umnutzung der Industriebauten im Ziegeleiareal statt deren Abriss:
Das Ziel, Teile des Bestands der ehemaligen Ziegeleihallen umzunutzen bzw. bei einer neuen Planung zu erhalten, wird im Teilzonenplan Binningerstrasse festgehalten, soll jedoch auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei Passavant Iselin im Rahmen einer Quartierplanung umgesetzt werden. Hier ist dementsprechend eine Zone mit Quartierplanpflicht vorgesehen. Die beiden Torhäuser, welche sich auch im BIB befinden, werden unter Schutz gestellt.

5.8.2 Ortsbildschutzzonen und ergänzende Schonzone

Die Gemeinden haben gemäss RBG Art. 15 Abs. 2 den gesetzlichen Auftrag, Ortsbilder und Kulturgüter zu schützen. Besonders hoch gewichtet wird dieser Auftrag bei Objekten, die in Bundesinventaren wie dem ISOS verzeichnet sind (Natur und Heimatschutzgesetz, Art. 6).

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Planung wurden die im vorherigen Kapitel erwähnten Erkenntnisse aus dem REK weiter vertieft und die im ISOS verzeichneten Ortsbilder in Ortsbildschutzzonen überführt. Im Reglement werden allgemeine, für alle Ortsbildschutzzonen geltende Regelungen festgelegt. Als beratendes Gremium wurde der Bauausschuss der Gemeinde Allschwil in die Planung miteinbezogen und die kantonale Denkmalpflege zu Detailfragen konsultiert. Die geplanten Ortsbildschutzzonen und übergeordneten Schutzziele wurden am öffentlichen Informationsanlass der Allschwiler Bevölkerung vorgestellt und auch die Rückmeldungen aus der entsprechenden Online-Umfrage sind in die Planungsarbeiten eingeflossen:

Parallel zur Ausweisung von Ortsbildschutzzonen findet wo angezeigt eine Abzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W2b statt. Die Änderung der Wohnzone W3 in eine W2b

unterstützt die Umsetzung der Schutzziele aus dem ISOS. Die bisher gültige Zone W3 konnte in diesen ISOS-Gebieten bis anhin aufgrund der Ortsbildschutzzvorgaben ohnehin nicht ausgeschöpft werden. Daher ist die Umbenennung in W2b rein formal und bewirkt keine zusätzliche Einschränkung respektive Reduktion der baulichen Dichte.

In den überlagernden Ortsbildschutzzonen gelten insbesondere für die strassenzugewandten Gebäudeteile und Freiräume erhöhte städtebauliche und gestalterische Anforderungen. Diese Anforderungen betreffen im Allgemeinen:

- Um- und Neubauten müssen sich an der Lage, Ausrichtung und den Massen des ursprünglichen Gebäudes orientieren.
- Umbauten dürfen die bestehende Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- Die strassenzugewandten Gebäudeteile und Freiräume sind am Bestand mit originalen Elementen zu orientieren.
- Aussenantennenanlagen sind nur ausnahmsweise im rückwertigen Bereich der Parzellen zulässig und sind unauffällig zu gestalten.
- Es sind Detailpläne der geplanten baulichen Eingriffe einzureichen.

In Bereichen der schützenswerten Ortsbilder, in denen der Gebäudebestand nicht als schützenswert eingestuft wird, jedoch die Ortsbildprägende städtebauliche Struktur erhalten werden soll, werden die Ortsbildschutzzonen mit Schonzone ergänzt. Orientiert an den Merkmalen der charakteristischen Bauten der angrenzenden Ortsbildschutzzonen werden in den Schonzone Ortsbild zeitgemässe Weiterentwicklungen möglich sein.

Die Schutzziele gemäss ISOS werden für die inventarisierten Ortsbilder wie folgt umgesetzt:

Ortsbild mit Schutzziel A gemäss ISOS	Beschrieb und Würdigung des Zustands	Umsetzung in der Revision Zonenvorschriften Siedlung
Zentrum Neuallschwil Lindenplatz	Die Gebäudezeilen mit ihrer Ensemble- Wirkung gelten als wichtiges Zeugnis der Stadtentwicklung und der ortsbaulichen Struktur um den Lindenplatz.	Anpassung der bestehenden Ortsbildschutzzone und Reglementbestimmungen. Der Platz selbst wird aus der Ortsbildschutzzone genommen. Als Freiraum ist er über die Grundzone geschützt. Die Ortsbildschutzzone im Bereich Lindenplatz wird punktuell mit Schonzone ergänzt.
Borerhof	Diese bauliche Gesamtanlage wurde nach dem Ideal der Gartenstadt anfangs der 1920er-Jahre konzipiert und hat sich auch in jüngster Vergangenheit als sehr beliebtes Wohnquartier bewährt.	Die bestehende Ortsbildschutzzone wird übernommen und die bewährten Reglementbestimmungen in die allgemeinen Bestimmungen für Ortsbildschutzzonen überführt. Bereiche mit Bestand, der nicht als schützenswert eingestuft wird, werden neu ergänzenden Schonzone zugewiesen.
Ensemble am Ortseingang	Charakteristischer Ortseingang mit historischem Wirtsgarten.	Umsetzung in neuer Ortsbildschonzone Ortseingang, die Ortsbildschutzzone bezieht sich vor allem auf den Wirtsgarten am

	Restaurantgebäude hat starke Veränderungen erfahren.	Ortseingang. Die Gebäude selbst werden aufgrund der starken baulichen Veränderungen nicht als schützenswert eingestuft.
Siedlung Grabenmattweg	Gut erhaltene homogene Reihenhaussiedlung mit 40 Wohneinheiten und starker Ensemblewirkung. Die für heutige Verhältnisse sehr kleine Wohnfläche wurde teilweise durch rückwertige Anbauten erweitert.	Umsetzung in neuer Ortsbildschutzzone Grabenmattweg, Umzonung W2b. An den rückwertigen Fassaden sollen eingeschossige Anbauten bis zur doppelten Tiefe der Balkone zulässig sein, sofern sie mit den Bestandsbauten harmonisieren.
Strassenzug Heimgartenweg	Strassenzug hat starke bauliche Veränderungen erfahren. Ensemblewirkung der Einzelbauten heute nicht nachvollziehbar.	Verzicht auf Unterschutzstellung, Begründung: mangelnde Ensemblewirkung und starke bauliche Veränderungen des Bestands.
Strassenzug Pappelstrasse	Strassenzug aus den 1920er-Jahren mit starker Ensemble-Wirkung und weitgehend intakter Gärten und Vorgärten.	Umsetzung in neuer Ortsbildschutzzone Pappelstrasse, Anpassung des Perimeters, Umzonung W2b, ergänzt durch Bereiche mit Schonzone.
Strassenzüge Grünfeldstrasse, Bachgrabenweg	Entlang der Grünfeldstrasse befinden sich sorgfältig gestaltete und gut erhaltene Doppel- und Einfamilienhäuser aus den 1920er-Jahren mit starker Ensemblewirkung. Sorgfältig eingepasste Dachgauben an der strassenabgewandten Seite werden nicht als störend wahrgenommen.	Umsetzung in neuer Ortsbildschutzzone Grünfeldstrasse, Bachgrabenweg wird aufgrund mangelnder Ensemblewirkung nicht aufgenommen, Umzonung W2b. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften sind gut eingepasste Dachgauben an den strassenabgewandten Seiten zulässig. Teilbereiche werden einer Schonzone zugewiesen.
Strassenzug Veronikastrasse	Sehr gut erhaltene Gebäudereihe mit sechs Doppelfamilienhäuser, erstellt Anfangs der 1930er-Jahre. Bemerkenswert ist der sehr gute Zustand der historischen Bausubstanz wie Türen, Fenster oder Geländer. Später erstellte rückwertige Anbauten sehr unterschiedlicher Qualität.	Umsetzung in neuer Ortsbildschutzzone Veronikastrasse, Umzonung W2b Der Perimeter des Ortsbildes wurde verkleinert und auf die als schützenswert eingestufteten Bauten beschränkt. Gut eingepasste Anbauten im Rückwertigen Bereich sind in beschränktem Masse möglich.

Gesamtüberbauung Pöpstler	Zeilen zweigeschossiger Wohnhäuser mit Pultdachaufbauten.	Bezieht sich auf Bauten im Rahmen einer Gesamtüberbauung, Umsetzung damit nicht Gegenstand der Zonenvorschriften
Strassenzug Sonnenweg	Ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Walm- oder Mansarddächern in grösseren Gärten. Durch zahlreiche Umbauten, Anbauten und Modernisierungen bis auf zwei Häuser teilweise stark überformt.	Verzicht auf Unterschutzstellung. Zur Beurteilung wurde ein Fachgutachten erstellt. Die Interessenabwägung wird im Anschluss an die Tabelle dargelegt.
Bettenstrasse, Narzissenweg, Lilienstrasse	Häuserzeile entlang der Bettenstrasse mit teilweise sehr gut erhaltenen Baumeisterhäusern aus den 1920er-Jahren, welche sich durch eine gewollte Differenzierung auszeichnen. Die Doppelhäuser am Narzissenweg sind Teil des Ensembles.	Umsetzung in Ortsbildschutzzone Bettenstrasse, Narzissenweg, Lilienstrasse, Anpassung des Perimeters, Parzellen mit Potential für eine zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung wurden Schonzone zugewiesen, Umzonung W2b
Geviert Blumenweg, Lerchenweg, Wachtelstrasse	Intaktes Ensemble mit Zwei- und Dreireiheneinfamilienhäusern, erbaut in den 1910er- und 1920er-Jahren mit gut erhaltenen Vorgärten und zusammenhängenden Grünräumen.	Umsetzung in Ortsbildschutzzone Blumenweg, Lerchenweg, Wachtelstrasse, Anpassung des Perimeters. Parzellen entlang der Wachtelstrasse mit Potential für eine zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung wurden Schonzone zugewiesen. Umzonung W2b
Merkurstrasse	Prägend sind die vier Gruppen von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern aus den 1920er-Jahren, teilweise mit ausgebauten Walmdächern. Die historische Bebauung wurde mit dem neuen Zeilenbau des Quartierplans 'Elco' zeitgenössisch neu interpretiert und gelungen weitergeführt.	Umsetzung in Ortsbildschutzzone Merkurstrasse, Anpassung des Perimeters, Ergänzung durch Schonzone und Umzonung W2b.
Bauten Langenhagweg	Heterogene Gebäudegruppe ohne Ensemblewirkung.	Verzicht auf Unterschutzstellung, Begründung: fehlende Ensemblewirkung sowie starke bauliche

		Veränderungen des Bestands. Aufnahme ins ISOS kann heute fachlich nicht nachvollzogen werden.
Ortseingang Binningerstrasse	Heterogene, geschlossene Gebäudezeile entlang einer Seite der Binningerstrasse kurz nach der Grenze zu Basel. Teilweise mit Geschäftsnutzung oder Restaurantsbetrieben.	Verzicht auf Unterschutzstellung, Begründung: fehlende Ensemblewirkung sowie starke bauliche Veränderungen des Bestands und fehlende bauliche Qualität der Einzelgebäude. Durch den Verlust der Bauten am Ortseingang hat die Zeile ihre ursprüngliche Bedeutung als prägende Eingangssituation eingebüsst. Ortsbildprägende städtebauliche Prinzipien, wie die gewerbliche Nutzung eines Teils der Erdgeschosse und die geschlossene Bauweise sind im Teilzonenplan Binningerstrasse zu sichern.
Strassenzeilen Herrenweg, Weiherweg	Intaktes Ensemble mit Zwei- und Dreireiheneinfamilienhäusern aus den 1920er- und 1930er-Jahren an der Grenze zur Stadt Basel.	Umsetzung in Ortsbildschutzzone Herrenweg, Weiherweg, ergänzende Schonzone, sowie Anpassung des Perimeters. An den rückseitigen Fassaden sind eingeschossige Anbauten bei guter Einpassung zulässig.
Schonzone Paradies	Isolierte Wohnzone in schützenswerter Landschaftskammer mit Kulturland. Kleinteilige historische Bebauung fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild der schützenswerten Umgebungzone ein.	Einführung von Schonzone zwecks qualitätsvoller Einbettung der Bauten in die umliegende Kulturlandschaft.

Anmerkungen zum Fachgutachten Sonnenweg: Die Situation des Ortsbilds am Sonnenweg wurde mit einem Fachgutachten überprüft. Gemäss ISOS weist das Ortsbild dort gewisse räumliche Qualität, gewisse architektonisch-historische Qualität jedoch keine besondere Bedeutung auf. Gestützt auf das Fachgutachten von Mascha Bisping (Dezember 2023) und mit Blick auf die starken baulichen Veränderungen und die dadurch empfindlich gestörte Ensemblewirkung der Bauten und Freiräume wurde das Interesse an einer Unterschutzstellung des Sonnenwegs dem Interesse an der Sanierung der Liegenschaften und Weiterentwicklung des zentral gelegenen Strassenzugs mit grossen Liegenschaften und erheblichen Entwicklungsreserven gegenübergestellt. Aus Sicht Gemeinde fällt der Schutz des Sonnenwegs in seinem heutigen Zustand hier weniger ins Gewicht. Bei einer Unterschutzstellung ist davon auszugehen, dass der ehemals schützenswerte Zustand nicht wieder herbeigeführt würde. Das Fachgutachten empfiehlt einen städtebaulichen Studienauftrag für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

5.8.3 Freiräume gemäss ISOS

Für die Gemeinde Allschwil wurden bei der Erhebung ISOS vor gut 20 Jahren sechs Umgebungszonen mit dem höchsten Schutzziel für Freiflächen «a» ausgewiesen. Im Folgenden wird dargelegt, wie mit der vorliegenden Revision auf diese Einstufung reagiert wird. Die Beurteilungen basieren unter anderem auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept (2018) und dem Freiraumkonzept (2013) der Gemeinde:

Landschaftsraum um den Mühlbach

Nicht Gegenstand dieser Planung, da ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Chleifeld

Überführung der Zone nach Paragraph 18, Abs. 1f RGB in eine Landwirtschaftszone. Mit dieser Zuteilung und den ausgewiesenen Schutzzonen um den Lützelbach selbst, ist die ortsbildprägende Umgebungszone die sich fast bis in den Ortskern erstreckt, langfristig gesichert.

Friedhof

Der Friedhof bleibt als ÖWA-Zone mit der Nutzung Friedhof erhalten. Das Parkpflege- und Baumbestattungskonzept (2019) sichert die Qualität dieses wichtigen Freiraums. Die Friedhofskapelle selbst ist bereits seit der vergangenen Revision geschützt.

Bachgrabenpromenade mit anliegendem Freiraum Wegmatten und Sportplätzen

Die Freiräume entlang der Bachgrabenpromenade bilden eines der wichtigsten Grün- und Gliederungselemente des Allschwiler Siedlungsgebiets. Die Bachgrabenpromenade selbst steht unter Naturschutz. Die Sportflächen sind zusätzlich mit Aussichtsschutzzone belegt. Der Wegmattenpark wurde mit qualitätssicherndem Wettbewerbsverfahren als hochwertige Freiraumanlage gestaltet und im östlichen Teil mit einer gut eingepassten Überbauung nachverdichtet. Die vorliegende Planung führt zu keiner Schmälerung des Werts dieser Umgebungszone, die vor allem durch den Bach und die grüne Promenade selbst geprägt wird.

Schulareale entlang des Lettenwegs

Im Bereich der Schulareale hat sich seit Erhebung des ISOS viel verändert. Dies mit dem Neubau Schule Gartenhof, dem Wegfall der Turn- und Konzerthalle und dem temporären Neubau der Sporthalle Sekundarstufe. Die zusammenhängende Umgebungszone, wie sie seinerzeit im ISOS vermerkt wurde, ist heute nicht mehr wahrnehmbar. Einprägsam sind jedoch die Bäume entlang der Strasse wie z.B. neben der provisorischen Turnhalle oder vor dem Schulhaus Breite. Der Gemeinde an einer qualitätsvollen Entwicklung der Schulstandorte und der entsprechenden Freiräume entlang des Lettenwegs gelegen. Mit der vorliegenden Revision wird der ortsbildprägende «Kopfbau» der Anlage, das Schulhaus Gartenstrasse, sowie der ortsbildprägende Hauptbau des Sekundarschulhaus Breite unter Schutz gestellt. Für die Weiterentwicklung der Sekundarstufe haben in einem qualitätssichernden Wettbewerbsverfahren unter Einbezug der Gemeinde Teams aus Architektur- und Freiraumplanungsbüros Vorschlägen für eine hochwertige Nachverdichtung des bestehenden Sekundarschulstandorts entwickelt. Das Gewinnerprojekt überzeugt sowohl in Bezug auf die Freiräume als auch die Architektur.

Familiengärten im Langen Loh

Das Areal ist eine wichtige Entwicklungsreserve Allschwils und wurde bereits in der letzten Revision der Zonenvorschriften als Gebiet mit Quartierplanpflicht für eine Wohnüberbauung festgelegt. Der Wert des Familiengartenareals in seiner heutigen Funktion und Abgeschlossenheit als Umgebungszone wird in Frage gestellt. Städtebaulich wirkt die Setzung eher zufällig aufgrund der Landeigentumsverhältnisse entstanden. Der potentielle Wert eines öffentlich zugänglichen Freiraums an dieser Position wird hingegen anerkannt und wurde entsprechend in den Vorgaben für einen Quartierplan ergänzt.

5.8.4 Schonzone Ortskern

Der historische Dorfkern mit seinen Sundgauer Riegelhäusern ist einzigartig in der Schweiz. Neben den geschützten Einzelbauten ist die städtebauliche und landschaftliche Einbettung des Ensembles in die Ausläufer des Sundgauer Hügellands am Übergang zur Rheinebene ein besonderes Merkmal. In Zukunft soll eine Schonzone um den Perimeter des Teilzonenplans der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung tragen und sicherstellen, dass diese Einbettung nicht durch ungenügend abgestimmte Neubauten gestört und damit die Qualität des Ortsbilds «Dorfkern» geschmälert wird. Entsprechende Anforderungen wurden im Planungsprozess ausgearbeitet und werden in der überlagernden Ortsbildschonzone Dorf kern formuliert. Diese betreffen vor allem die Qualitätssicherung und Abstimmung innerhalb des Planungsprozesses, die Anordnung von Baukörpern und Freiräumen sowie Kubatur, Dachform und Aussenraumgestaltung. Das Verbot von Flachdächern soll sich nicht negativ auf die Innenentwicklungspotentiale auswirken. Um Anreize für eine Innenentwicklung bei einem stimmigen Gesamtbild zu schaffen, kann die zulässige Gebäudehöhen in der Ortsbildschonzone bei Sattel- und Walmdächern mit Neigungen zwischen 45° und 55° um bis zu 1,5 m erhöht werden. Die Abgrenzung der Schonzone wurde anhand der räumlichen Nähe zum geschützten Ortsbild Dorf kern (Teilzonenplan Dorf kern) sowie lokalen Faktoren wie der Einsehbarkeit, der räumlichen Bezüge und der Topografie festgelegt.

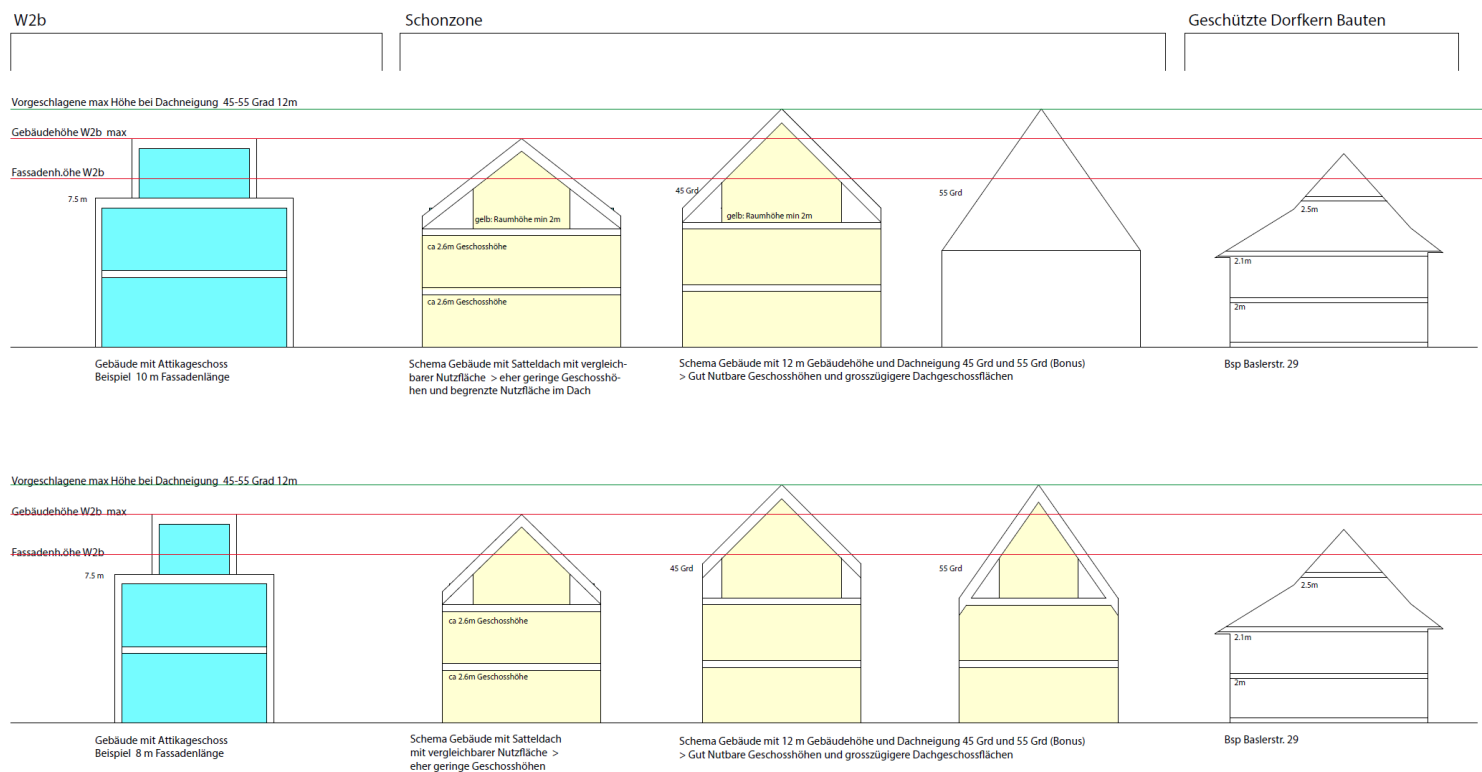


Abbildung 17: Studie Herleitung Dachform und Gebäudehöhe in der Schonzone Ortskern

5.8.5 Objektschutz

Im Rahmen der Zonenplanrevision ist neben dem ISOS auch das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) zu berücksichtigen. Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) haben die Gemeinden für die bestmögliche Schonung, den Schutz und die Pflege ihrer Ortsbilder und Voraussetzungen zu sorgen. Neben der Einführung von Schutz-zonen sind daher auch kommunal schützenswerte Kulturdenkmäler unter Schutz zu stellen. Der Schutz herausragender Bauten aus allen Epochen und damit die Pflege der Baukultur und der baulichen Identität der Gemeinde ist ein wichtiges Ziel der Revision.

Objekte aus dem BIB

Die Gemeinde Allschwil hat die im BIB aufgeführten Objekte auf ihren aktuellen Zustand und die Schutzwürdigkeit überprüft und die folgenden, bisher noch nicht geschützten Objekte in der vorliegenden Revision unter kommunalen Schutz gestellt.

Gebäude	Adresse	Baujahr
Kirche, St. Peter und Paul	Baslerstrasse 51	1966
Wohnhaus, Ref. Pfarrhaus	Baslerstrasse 222	1926
Wohn- und Geschäftshaus	Baslerstrasse 250	1927

Wohnhaus	Florastrasse 5	1913
Wohnhaus	Schönenbuchstrasse 22	1913
Haus Jenny	Baslerstrasse 142	1926
Geschäftshaus, Portierhaus	Binningerstrasse 108	1903
Geschäftshaus, Portierhaus	Binningerstrasse 112	1903
Geschäftshaus, "Bijoutil"	Binningerstrasse 123	1956
Schulhaus Breite Hauptbau	Feldstrasse 44	1968
Wohnhaus	Florastrasse 3	1913
Schulhaus	Gartenstrasse 17	1909
Wohnhaus	Im Langen Loh 38	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 40	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 42	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 44	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 72	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 74	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 76	1924
Wohnhaus	Im Langen Loh 78	1924
Bauernhaus	Neuweilerstrasse 2A	1873
Wohnhaus	Neuweilerstrasse 24	1911
Wohnhaus	Neuweilerstrasse 26	1911
Wohnhaus	Neuweilerstrasse 28	1911
Wohnhaus	Obertorweg 3	1958
Wohnhaus	Oberwilerstrasse 19	1750
Bauernhaus	Oberwilerstrasse 24	1746
Bauernhaus	Oberwilerstrasse 30	1678
Wohnhaus	Ochsengasse 41	1901
Wohnhaus	Poststrasse 22	1912
Wohnhaus	Poststrasse 24	1912

Wohnhaus	Rosenbergweg 13	1913
Schulhaus	Schönenbuchstrasse 14	1966
Wohnhaus	Schützenweg 23	1922
Wohnhaus	Schützenweg 27	1924
Wohnhaus	Schützenweg 29	1924
Wohnhaus	Steinbühlallee 140	1924
Wohnhaus	Steinbühlallee 150	1924
Wohnhaus	Steinbühlallee 152	1924
Wohnhaus	Steinbühlallee 154	1924

Einzelobjekte aus dem ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden neben den schützenswerten Ortsbildern auch schützenswerte Einzelobjekte inventarisiert. Im Rahmen der Zonenrevision hat sich die Gemeinde mit den heute noch nicht geschützten Objekten auseinandergesetzt. Grundsätzlich schätzt die Gemeinde die Hinweise aus dem BIB jedoch als höher zu gewichten ein, da sich innerhalb des Gemeindegebiets bei den schützenswerten Einzelgebäuden aus dem ISOS-Inventar auch architektonisch weniger wertvolle Bauten finden und das ISOS keine Objektblätter aufweist, welche ein Nachvollziehen der Bewertung ermöglichen würden.

Folgende im ISOS inventarisierten Einzelbauten wurden geprüft und von ihrer Unterschutzstellung abgesehen:

Objekt	Begründung
Schulhaus Letten, Lettenweg 25	<p>Im Inventar für jüngere Architektur wird dem Schulhaus Letten (Baujahr 1958/1964) die Schutzwürdigkeit attestiert (s. Beilage). Auch ein aktuelles, denkmalpflegerisches Gutachten von M. Harnak (2023) kommt zu dem Schluss, dass das Schulhaus aus denkmalpflegerischer Sicht kommunal unter Schutz gestellt werden sollte. Aktuell befindet sich ein Projekt zur Erweiterung und Nachverdichtung des Sekundarschulstandorts Allschwil in Erarbeitung. Das Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen und sieht den Abriss des Schulhauses Letten vor.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung des Schulhauses mit dem öffentlichen Interesse an einer Weiterentwicklung und Erweiterung des Sekundarschulstandorts Allschwil und einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einem sachdienlich angeordnetem und zentral gelegenen Schulraumangebot abgewogen. Aus Sicht der Gemeinde wurde mit dem Siegerprojekt für die notwendige Erweiterung des Sekundarschulstandorts Allschwil ein guter Kompromiss zwischen den Anliegen des Denkmalschutzes (Schutz des Hauptbaus Schulhaus Breite, Beibehalt</p>

	<p>der charakteristischen Durchgrünung der Freiräume um die alten Schulbauten) und der notwendigen Schulraumentwicklung gefunden. Aufgrund der begrenzten Landreserven wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Schulhauserweiterung keine überzeugenden alternativen Standorte für die Weiterentwicklung des Sekundarschulstandorts gefunden. Eine mit einem vollständigen Erhalt beider, für die heutigen Nutzungsbedürfnisse "zu kleiner" Schulbauten (Letten und Breite) einhergehende räumliche Aufteilung der Sekundarschulstandorte wird weder von der Gemeinde noch von den kantonalen Stellen gewünscht und wäre für die Schülerinnen und Schüler von erheblichem Nachteil. Die Gemeinde schätzt die Bündelung der Schulen am Lettenweg sehr und möchte dieser haushälterischen Nutzung des Bodens mit einer Unterschutzstellung des Schulhaus Letten nicht entgegenstehen.</p>
<p>Theresienkirche Baslerstrasse 242</p>	<p>Die Inventarisierung der Theresienkirche an der Baslerstrasse 242 (1936-1939) im ISOS als schützenswertes Einzelobjekt kann nur bedingt nachvollzogen werden. Das Gebäude wird architektonisch als deutlich weniger wertvoll als die viel feiner detaillierte Kirchbaute an der Baslerstrasse 242 eingeschätzt. Der Wert des Gebäudes als Orientierungspunkt im Strassenraum der Baslerstrasse und seine Bedeutung für das Gemeindeleben rechtfertigen aus Sicht Gemeinde keine kommunale Unterschutzstellung. Mit dem Verzicht auf eine Unterschutzstellung besteht ausserdem keine Gefahr, dass die Kirche abgerissen werden würde. Bauliche Anpassungen für eine bessere Nutzbarkeit oder die Zuwendung hin zur Baslerstrasse würden hingegen begrüsst.</p>
<p>Wohnhaus (heute Gemeindeverwaltung) Baslerstrasse 110 (Villa Guggenheim)</p>	<p>Für die vorliegende Revision wird die Schutzwürdigkeit der Villa Guggenheim mit einem Fachgutachten überprüft und das Fazit nach Abschluss hier ergänzt.</p> <p>1999 wurde im Rahmen einer etappierten Planung für den Neubau der Gemeindeverwaltung, des Feuerwehrmagazins und eines Gemeindegemeinschaftssaals der Entscheid über den Abriss der Villa Guggenheim dem Volk vorgelegt. Damals stimmte die Bevölkerung gegen den Abriss der Villa und den Neubau eines Gemeindegemeinschaftssaals an ihrer Stelle. Die Villa sollte für weitere 25 Jahre erhalten und anschliessend über ihre Zukunft entschieden werden. Damals bezog man sich bei der Bewertung der Villa unter anderem auf einen Bericht der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 2. April 1997 welcher aufgrund der Umbauten und Änderungen und anderer, besserer Beispiele keine Unterschutzstellung empfahl.</p> <p>Aufgrund der Raumbedürfnisse der Gemeindeverwaltung und mittelfristige Änderung auf der Parzelle des Postgebäudes wurde ausserdem eine städtebauliche Potentialstudie zum Geviert Gemeindeverwaltung/ Post/ Feuerwehrmagazin/ Villa Guggenheim erstellt. In unterschiedlichen Szenarien wurden Neubebauung mit und ohne Erhalt der Villa Guggenheim geprüft. Es zeigt sich, dass der Rückbau der Villa Guggenheim Potenzial bietet für eine hochwertige städtebauliche Lösung mit Bezug zum anliegenden Gemeindepark, welche eine qualitätsvolle Innenentwicklung dieser sehr gut erschlossenen Parzelle ermöglicht</p>

	<p>und die zukünftigen Raumbedürfnisse der Einwohnergemeinde optimal berücksichtigen kann.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer häuslicheren Nutzung des Bodens und einer funktional und zweckmässig angeordneten Gemeindeverwaltung und das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung der Villa Guggenheim als Gebäude und Zeitzeuge werden als gleichwertig bewertet. Da sich die Villa Guggenheim im Besitz der Gemeinde befindet besteht keine Gefahr, dass sie ohne gründliche Überprüfung und Beizug der Denkmalpflege abgerissen wird.</p> <p>Der Umgang mit der Villa soll, wenn die zukünftigen Entwicklungsbedürfnisse für das Areal bekannt sind, mit einem qualitätssichernden Varianzverfahren unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege untersucht werden. Dem Erkenntnisgewinn einer solchen Gegenüberstellung möchte die Gemeinde durch eine heutige Unterschutzstellung nicht vorgreifen.</p>
--	--

Inventar für jüngere Architektur

Im BIB sind nur wenige nach 1945 fertiggestellte Gebäude inventarisiert. In Allschwil wurde bisher kein Gebäude unter Schutz gestellt, das jünger als 55 Jahre alt ist. Da aktuell keine Revision des BIB seitens Kantons in Planung ist, wurde die Datenlücke betreffend jüngere, schützenswerte Bauten in Allschwil durch ein kommunales Hinweisinventar für jüngere Architektur aufgearbeitet. Für die Erstellung des Inventars konnten Dorothee Huber, emeritierte Dozentin für Architekturgeschichte der Fachhochschule Nordwestschweiz und der ETH sowie Autorin zahlreicher Publikationen und der Architekt Simon Heiniger, welcher regelmässig für die von ihm mitbegründete Online-Plattform architekturbasel.ch zum Thema Baukultur berichtet, gewonnen werden. Die Auswahl wurde an einer Zwischenbesprechung dem Gemeinderat Christoph Morat, dem kantonalen Ortsbildpfleger Philippe Allemann sowie Vertretern aus der Verwaltung, bestehend aus Jürgen Johner, Lisa Euler und Martina Löw diskutiert und anschliessend finalisiert. Eigentümerinnen und Eigentümer wurden über die Inventarisierung informiert und eingeladen Stellung zu nehmen. Der Erkenntnisgewinn aus den Stellungnahmen ist in den Abwägungsprozess eingeflossen.

Für uns und unsere Nachkommen ist es von Bedeutung, dass herausragende Gebäude aller Epochen erhalten bleiben. Sie sind Zeugen gesellschaftlicher, technischer und kultureller Entwicklungen und prägen die Identität der Gemeinden. Insbesondere das gebaute Erbe aus jüngerer Zeit gilt jedoch als besonders gefährdet, weil hier die nötige Distanz für dessen Würdigung fehlt. Faktoren wie anstehende Sanierungen, allfällige Umnutzungen oder der Wunsch nach Verdichtung, insbesondere in prosperierenden Regionen, erhöhen den Druck auf die Gebäude. Dadurch kommt es nicht selten vor, dass diese nach bereits 40 Jahren abgebrochen werden.

Basierend auf dem kommunalen Hinweisinventar für jüngere Architektur wurden folgende Gebäude unter kommunalen Schutz gestellt:

Gebäude	Adresse	Baujahr
Tennishalle	Bettenstrasse 73	1982
Klubhaus	Hegenheimermattweg 80	1987

Sportgebäude	Hegenheimermattweg 150, 150a, 150b	1979
Einfamilienhaus	Judengässli 43	1960
Mehrfamilienhaus	Spitzwaldstrasse 55	1971

Das Freizeithaus am Hegenheimermattweg 76 wurde aufgrund des bereits vor der Inventarisierung geplanten und inzwischen weit fortgeschrittenen Umbaus nicht unter Schutz gestellt. Der Erweiterungsbau geht schonend mit dem Bestand um und erhält wesentliche architektonische Qualitäten. Der Wasserturm befindet sich nicht im Perimeter des Zonenplans Siedlung. Er soll jedoch bei der nächsten Revision des Zonenplans Landschaft geschützt werden. Andere im Hinweisinventar gewürdigte Objekte sind als Teile von Quartierplänen oder Gesamtüberbauungen nicht Gegenstände dieser Planung. Für die Werkstatt in der Binneringerstrasse 107, sowie die Gewerbeliegenschaft in der Hagmattstrasse 17 und die Aufstockung am Tulpenweg 7 wird eine Unterschutzstellung zum heutigen Zeitpunkt nicht als verhältnismässig eingestuft.

5.9. Abstimmung Siedlung und Verkehr



Siehe Art. 27 und Art. 32 im Zonenreglement Siedlung

Mit der Gesamtrevision wird dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen. Dies erfolgt insbesondere durch die schwerpunktmässige Siedlungsentwicklung an zentralen und vom öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen. Die Umsetzung dieser Entwicklungsstossrichtung findet insbesondere durch die Aufzoning geeigneter Gebiete in die neue Wohnzone W4 und die neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten in der neuen Wohnzone W3b statt und ermöglicht eine quartierverträgliche Innenentwicklung. Die neue Zoneneinteilung baut auf den bestehenden Bauzonen auf und beschränkt sich damit auf die Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Gemeinde Allschwil verfolgt das Ziel, die mit der Siedlungsentwicklung wachsenden Mobilitätsbedürfnisse mit einem hohen Anteil an ÖV-Nutzenden, Velofahrenden und Fussgängerinnen und Fussgängern zu erfüllen. Dementsprechend liegt ein Fokus der Revision auch auf einer guten Gestaltung der Frei- und Strassenräume, einer die Quartierszentren stärkenden Nutzungsanordnung und einem guten Siedlungsklima. All dies sind Faktoren, die einen attraktiven öffentlichen Raum ausmachen, in dem sich die Bevölkerung gerne aufhält und bewegt.


Neu wird im Zonenreglement der Artikel «Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Abstellplätzen» geführt, welcher die Parkierung gemäss dem Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil regelt. Dieses wird parallel zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften erarbeitet. Das Reglement soll weitergehende Möglichkeiten eröffnen, die autoreduziertes und damit flächenschonendes Wohnen und Gewerbe zulassen und fördern. Mit den weiteren Verdichtungsmöglichkeiten der Zonenvorschriften Siedlung an den zentralen und gut erschlossenen Lagen wird in diesem Rahmen einer zunehmenden Verkehrsbelastung entgegengewirkt. Der Bericht zum Parkierungsreglement ist in einem separaten Dokument aufgeführt und befindet sich derzeit in Erarbeitung.

Für eine hohe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sind oberirdische Parkierungsflächen zweckmässig und pro drei Abstellplätze mit einem hochstämmigen Baum anzuordnen.

5.9.1 Aktualisierung Strassennetzplan

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde der Strassennetzplan Teil Siedlung überprüft und in Abstimmung mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung angepasst. In diesem Zusammenhang wurde eine Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung, namentlich der verbindliche Planinhalt und die entsprechende Strassentypisierung, vorgenommen. Die Anpassungen beschränken sich auf den Strassennetzplan Siedlung und bilden die Grundlage für eine allfällige zukünftige Überarbeitung des Strassenreglements. Die vorgenommenen Änderungen am Strassennetzplan Teil Siedlung werden in Kapitel 9 im Detail erläutert.

5.10. Energie, Umwelt und Natur

 Siehe Art. 5, Art. 15, Art. 18, Art. 20, Art. 40, Art. 41, Art. 51, Art. 56, Art. 59, Art. 67, Art. 72 im Zonenreglement Siedlung

5.10.1 Energie

Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung werden sowohl Anreize für eine energetisch nachhaltige Siedlungsentwicklung als auch eine hohe Sanierungsquote gesetzt. Die Inanspruchnahme einer Energieberatung wird mit der Revision im Reglement empfohlen, um Gebäude optimal an aktuelle Energiestandards anzupassen, insbesondere da sich energetische Standards stetig weiterentwickeln.

Die Zonenvorschriften schaffen Anreize für das Erreichen hoher baulicher und energetischer Standards. Bei Umbauten und energetischen Sanierungen kann bei entsprechender Zertifizierung eine höhere Überbauungsziffer realisiert werden. Die Energiestandards und auch die gesetzlich geforderten Mindeststandards werden laufend weiterentwickelt und an den Stand der Technik angepasst. Bisher liess der Minergie-P-Standard eine Abweichung von der Überbauungsziffer zu. Inzwischen kann über neue Standards eine noch höhere Energieeffizienz gewährleistet werden. Die Abweichung von der Überbauungsziffer soll daher neu generell über die gesetzlich geforderten Standards hinausgehen und dabei mindestens die energetischen Anforderungen des Minergie-A-Eco-Standard, Minergie-P-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen. Diese Zertifizierungen gelten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements als erhöhte Anforderungen im Vergleich zu den gesetzlich geforderten Anforderungen gemäss dem Stand der Technik.

Die Anpassung an heutige energetische Standards gewährleistet eine höhere Energieeffizienz und lässt daher eine Abweichung von der Überbauungsziffer zu. Dies soll insbesondere bei Sanierungen ermöglichen, dass weitere Flächen beispielsweise für Aufzüge realisiert werden können. Der geringere Energieverbrauch und die Reduktion von grauer Energie durch den Anreiz vom Bauen im Bestand wird gegenüber der leicht erhöht zulässigen Bodenversiegelung und die dadurch verhältnismässig geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Ortsbild höher gewichtet.

Auch Nah- und Fernwärmeverbünde sollen als ökologisch nachhaltige Energieversorgungsform gefördert werden, indem bei Anschluss an einen entsprechenden Verbund Abweichungen von der Überbauungsziffer beantragt werden können. Damit können Energiezentralen oder -speicher ohne Nutzflächenverluste umgesetzt werden. Dieser Anreiz wird als Ausnahme allgemeiner Art in die Zonenvorschriften Siedlung integriert.

Insbesondere bei Flachdächern bietet sich ein grosses Potenzial für ökologisch nachhaltige Gestaltung, da sie eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen tragen können. Die Dachbegrünung trägt durch die Verdunstung nachweislich zum Wirkungsgrad von Solaranlagen bei. Die Kombination ist daher nach Möglichkeit umzusetzen.

5.10.2 Artenschutz (Fledermauskolonien)

In der Gemeinde Allschwil sind einige Fledermauskolonien beheimatet. Sie sind gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, weshalb in den Zonenvorschriften verbindliche Bestimmungen zum Schutz der Tiere aufgenommen werden. Diese sehen vor, dass vor baulichen Eingriffen (Umbauten, Sanierungen, etc.) geprüft werden muss, ob sich Fledermauskolonien in den betroffenen Gebäudeteilen aufhalten oder Nester und Brutstätten beschädigt werden könnten. In Absprache mit der kantonalen Fledermauskoordinationsstelle sind Schutzmassnahmen zu treffen. Angesichts des übergeordneten Rechts und den nachweislich zahlreichen Fledermauskolonien im Gemeindegebiet werden die neuen Bestimmungen zum Artenschutz als wichtiges Anliegen in die Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen.

5.10.3 Umwelt und Naturschutz

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde ein Fachgutachten nach §11 NLG BL zur Beurteilung der Bäume und Freiflächen im Siedlungsgebiet Allschwils erstellt, welches den Revisionsunterlagen orientierend beiliegt. Im Zuge der Erarbeitung wurde eine der spezifischen Gegebenheiten angepasste Erfassungsmethodik entwickelt, welche auf den gesamten Planungssperimeter angewendet wurde. Daraus resultierten zonenspezifische Beurteilungen und Empfehlungen, welche in die Zonenvorschriften eingeflossen sind. Daneben wurden verschiedene Einzelobjekte und -flächen separat beurteilt.

Naturschutzzonen befinden sich im Gebiet Ziegelei (Sporn und geologisches Denkmal). Es sind keine Anpassungen am rechtsgültigen Zonenplan vorgesehen. Die bestehenden Schutzzonen wurden im erstellten Fachgutachten nach §11 NLG BL überprüft und das Siedlungsgebiet auf weitere schützenswerte Gebiete und Objekte hin untersucht. Neu wurde das Gebiet "Holee" in eine Naturschutzzone überführt. Die Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen der einzelnen Naturschutzzonen im Zonenreglement wurden gestützt auf die Hinweise des Fachgutachtens ergänzt.

Es befinden sich mehrere Hecken in Siedlungsgebiet. Diese sind im Zonenplan als Schutzobjekte eingetragen. Im Zonenreglement wurden basierend auf dem Fachgutachten Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen ergänzt.

Die rechtskräftigen Uferschutzzonen werden im Zusammenhang mit der Ausscheidung des Gewässerraums überprüft und ein stringentes und zeitgemässes System zum Schutz der Gewässer und Uferzonen sichergestellt (Kapitel 5.10.5). Dazu werden die Uferschutzzonen durch die Gewässerraumzonen abgelöst.

5.10.4 Naturgefahren

Der Kanton hat bis Ende 2011 für sämtliche Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft eine Naturgefahrenkarte erarbeitet. Die Naturgefahrenkarte bildet dabei die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet ab. Die Naturgefahrenkarte unterscheidet drei Arten der Gefährdung (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag) sowie drei Intensitätsstufen (gering = gelb, mittel = blau und stark = rot).

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das Siedlungsgebiet von Allschwil ist nur durch die Gefährdungsarten „Überschwemmung“ und „Rutschung“ betroffen. Während die Überschwemmungen flächendeckend auftreten können, beschränken sich die Rutschungen auf das Quartier Rosenberg und den rechtskräftigen Quartierplan Paradies.

Gemäss der Kantonalen Wegleitung vom Juni 2011, handelt es sich bei der Naturgefahrenkarte um eine *Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Der Plan- bzw. Darstellungsmaassstab entspricht dem eines Zonenplans.* Die Geometrien der Naturgefahrenkarte vom Kanton wurden grundsätzlich unverändert in die Nutzungsplanung übernommen. Damit soll eine Ungleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer vermieden werden, ausserdem fehlt der Gemeinde die Fachexpertise für eine solche Bereinigung.

Eine Ausnahme davon bilden die roten Gefahrengebiete, da diese zu grossen Einschränkungen für die Grundeigentümer führen können. Bei den roten Gefahrengebieten wird zwischen bebautem- und unbebautem Baugebiet unterschieden.

Rotes Gefahrengebiet, Bauzone unbebaut

Die Parzelle A-1100 ist das einzige unbebaute Baugebiet im roten Gefahrengebiet. Hier besteht jedoch eine Quartierplanpflicht. Diese Fläche wird daher nicht in den Zonenplan Siedlung übernommen. Stattdessen wird die Naturgefahrenkarte direkt im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans umgesetzt.

Rotes Gefahrengebiet, Bauzone weitgehend bebaut

Grössere Flächen des roten Gefahrengebietes finden sich im Quartier Bachgraben auf den Parzellen A-38 und A-4721 beim vor kurzem stillgelegten Zementwerk sowie beim Freibad auf der Parzelle A-86. Die erhebliche Hochwassergefährdung lässt sich in beiden Fällen auf die Methodik der Hochwassersimulation zurückzuführen (Abbaugrube und Schwimmbecken). In beiden Fällen sind die Flächen als gelbe Gefahrengebiete einzustufen.

Bei den restlichen roten Gefahrengebieten handelt es sich lediglich um kleine Randbereiche. Auch hier lässt sich die erhebliche Hochwassergefährdung auf die Methodik der Hochwassersimulation zurückzuführen (Keller, Rampen, etc.). Für das Gebiet zwischen der Landesgrenze und dem Bachgraben wird das noch hängige Hochwasserschutzprojekt beim Lützelbach zudem keine grösseren Auswirkungen mehr haben. Bezeichnend ist, dass sämtliche roten Gefahrengebiete direkt an gelbe Gefahrengebiete angrenzend. Auch hier sind sämtliche Flächen dem gelben Gefahrengebiet zuzuweisen.

5.10.5 Gewässerraum

Mit der Änderung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wurde ab dem 1. April 2019 die Zuständigkeit für die Gewässerraumausscheidung innerhalb der Bauzonen den Gemeinden übertragen. Bei der Gewässerraumausscheidung sind dabei auch die geänderten bundesrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen (GSchG, GSchV). Die Ausscheidung der Gewässerräume im Perimeter Siedlung erfolgt über die Festlegung im Zonenplan Teil Siedlung. Die Erläuterungen zur Festlegung des Gewässerraumes entlang der einzelnen Gewässer innerhalb der Bauzonen sind dem separaten Planungsbericht Gewässerraum zu entnehmen.

5.11. Harmonisierung der Baubegriffe

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bezweckt die einheitliche Regelung der Baubegriffe und Messweisen in der Schweiz, wobei die Festlegung

der konkret anwendbaren Masse weiterhin auf kommunaler Ebene durch die Gemeinden erfolgt. Das Konkordat ist am 26. November 2011 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Kanton Basel-Landschaft hat die erforderlichen Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der zugehörigen Verordnung (RBV) vorgenommen und per 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt.

Die Gemeinden erhalten eine Umsetzungsfrist von 15 Jahren seit Inkrafttreten, innert welcher sie ihre kommunalen Vorschriften an die mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen (insbesondere der RBV) anpassen müssen. Da die Frist noch nicht abgelaufen ist, steht es der Gemeinde Allschwil frei, die IVHB bereits jetzt umzusetzen oder bis zur nächsten Revision zu warten. Der Gemeinderat Allschwil hat die Absicht, die kommunalen Vorschriften in der laufenden Revision an die IVHB anzupassen.

Die IVHB umfasst 30 Baubegriffe und Messweisen, welche in der RBV abschliessend definiert sind. Der Spielraum für die Gemeinden und die entsprechende Umsetzung in Allschwil ist in der Tabelle 3 zusammengefasst.

Tabelle 3: Begriffe IVHB und deren Umsetzung

Begriff	Grundlage RBV	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
2.1 Gebäude	diverse §§	Keiner	Keine
2.2 Kleinbauten	§ 57 IVHB Klein- und Anbauten	Keiner	Keine
2.3. Anbauten		Keiner	Keine
2.4 Unterirdische Bauten	§ 65 IVHB Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbar	Keiner	Keine
2.5 Unterniveaubauten		Keiner	Keine
3.1 Fassadenflucht	§ 53a IVHB Fassadenflucht	Keiner	Keine
3.2 Fassadenlinie	§ 53b IVHB Fassadenlinie	Keiner	Keine
3.3 Projizierte Fassadenlinie	§ 53c IVHB Projizierte Fassadenlinie	Keiner	Keine
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	§ 90 RBG: «Fassadenüberragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.»	Keiner	Keine
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	Keiner	Keine

Begriff	Grundlage RBV	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
4.1 Gebäudelänge	§ 52a IVHB Gebäudelänge	Keiner	Festlegung max. Gebäudelänge (Art. 32 ZR)
4.2 Gebäudebreite	§ 52b IVHB Gebäudebreite	Keiner	Festlegung max. Gebäudebreite (nicht vorgesehen)
5.1 Gesamthöhe	§ 52c IVHB Gebäudehöhe	Mindestens einer der Höhenbegriffe (5.1 / 5.2) oder Vollgeschosszahl (6.1) ist zu verwenden; Masse zu prüfen	Festlegung max. Gebäudehöhe (Art. 32 ZR)
5.2 Fassadenhöhe	§ 52j IVHB Fassadenhöhe	Mindestens einer der Höhenbegriffe (5.1 / 5.2) oder Vollgeschosszahl (6.1) ist zu verwenden; Masse zu prüfen (Brüstung Attika)	Festlegung max. Fassadenhöhe (Art. 32 ZR)
5.3 Kniestockhöhe	§ 52d IVHB Kniestockhöhe	Keiner	Keine
5.4 Lichte Höhe	§ 52e IVHB Lichte Höhe	Keiner	Keine
6.1 Vollgeschosse	§ 52f IVHB Vollgeschosse	Mindestens einer der Höhenbegriffe (5.1 / 5.2) oder Vollgeschosszahl (6.1) ist zu verwenden; Masse zu prüfen	Festlegung max. Anzahl Vollgeschosse (Art. 32 ZR)
6.2 Untergeschosse	§ 52g IVHB Untergeschosse	Keiner	Keine
6.3 Dachgeschosse	§ 52h IVHB Dachgeschosse	Keiner	Keine
6.4 Attikageschosse	§ 52i IVHB Attikageschosse	Höhe der Attikageschosse nicht mehr festzulegen; Gebäudehöhe gilt inkl. Attika	Festlegung Masse der Zurückversetzung von Fassaden und %-Anteil des darunterliegenden Geschosses (Art. 17 ZR)

Begriff	Grundlage RBV	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
7.1 Grenzabstand	§ 52 IVHB Hauptbauten	Keiner	Keine
7.2 Gebäudeabstand	§ 91 RBG Gebäudeabstand	Keiner	Keine
7.3 Baulinien	Kapitel 4.3 Abstände und Baulinien	Keiner	Keine
7.4 Baubereiche	-	Keiner	Keine
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	§ 46 IVHB Anrechenbare Grundstücksfläche	Keiner	Keine
8.2 Geschossflächenziffer (GFZ)	§ 49 IVHB Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ)	Keiner, da GFZ und BMZ nicht übernommen werden	Festlegung AZ (siehe Teilzonenplan Binningerstrasse)
8.3 Baumassenziffer (BMZ)			
8.4 Überbauungsziffer (ÜZ)	§ 47 IVHB Berechnung der Überbauungsziffer	Umbenennung Bauungsziffer (BZ) in Überbauungsziffer (ÜZ)	Festlegung ÜZ (Art. 32 ZR)
8.5 Grünflächenziffer (GZ)	§ 48 IVHB Grünflächenziffer	Anrechenbarkeit weglassen, da abschliessend definiert; Masse zu prüfen	Festlegung min. GZ (Art. 32 ZR)

Im Entwurf Zonenreglement Siedlung wurden einzelne Bestimmungen im Zusammenhang mit IVHB-Begriffen aufgenommen, welche Anreize für eine höhere Qualität schaffen sollen. Die IVHB-Konformität wird in Tabelle 4 überprüft.

Tabelle 4: Beurteilung IVHB-Konformität

Art. ZR	Vorschrift	Beurteilung IVHB-Konformität
6 Abs. 3	Begrünte Flächen über Tiefgaragen mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer zu 50 % angerechnet werden.	Für die GZ werden zwei verschiedene Werte angeboten. An der Messweise der GZ gemäss § 48 IVHB RBV ändert sich nichts.
16 Abs. 4	Die Überbauungsziffer kann bei Umbauten und energetischen Sanierungen von Bauten, welche die gesetzlich geforderten Standards wesentlich übertreffen und dabei den	Für die ÜZ werden je nach Energiestandard

	Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen, um 6 % (relativ) erhöht werden.	unterschiedliche Werte angeboten. An der Messweise gemäss § 47 IVHB RBV ändert sich nichts.
--	---	---

Fazit:

Gemäss Vorbesprechungen mit dem Kreisplaner besteht möglicherweise ein Vorbehalt zur IVHB-Konformität bei der Überbauungsziffer (ÜZ) und bei der Grünflächenziffer (GZ). Aus der Sicht der Gemeinde sind die Bestimmungen jedoch zweckmässig und widersprechen den IVHB-Definitionen nicht grundsätzlich, schöpfen aber den bestehenden Spielraum aus, welcher sich durch die vom Kanton gesetzte Umsetzungsfrist der IVHB bietet.

5.12. Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 5 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das kantonale Recht regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile. Die kantonalen Bestimmungen gemäss Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 des Kantons Basel-Landschaft sind am 1. Mai 2019 in Kraft getreten. Bei Einzonungen wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwertes erhoben. Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

Laut Bundesgericht verstösst das noch gültige Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten gegen Bundesrecht: Das RPG schreibt vor, dass grundsätzlich alle Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft präsentierte Ende 2022 das revidierte Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Die Vernehmlassung des Landratsentwurfs dauert bis Ende März 2023.

Das neue Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten sieht für alle Ein- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 30 % vor. Dies hat für die Revision Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil aufgrund der vorgesehenen Umzonungen (Wohnzone W4 sowie Umzonungen im Teilzonenplan Binningerstrasse) eine grosse Relevanz (Tabelle 5). Die Gemeinde hat zudem neu die Möglichkeit, den Abgabesatz auf über 30 % zu erhöhen.

Tabelle 5: Liste der mehrwertabgabepflichtigen Flächen

Gebiet / Parzellen	Fläche (ha)	Zone rechtskräftig	Zone Entwurf
Grabenring	0.90	Wohnzone W3	Wohn- und Geschäftszone WG4
Dürrenmatten	3.95	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Heuwinkel	2.75	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Spitzwaldstrasse	2.70	Wohnzone W3	Wohnzone W4

Gebiet / Parzellen	Fläche (ha)	Zone rechtskräftig	Zone Entwurf
Kirche	0.10	W3	Wohn- und Geschäftszone WG4
Teilzonenplan Binningerstrasse (siehe Planungsbericht Teilzonenplan Binningerstrasse)	8.15	Mehrheitlich Gewerbebezonen	Zentrumszonen Wohn- und Geschäftszonen Wohnzonen

Je nach Zeitplan der Einführung der Gesetzesänderung und nach Absicht der Gemeinde zur Erhöhung des Abgabesatzes auf über 30 % ist die Erarbeitung eines zusätzlichen Reglements erforderlich. Für den Entscheid wird noch die Vernehmlassung des Gesetzes und die kantonale Vorprüfung abgewartet.

6 Berechnung Fassungsvermögen / Einwohnerprognose 2039

Gemeinden mit einer Auslastung der aktuellen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von weniger als 90 % gemäss der Methode nach der «Technischen Richtlinie Bauzonen des Bundes» (März 2014) überprüfen ihre Bauzonen und zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Da die Gemeinde Allschwil als attraktive Agglomerationsgemeinde gerechnet auf das Jahr 2036 eine Auslastung von über 105 % aufweist, kann auf einen detaillierten Bedarfsnachweis verzichtet werden. Es sind keine Einzonungen geplant, dafür jedoch verschiedene Umzonungen in die Wohn- und Mischzone.

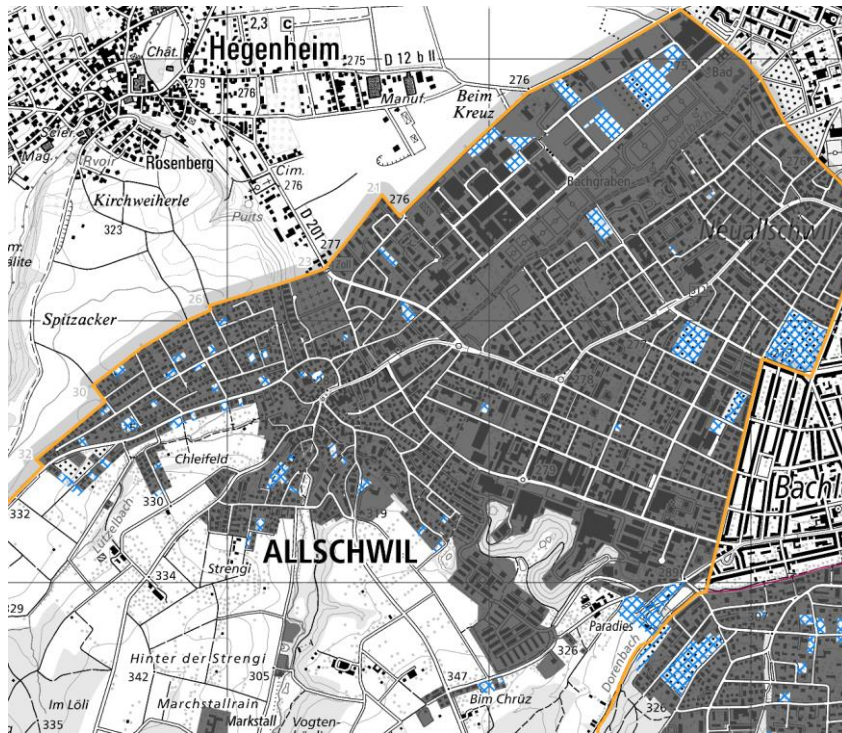


Abbildung 18: Kantonale Erhebung (Bebautes Siedlungsgebiet grau, Bauzonenreserven blau)

Die untenstehenden Tabellen zeigen das berechnete Fassungsvermögen bis 2039 auf. Grundlage für diese Berechnungen ist die Einwohnerstatistik der Gemeinde Allschwil Stand 31.12.2022. Die Bauzonen wurden anschliessend gestützt auf die kantonale Erhebung in überbaute Gebiete und Bauzonenreserven unterteilt. Bis zum Jahr 2039 wird insgesamt mit einem Fassungsvermögen von bis zu 24'960 Einwohnenden gerechnet. Diese Berechnung bezieht auch den in Planung befindlichen Teilzonenplan Binningerstrasse und Sondernutzungsplanungen mit ein.

Bezeichnung alt	Bezeichnung neu	Überbaut (ha)	Ist-Zustand Einwohner	Überbauungsziffer neu	aGSF (m2)	aBGF (m2)	Annahme Wohnanteil ^{1 2}	aBGF Wohnen (m2)	Potenzial Wohnungen (150 m2 / W/ing)	Realisierungsgrad innerhalb Planungsperiode	Einwohner neu innerhalb Planungsperiode
Quartierpläne / GU's			6641	Berechnung innerhalb des Bestands nicht berücksichtigt							
W1	W2a	22.69	900	24%	226'900	54'456	100%	54'456	363	12%	21
W2	W2b	37.85	2538	25%	378'500	94'625	100%	94'625	631	12%	153
W3	W3a	49.88	5419	28%	498'800	139'664	100%	139'664	931	12%	427
-	W3b	10.28	1278	29%	102'800	29'812	100%	29'812	199	15%	132
-	W4	9.37	1286	29%	93'700	27'173	100%	27'173	181	18%	166
gleich	WG4	10.92	1662	29%	109'200	31'668	90%	28'501	190	12%	154
gleich	Z3	1.75	215	29%	17'500	5'075	75%	3'806	25	12%	20
gleich	Z4	2.24	289	29%	22'400	6'496	75%	4'872	32	12%	27
Total		145	20'228						2'553		1'100

¹ Zentrumszonen Z3 und Z4: Wohnanteil zusätzlich reduziert, da künftig keine EG-Wohnungen entlang Baslerstr., Lindenstr. und Lindenplatz mehr zulässig sind

² Hoher Wohnanteil in der WG4: Gemäss Swisstopo liegt hier nur eine geringe Beschäftigtendichte vor

Abbildung 19: Berechnung Fassungsvermögen überbaute Gebiete

Bezeichnung alt	Bezeichnung neu	Reserven (ha) ¹	Überbauungsziffer neu	aGSF (m2)	aBGF (m2)	Annahme Wohnanteil ^{2 3}	aBGF Wohnen (m2)	Potenzial Wohnungen (150 m2 / W/ing)	Realisierungsgrad innerhalb Planungsperiode	Einwohner neu innerhalb Planungsperiode
Quartierpläne (QP)		9.07	-	-	-	-	-	-	70%	444
W1	W2a	1.55	24%	15'500	3'720	100%	3'720	25	40%	20
W2	W2b	2.88	25%	28'800	7'200	100%	7'200	48	40%	38
W3	W3a	1.02	28%	10'200	2'856	100%	2'856	19	40%	15
-	W3b	0.19	29%	1'900	551	100%	551	4	40%	3
-	W4	0.06	29%	600	174	100%	174	1	40%	1
Total		15						97		522

¹ Stand Dezember 2022

² Zentrumszonen Z3 und Z4: Wohnanteil zusätzlich reduziert, da künftig keine EG-Wohnungen entlang Baslerstr., Lindenstr. und Lindenplatz mehr zulässig sind

³ Hoher Wohnanteil in der WG4: Gemäss Swisstopo liegt hier nur eine geringe Beschäftigtendichte vor

Abbildung 20: Berechnung Fassungsvermögen Bauzonenreserven

		Einwohner heute	Einwohner neu innerhalb Planungsperiode
Berechnung überbautes Gebiet		20'228	1'100
Berechnung Bauzonenreserven		-	522
Einwohner ausserhalb der Wohn- und Mischzonen ¹		566	-
Perimeter TZP Dorfkern		904	-
Perimeter TZP Binningerstrasse ²		504	1052
Einwohnerzahl Gemeinde (Stand 2023)		22'202	2'673

¹ Schwerpunkt liegt bei den Alterssiedlungen der öW+A und den Landwirtschaftsbetrieben im Kulturland

² Werte wurden separat berechnet und unverändert übernommen

Abbildung 21: Zusammenfassung

Im Leitbild «Zukunft Allschwil» wurde 2017 ein Wachstumsziel von 23'000 Einwohnenden bis ins Jahr 2030 vorgesehen. Im Kapitel 4.3 des REK wird bis 2035 ein Entwicklungspotential für 24'000 bis 25'000 Einwohnende ausgewiesen. Die vorgesehenen Umzonungen unterstützen diese Zielvorgabe. Vor allem im Gewerbegebiet Bachgraben besteht bereits mittelfristig Potenzial für bis zu 6'000 zusätzliche Arbeitsplätze. Innerhalb der Planungsperiode ist ein weiterer Zuwachs an Arbeitsplätzen möglich. Um das bisher ausgewogene Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnenden nicht zu gefährden, soll der deutliche Arbeitsplatzzuwachs mit der vorliegenden Planung durch ein moderates Wachstum an Einwohnenden teilweise ausbalanciert werden. Mit einem attraktiven Wohnraumangebot wird einem möglichst grossen Anteil der Beschäftigten die Möglichkeit geboten, auch in Allschwil zu wohnen, was sich unter anderem positiv auf den Pendlerverkehr auswirkt.

7 Übersicht der Änderungen im Zonenreglement Siedlung

7.1. Zonenreglement Teil Siedlung (Änderungen)

7.1.1 Einleitung

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	Der Artikel ist aus dem bestehenden Reglement übernommen. Als Zweck der Zonenvorschriften wird neu auch die gute Gestaltung des Siedlungsgebiets aufgeführt.
Art. 2	Rechtliche Wirkung	Der Artikel ist aus dem bestehenden Reglement übernommen. Die Auflistung der Dokumente, welche den Zonenvorschriften beigelegt sind, aber nicht grundeigentumsverbindlich sind, wurde um das räumliche Entwicklungskonzept und die kommunale Energieplanung ergänzt.

7.1.2 Allgemeine Vorschriften

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	Definition der massgebenden Parzellenfläche. Die Berechnung der baulichen Nutzung von Parzellenteilen die mit einer anderen Zone überlagert sind bestimmt sich neu gemäss § 46 IVHB RBV sowie von Bauparzellen in verschiedenen Zonen gemäss § 50 RBV. Neu kann abgetretenes Land bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden.
Art. 4	Überbauungsziffer	Definition der Überbauungsziffer gemäss IVHB als Ersatz für die bisherige Bebauungsziffer. Die anrechenbare Gebäudefläche wird in § 90 Abs. 1 RBG und § 53 RBV abschliessend geregelt. Daher werden die bisher geltenden Ausführungen in Abs. 2 obsolet.
Art. 5	Siedlungsklimatische Aspekte	Der neue Artikel sichert die Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte von Bauvorhaben und fordert entsprechende Nachweise im Umgebungsplan.
Art. 6	Grünflächenziffer	Definition der Grünflächenziffer gemäss IVHB und Festlegung der Ziffer für alle Zonen. Grünflächen sind neu gemäss Art. 21 ZR «Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet» grundsätzlich naturnah zu gestalten, weshalb auf diesen Absatz in Art. 6 ZR verzichtet wird. Sind Tiefgaragen mindestens 1 m mit Substrat überdeckt und begrünt, darf die Fläche zu 50 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
Art. 7	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	Definition der Fassadenhöhe, Gebäudehöhe und Gebäudelänge gemäss IVHB. Die bestehenden Regelungen zu Abgrabungen für Garagen und Eingänge werden in Abstimmung an die IVHB beibehalten und neu für die Zone W2a (aufgrund Hanglage) und die W2b (aufgrund überlagerter Ortsbildschutzzone) ausgenommen. Der Absatz zu erhöhten Bauteilen wird aufgrund der neuen Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe gemäss Umsetzung IVHB gestrichen.
Art. 8	Vollgeschosse	Die Berechnung der Vollgeschosse erfolgt gemäss IVHB. Für Bauten deren bestehendes Sockelgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird, kann eine Abweichung von der Vollgeschossezahl gewährt werden, sofern das Gebäudeprofil eingehalten wird.
Art. 9	Untergeschosse	Die Definition der Untergeschosse erfolgt gemäss IVHB.

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 10	Dachgeschosse	Die Definition der Untergeschosse erfolgt gemäss IVHB.
Art. 11	Nutzungsumlagerung	Die Festlegungen zur Nutzungsumlagerung bleiben gemäss dem rechtsgültigen Zonenreglement bestehen und werden an die IVHB-konforme Begrifflichkeit der «Überbauungsziffer» angepasst. Abweichungen sind nach gebäude- und umgebungsgestalterischen Kriterien möglich. Die mögliche Abweichung von der Überbauungsziffer wird um 2 Prozentpunkte auf 33 % erhöht.
Art. 12	Vorinformation und Vorabklärungen	Sprachliche Anpassung des Artikels und Verzicht auf Nennung der konkreten zuständigen Verwaltungsabteilung. In sensiblen Umfeld kann neu eine fachliche Unterstützung durch die Gemeinde in Anspruch genommen werden. Das Verfahren für Vorabklärungen wird an die RBV angepasst. Der Gemeinderat behält weiterhin ein Mitspracherecht bei Baugesuchen.
Art. 13	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	Der allgemeine Einpassungsartikel wird beibehalten. Die Einsprachepflicht des Gemeinderats wird gestrichen, es steht ihm aber weiterhin das Mitspracherecht gemäss Art. 12 zu. Details zur Umgebungsgestaltung im bisherigen Abs. 3 werden neu in Art. 21 integriert.
Art. 14	Hindernisfreie Bauweise	Die hindernisfreie Bauweise stützt sich auf übergeordnetes Recht, weshalb keine Anpassungen vorgenommen werden.
Art. 15	Dachformen / Dachgestaltung	Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle aufgeführt. Auf spezifische Angaben zur zuständigen Verwaltungsabteilung wird verzichtet. Die obere Dachneigung von Mansarddächern muss neu gemäss dem Postulat «Zonenplanarchitektur» mindestens 15° betragen. Flachdächer sind für die Verhältnismässigkeit erst ab einer Fläche von 15 m ² extensiv oder intensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Dachterrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Wenn möglich sind Anlagen zur Energiegewinnung und extensive Dachbegrünung zu kombinieren. Die zulässige Grösse von Dachterrassen wird begrenzt, um einen Mindestanteil von ökologisch genutzten Dachflächen zu erwirken. Für Flachdächer mit einer Fläche unter 300 m ² wird dieses Mass auf 75 % festgelegt. Flachdächer mit einer Fläche ab 300 m ² dürfen maximal zu 50 % als Dachterrasse genutzt werden und sind auf der restlichen Fläche zu begrünen, auch wenn die Flächen für die Energiegewinnung genutzt werden. Es kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das Flachdach vollflächig zu Energiegewinnung genutzt

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
		wird und der Retention dient sowie die oberflächliche Versickerung anderweitig sichergestellt wird. Die zulässige Grösse von Dachterrassen wird begrenzt und ein Mindestmass der Substratstärke festgelegt.
Art. 16	Dachaufbauten, Dach-einschnitte, Dachflä-chenfenster	Der Artikel wird um Kriterien von Dachaufbauten er-gänzt.
Art. 17	Attikageschosse auf Flachdächern	Definition gemäss IVHB mit ergänzenden Vorschriften zur Zurückversetzung. Die maximal zulässigen 12 m ² Überdachung pro Wohneinheit im Attikageschoss gel-ten neu auch als Mass für eine Pergola, um die Bestim-mung zu schärfen.
Art. 18	Energieanlagen / Ener-gienutzung	Es ist die kommunale Energieplanung zu berücksichti-gen. Eine Energieberatung wird empfohlen. Es werden Anreize für die Wahl von hohen Energiestandards ge-setzt.
Art. 19	Reklamen / Antennenan-lagen	Die Vorschriften werden weiterhin über das separate Reklame-Reglement resp. die Richtlinien des Gemein-derats geregelt.
Art. 20	Artenschutz	Für den Artenschutz werden Vorschriften zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen aufgenommen.
Art. 21	Gestaltung der Umge-bung im Siedlungsgebiet	Die Umgebungsgestaltung ist auf eine hohe Aufent-haltsqualität auszulegen und an siedlungsklimatische und ökologische Aspekte geknüpft. Die Kriterien für die Umgebungsgestaltung werden ergänzt. Schotterflä-chen werden ausgeschlossen, sofern sie nicht dem Fassadenschutz dienen. Die Umsetzung von ökolo-gisch und gestalterisch qualitätsvollen Massnahmen sowie Förderung der Biodiversität mit einheimischen, standortgerechten Arten ist für die Gemeinde ein zen-trales Anliegen und wird gemäss Artikel explizit unter-stützt.
Art. 22	Bäume im Strassenraum	Bei der Bestimmung geht es inzwischen primär um den Erhalt der bereits bestehenden Alleen und Baumreihen und wird dementsprechend angepasst.
Art. 23	Bäume im Siedlungsge-biet	Es ist neu bei Neubauten, Ersatzneubauten sowie Um-oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche von über 10 % führen eine überkronte Fläche von 15 % zu erreichen. Der Artikel regelt nähere Bestimmungen zur Pflanz-pflicht, zu Ausnahmeregelungen sowie zur Unterstüt-zung durch die Gemeinde. Zu dem Artikel wird eine Baumliste der Gemeinde Allschwil im Anhang

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
		beschlossen, welche derzeit noch in Erarbeitung ist. Pflanzabstände gegenüber Gemeindestrassen sind nicht mehr einzuhalten, sofern das Lichtraumprofil eingehalten wird.
Art. 24	Förderung Baumerhalt	Ab einem gewissen Stammumfang ist vor dem Fällen eine Bewilligung einzuholen, welche unter definierten Kriterien erteilt wird.
Art. 25	Umgebungsplan	Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Bestimmungen zum Inhalt wurden um weitere siedlungsklimatische, ökologische und gestalterische Aspekte ergänzt und umstrukturiert. <i>Hinweis: Aktuell läuft die Revision der kantonalen Gesetzgebung betreffend Umgebungsplan; es wird erwartet, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil die Einforderung eines Umgebungsplanes durch die Gemeinden möglich ist.</i>
Art. 26	Abgrabungen und Aufschüttungen	Die Festlegungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden übernommen.
Art. 27	Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Abstellplätzen	Der neue Artikel regelt die Parkierung gemäss dem Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil. Dieses wird parallel zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften erarbeitet. Es gelten weitere Bestimmungen für oberirdische Parkierung.
Art. 28	Nebenanlagen	Für Mehrfamilienhäuser, Sondernutzungsplanungen oder Ausnahmeüberbauungen werden in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und zweckmässige Infrastruktur besondere Anforderungen gestellt. Die Grenze von bisher sechs Wohnungen wird auf vier heruntergesetzt.
Art. 29	Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen	Sprachliche Anpassung. Die Regelung des Unterhalts wird gestrichen.
Art. 30	Gestaltung der Vorzonen an Hauptstrassenzügen	Einfriedungen entlang von Kantonsstrassen oder Sammelstrassen gemäss Strassennetzplan sind im Sinne des Ortsbilds visuell durchlässig und in der Höhe begrenzt zu gestalten.
Art. 31	Gestaltung des Siedlungsrandes	Es gilt ein allgemeiner Gestaltungsgrundsatz für Siedlungsränder.

7.1.3 Zonenspezifische Bestimmungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 32	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	Die Tabelle gibt einen Überblick über alle Zonen und verweist auf die entsprechenden Artikel im Zonenreglement Siedlung. Es wurden Anpassungen an fortbestehenden Zonen vorgenommen sowie Art und Mass von neuen Zonen daraus abgeleitet. Die bisher gültige Bebauungsziffer wird in die IVHB-konforme Überbauungsziffer überführt. Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist neu in der Tabelle den jeweiligen Zonen zugeordnet.
Art. 33	Zentrumszonen (Z3, Z4)	Der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen entsprechen der weiteren erwünschten Entwicklung der Gemeinde in diesen Gebieten und werden aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Ergänzend dazu dürfen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen auf die Baslerstrasse oder den Lindenplatz ausgerichtet werden.
Art. 34	Allgemeine Bestimmungen zu den Wohnzonen (W2a, W2b, W3a, W3b, W4)	Die allgemeinen Bestimmungen gelten für die neu eingeführten resp. umbenannten Wohnzonen W2a, W2b, W3a, W3b und W4.
Art. 35	Wohnzone W4	Die neu geschaffene Wohnzone zielt auf eine ressourcenschonende Innenentwicklung mit hoher Qualität ab.
Art. 36	Wohn- und Geschäftszone WG4	Der Zonenzweck entspricht der weiteren erwünschten Entwicklung der Gemeinde in diesen Gebieten und wird aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Beschränkungen von Betriebs- und Öffnungszeiten sind im Polizeireglement geregelt und werden daher aus den Zonenvorschriften gestrichen.
	Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und W2	Der Artikel wird gestrichen. Es gilt nur noch die Anzahl Wohneinheiten gemäss Tabelle in Art. 32.
Art. 37	Allgemeine Bestimmungen zu den Gewerbe-zonen (G12, G15, G20)	Der Zonenzweck entspricht der weiteren erwünschten Entwicklung der Gemeinde in diesen Gebieten und die Bestimmungen werden aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Die zulässigen Nutzungen sollen in den Gewerbe-zonen weiter differenziert werden und sind neu in Art. 38 und Art. 39 aufgeführt. Bestimmungen zu Lärmeindämmung werden ergänzt.

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 38	Zulässige Nutzungen Gewerbezone G12 und G15	Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des bisher gültigen Zonenreglements. Neu sind Betreuungseinrichtungen für Kinder unter Einhaltung der aufgelisteten Anforderungen zulässig und müssen nicht betriebsgebunden sein. Die entspricht den Bedürfnissen eines Arbeitsplatzgebietes von kantonaler Bedeutung.
Art. 39	Zulässige Nutzungen Gewerbezone G20	Die zulässigen Nutzungen sind auf die Ziele des Arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensiven Gewerbegebietes mit Sozialstrukturen abgestimmt. Erdgeschoss sind mindestens mit 4 m Geschosshöhe zu errichten.
Art. 40	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen entsprechen der weiteren erwünschten Entwicklung der Gemeinde in diesen Gebieten und werden aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Ergänzend sind neu Energiezentralen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Neu sind 15 % der Grundstücksfläche als möglichst zusammenhängender und naturnaher Grünraum zu gestalten. Südöstlich des Hegenheimermattwegs müssen Restaurationsbetriebe neu öffentlich zugänglich sein. Die Zone wird mit Ausnahme von genannten Gebieten der ES II zugeordnet.
Art. 41	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen entsprechen der weiteren erwünschten Entwicklung der Gemeinde in diesen Gebieten und werden aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Ergänzend sind neu Energiezentralen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Zone wird der ES III zugeordnet.
	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG	Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG wird gestrichen, da die bisher darin enthaltenen Gebiete anderen Zonen zugewiesen werden.
Art. 42	Spezialzone für Familiengärten	Die Spezialzone für Familiengärten bleibt unverändert bestehen. Die Zone wird der ES II zugeordnet.
Art. 43	Bauernhofzone	Die Bauernhofzone bleibt bestehen. Für die Zulässigkeit von Wohnraum wird auf das übergeordnete Recht verwiesen. Die Zone wird der ES III zugeordnet.
Art. 44	Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)	Der Schutz von Einzelobjekten und Baudenkmalern unter kantonalem Schutz bleibt gesichert und wird mit den überarbeiteten Vorschriften geschärft.

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 45	Ortsbildschutzzonen	Überlagerte Zone zur Umsetzung der ISOS-Schutzziele. Es wird empfohlen, Bauabsichten frühzeitig mit der Gemeinde abzustimmen. Ergänzende Gestaltungsrichtlinien, Vorschriften zum Erhalt von historischen Kaminen, der Gestaltung von neuen Kaminen und der Anordnung und Gestaltung von Wärmepumpen setzen weiterführende Ortsbildschutzmassnahmen um.
Art. 46	Schonzone Ortsbild	Überlagerte Zone zur Ergänzung der Ortsbildschutzzonen. In Bereichen der schützenswerten Ortsbilder, in denen die Bausubstanz nicht als schützenswert gilt, der Erhalt der Struktur für die Ortsbildschutzzonen jedoch sehr wichtig ist, gelten die Bestimmungen der Schonzone Ortsbild. Hiermit wird eine zeitgemässe Weiterentwicklung mit Rücksicht auf die angrenzenden Ortsbildschutzzonen ermöglicht.
	Ortsbildschutzzone «Lindenplatz»	Die Würdigung der Ortsbildschutzzonen wird im Planungsbericht vorgenommen. Die Bestimmungen richten sich neu nach Art. 46 ZR Ortsbildschutzzonen, weshalb auf nähere Regelungen verzichtet wird.
	Ortsbildschutzzone «Borerhof»	Die Würdigung der Ortsbildschutzzonen wird im Planungsbericht vorgenommen. Die Bestimmungen richten sich neu nach Art. 46 Ortsbildschutzzonen, weshalb auf nähere Regelungen verzichtet wird.
Art. 47	Schonzone Ortskern	Neue überlagerte Zone zur Sicherung einer qualitativollen Einbettung des historischen Dorfkerns.
Art. 48	Schonzone Ortseingang	Neue überlagerte Zone zur Sicherung des Ensembles am Ortseingang aus Richtung der Stadt Basel.
Art. 49	Schonzone Paradies	Neue überlagerte Zone zur Schonung des qualitativollen Übergangs von Siedlung in die Landschaft.
Art. 50	Grünzone	Der Grünzone wird das Siedlungsklima als weitere Zweckbestimmung ergänzt. Die Berechnung der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Bauvorschriften des Reglements geregelt und hier entsprechend darauf verzichtet.
Art. 51	Naturschutzzonen	Sprachlich und inhaltlich angepasster Artikel. Es werden Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen festgelegt.

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
	Uferschutzzone	Die Uferschutzzone wird gemäss gesetzlichem Anspruch mit dem Gewässerraum in Art. 53 ZR zusammengeführt.
Art. 52	Gewässerraum	Umsetzung der kommunalen Zuständigkeit für die Gewässerraumausscheidung innerhalb der Bauzonen. Die bisherige Uferschutzzone wird mit dem Gewässerraum zusammengeführt.
Art. 53	Gefahrenzonen allgemein	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 54	Gefahrenzone Überschwemmung	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 55	Gefahrenzone Rutschung	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 56	Hecken und Feldgehölze	Sicherung ökologischer Vernetzungselemente und Bestandteil des Siedlungsbilds.
Art. 57	Schutzbepflanzung	Sicherung des optischen Immissionsschutzes an bezeichneten Grenzen zwischen unterschiedlichen Zonen.
Art. 58	Aussichtsschutz	Bestimmungen für im Zonenplan eingetragene Bereiche mit Aussichtsschutz. Der Aussichtsschutz «Winzerweg» wird gestrichen. Die Signatur befindet sich ausserhalb des Perimeters und wurde in den Zonenvorschriften Landschaft (RRB 9.9.2014) mit der Aussichtsschutzzone Läuberen – Herrenweg übernommen. Im Siedlungsgebiet ist die Einhaltung der Schutzzone zusätzlich auch über den rechtsgültigen QP Ziegeleiareal verankert.

7.1.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 59	Quartierplanungen	Grundsätzlich können in geeigneten Gebieten Quartierpläne in Abstimmung mit dem Gemeinderat aufgestellt werden und von den Zonenvorschriften abweichende Regelungen enthalten. Die Gemeinde hat die Planungshoheit, die über ein «Mitspracherecht» hinausgeht. Auf den Satzteil wird dementsprechend verzichtet. Es besteht keine rechtliche Grundlage, einen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
		Quartierplan einzufordern, weshalb auf die Bestimmung verzichtet wird. Als Anpassung an die Planungspraxis wird die Vorschrift zum Nutzungsbonus gestrichen. Die zu berücksichtigenden Kriterien zur Gestaltung, Nutzung, etc. wurden ergänzt. Das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.
Art. 60	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	Quartierpläne können gemäss Erlass des Gemeinderats im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Neu kann ein Nutzungsbonus bis 10 % (relativ) statt der bisherigen 6 % gewährt werden.
Art. 61	Zonen mit Quartierplanpflicht	Sicherung von hoher Gestaltungsqualität in bestimmten Arealen durch die Ausscheidung von Zonen mit Quartierplanpflicht.
Art. 62	QP-Areal «Parkallee»	Anpassung der Anforderungen an die künftige Überbauung der heutigen Familiengartenareale.
Art. 63	QP-Areal «Spitzwald»	Anpassung der Anforderungen an die künftige Überbauung.
Art. 64	QP-Areal «Im Langen Loh»	Anpassung der Anforderungen an die künftige Überbauung der heutigen Familiengartenareale.
	QP-Areal «Winzerweg»	QP Winzerweg wurde in der Zwischenzeit umgesetzt, die Zone mit Quartierplanpflicht ist dadurch hinfällig.
Art. 65	QP-Areal «Schlappenmatten III»	Bestimmungen sind aus dem bisher gültigen Zonenreglement übernommen. Die Realisierung von provisorischen Bauten widerspricht dem Sinn des QP-Areals und wird gestrichen.
Art. 66	Zonen mit Quartierplanpflicht – Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)	Bestehende Gesamtüberbauungen, welche vor Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden, heute aber keine Rechtsgrundlage mehr besitzen. Auf die Präzisierung der Nutzungsarten wird verzichtet. Bei Sanierungen oder Weiterentwicklungen von Überbauungen, welche basierend auf einer GU erstellt wurden, besteht eine Quartierplanpflicht. Das Instrument «Gesamtüberbauung» muss zu diesem Zeitpunkt durch einen neuen Quartierplan abgelöst werden.
Art. 67	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen	Unter Berücksichtigung der Wohn- und Umgebungsqualität können bei Überbauungen nach einheitlichem Plan Ausnahmen von den Bauvorschriften genehmigt werden. Anpassung der Vorschriften gemäss den überarbeiteten Zonenbestimmungen; Schärfung der Qualitätsanforderungen.

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
		In der Wohnzone W3b können unter Einhaltung von erhöhten Anforderungen festgelegte Abweichungen genehmigt werden. Diese zielen auf die massvolle Entwicklung und den Erhalt von bestehender Bausubstanz ab.

7.1.5 Vollzugsbestimmungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 68	Beratende Kommission - Bauausschuss	Der Bauausschuss ist vorberatendes Organ des Gemeinderats.
Art. 69	Vollzugsbehörde	Der Gemeinderat verantwortet im Rahmen seiner Zuständigkeit den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung. Bei Zuwiderhandlungen ist vom Gemeinderat Einsprache zu erheben.
Art. 70	Delegation	Befugnis an den Gemeinderat, zum Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung Aufgaben zu delegieren.
Art. 71	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	Verweis auf das übergeordnete kantonale Recht und Bundesgesetz.
Art. 72	Ausnahmen allgemeiner Art	Anpassung der Bestimmung an das kantonale Recht. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Die Bedingungen für die Ausnahmen wurden ergänzt.

7.1.6 Schlussbestimmungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 73	Aufhebung früherer Beschlüsse	Durch Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung werden alle damit im Widerspruch stehenden früheren Vorschriften aufgehoben. Insbesondere werden die Zonenvorschriften Siedlung vom 21.10.2008 aufgehoben.
Art. 74	Inkrafttreten, Anpassung	Die Zonenvorschriften treten nach Beschluss durch den Einwohnerrat und Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

8 Änderungen im Zonenplan Teil Siedlung



Abbildung 22: Änderungsplan Siedlung (vereinfachte Darstellung)

Tabelle 6: Änderung der Grundnutzungen

	Neue Wohnzone W3b
1	Umzonung des Quartiers Grabenring von der Wohnzone W3 in die neue Wohnzone W3b mit Möglichkeiten zu Abweichungen von der Überbauungsziffer, Gebäudehöhe und Anzahl Vollgeschosse. Die Abgrenzung der umgezonten Fläche orientiert sich am gebäudetypologischen Zusammenhang des Quartiers.
	Anpassung Wohnzone W3 (neu W3a)
2	Erweiterung des Perimeters der Wohnzone W3 (neu: W3a) um ca. eine Bautiefe im Rahmen der Ausscheidung des angrenzenden Teilzonenplans Binneringerstrasse. Die Abgrenzung wird neu auf die Parzellengrenze gelegt und vereinfacht den Übergangsbereich zwischen dem Teilzonenplan Binneringerstrasse und der Wohnzone W3a.
2a	Die Parzelle wird für den heute in der oW+A Zone festgelegten Nutzen (Kindergarten) nicht mehr benötigt und soll gemäss dem Grundsatz einer häuslicheren Nutzung

	des Bodens einer Wohnnutzungszone zugeführt werden. Die Teilnutzung als Standort für ein Tagesheim ist gut mit einer Wohnnutzung vereinbar.
	Neue Wohnzone W4
3	Aufzoning der bestehenden Wohnzone W3 in die neue Wohnzone W4 als Massnahme der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Abgrenzung der Aufzoning orientiert sich an der baulichen Umgebung sowie der Realisierungsmöglichkeit aufgrund der aktuellen Bebauung und Parzellierung. Dies geschieht unter Rücksichtnahme auf Strassenzüge mit erhöhter Sensibilität (ISOS, Ortsbildschutz).
	Anpassungen Wohn- und Geschäftszone WG4
4	Umzoning der ersten und zweiten Bautiefe der bisherigen Wohnzone W3 in die höherwertige Wohn- und Geschäftszone WG4 zur Entwicklung weiterer Nutzungen. Die gewählte Abgrenzung führt die angrenzende WG4 im Übergang zur Gewerbezone fort.
5	Umzoning der bestehenden Wohnzone W3 in die höherwertige Wohn- und Geschäftszone WG4 zur Entwicklung weiterer Nutzungen. Dadurch wird die Nutzungsdurchmischung entlang der Hauptstrassenachse Baslerstrasse fortgeführt.
5a	Im Rahmen des neuen Teilzonenplans Binningerstrasse wurden die angrenzenden Parzellen und Zonen überprüft. Aufgrund der Lage zwischen den bestehenden Wohn- und Gewerbezone wird die bestehende Gewerbezone G12 in eine künftige Nutzung als Wohn- und Geschäftszone WG4 umgezont.
5b	Bisher nahm die Abgrenzung der WG4 keine Rücksicht auf die bestehende Parzellierung. Dies führte zu Rechtsunsicherheiten bei den betroffenen Grundeigentümern. Dies wurde bereinigt, indem die Abgrenzung jeweils auf die nächstgelegene Parzellengrenze gelegt wurde. Diese Anpassung betrifft zahlreiche Parzellen entlang der Basler- und Binningerstrasse (Nummerierung im Änderungsplan nicht abschliessend).
	Anpassungen Zentrumszone Z4
6	Aufzoning der bestehenden Zentrumszone Z3 am Lindenplatz in eine Zentrumszone Z4 zur Verdichtung und städtebaulichen Einfassung des Platzraumes. Die Umzoning orientiert sich an der bestehenden Zonierung am Lindenplatz mit der erweiterten Ortsbildschutzzone Zentrum Neuallschwil Lindenplatz.
	Anpassungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A
7	Umzoning der Parzelle im Gemeindeeigentum in der bestehenden Gewerbezone G15 am Hegenheimermattweg in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen zur Sicherung der Nutzung als schulische Tagesstruktur.
8	Umzoning der bestehenden Grünzone in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Hier plant die Gemeinde einen öffentlichen Spielplatz, welcher in der bisherigen Grünzone nicht zulässig wäre.
	Zone mit Quartierplanpflicht Allschwilerweiher

9	Für dieses Areal wurde aufgrund seiner Lage und Grösse eine massgeschneiderte Innenentwicklung vorgesehen. Ein Entwurf des Quartierplans liegt bereits vor und soll parallel oder nach der Revision der Zonenplanung Rechtsgültigkeit erlangen. Ein Quartierplan ist hier nötig, um die hohe Qualität der zum grossen Teil öffentlich zugänglichen Aussenräume sowie die Erschliessung an diesem zentralen Ort am Übergang zur Landschaft sicherzustellen.
Zone mit Quartierplanpflicht Spitzwald	
10	Aufgrund der bereits bestehenden Quartierplan-Pflicht «QP Spitzwald» wurden bereits Studienverfahren durchgeführt und damit die Erarbeitung eines QP's in die Wege geleitet. Aufgrund des Sanierungs- und Entwicklungsbedarfs der nördlichen Nachbarparzelle wurde diese in den Perimeter miteinbezogen. Mit der Erweiterung der QP-Pflicht kann eine Gesamtbetrachtung der Siedlungsfreiräume und eine hochwertige Entwicklung beider Parzellen sichergestellt werden.
Zone mit Quartierplanpflicht Kirche	
11	Dieses Gebiet liegt direkt an einer Tramhaltestelle. Bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept wurde hier ein wichtiger Knotenpunkt entlang der Baslerstrasse für eine Aufwertung und Entwicklung mit Wohn- und Mischnutzung sowie öffentlichkeitswirksamen Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der Lage und Bedeutung für das Ortsbild müssen qualitätssichernde Massnahmen im Prozess fest verankert werden. Zu beachten sind dabei die Raumkanten, der bestehende Freiraum und die teilweise geschützten ortsbildprägenden Sakralbauten. Aus diesem Grund ist ein Quartierplan, der auf einem qualitätssichernden Varianzverfahren basiert, das richtige Werkzeug.
Naturschutzzone, Hecken und Feldgehölze	
12	Die Grünzone im Bereich Holee wird neu in eine Naturschutzzone umgezont. Damit kann der Schutz der Hecken gewährleistet werden. Die dem QP Winzerweg überlagerte Signatur «Hecke und Feldgehölze» an der Oberwilerstrasse wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des QP Winzerweg aus dem Zonenplan entfernt.

Tabelle 7: Änderungen überlagernde Nutzungen

Neue Wohnzone W2b mit überlagerter Ortsbildschutzzone / Schonzone Ortsbild (Umsetzung ISOS)	
A	Überlagerung der Gebäude mit einer neuen Ortsbildschutzzone (braune Karo-Schraffur) zur Umsetzung des ISOS-Schutzziels A. Die Abgrenzung orientiert sich am ISOS sowie an Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege zum Schutzstatus des aktuellen Zustands. Die Grundnutzung wird von der bestehenden Wohnzone W3 in die Wohnzone W2b umgezont, da die dreigeschossige Wohnzone aufgrund der Zielvorgaben im ISOS und der entsprechend übersetzten Regelungen der Ortsbildschutzzonen nicht ausgeschöpft werden konnte. Für die Bereiche, in denen keine historische Bausubstanz mehr vorhanden ist, wurde die Schonzone Ortsbild (rote Karo-Schraffur) eingeführt. Hier muss zwar ebenfalls auf das

	bestehende Ortsbild Rücksicht genommen werden, es gelten aber liberalere Bestimmungen.
B	Gleich wie oben. Allerdings erfolgt hier die Umzonung aus der Wohn- und Gewerbezone WG4. Dies betrifft die OS Herrenweg, Weiherweg, die OS Blumenweg, Lerchenweg, Wachtelstrasse und die OS Merkurstrasse. Es sind nur einige wenige Parzellen betroffen.
C	Überlagerung der Gebäude mit einer neuen Ortsbildschutzzone (braune Karo-Schraffur) zur Umsetzung des ISOS-Schutzziels A. Die Abgrenzung orientiert sich am ISOS sowie an Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege zum Schutzstatus des aktuellen Zustands. Die Grundnutzung bleibt unverändert.
	Schonzone Ortskern (rote Schraffur)
D	Schaffung einer neuen Schonzone Ortskern, um die qualitätvolle Einbettung des historischen Dorfkerns durch erhöhte Gestaltungsanforderungen zu sichern. Die Perimeter der Schonzone Ortskern grenzen an den Teilzonenplan Dorfkern an und umfassen Gebiete, welche architektonisch und städtebaulich in engem Bezug zum Dorfkern stehen.
	Schonzone Ortseingang (braune Schraffur)
E	In Ergänzung zu der Schonzone Ortskern um den Teilzonenplanperimeter Dorfkern wird die Schonzone «Ortseingang» der Wohn- und Geschäftszone WG4 überlagert. Die Abgrenzung bezieht sich auf das Ensemble am Ortseingang aus Richtung der Stadt Basel.
F	Schonzone Paradies (braune Schraffur)
	Damit wird eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes und die Schonung des Landschaftsbildes bezweckt.
-	Neu geschützte Bäume im Strassenraum (gepunktete Linie grün)
	Ziel ist der Erhalt des durchgrüntes Strassenbildes der Fabrikstrasse.

Nachfolgend werden einige der Planausschnitte als Zoom-in aufgeführt, um die vorgenommenen Zonenplanänderungen zu veranschaulichen:

Anpassung Wohnzone W3 (2)

Zonenplan rechtsgültig

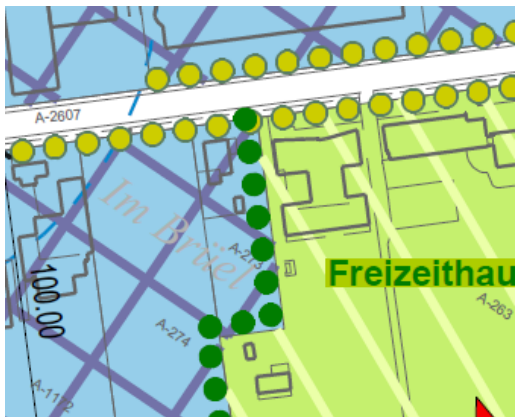


Zonenplan neu

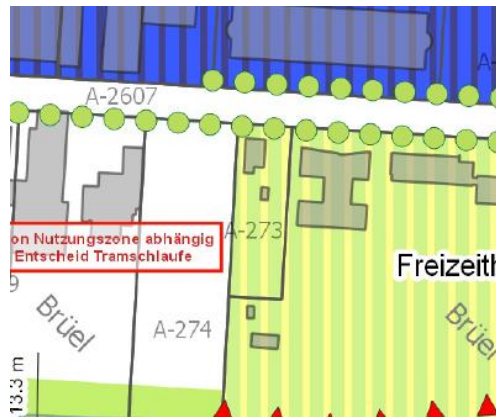


Anpassungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A (7)

Zonenplan rechtsgültig

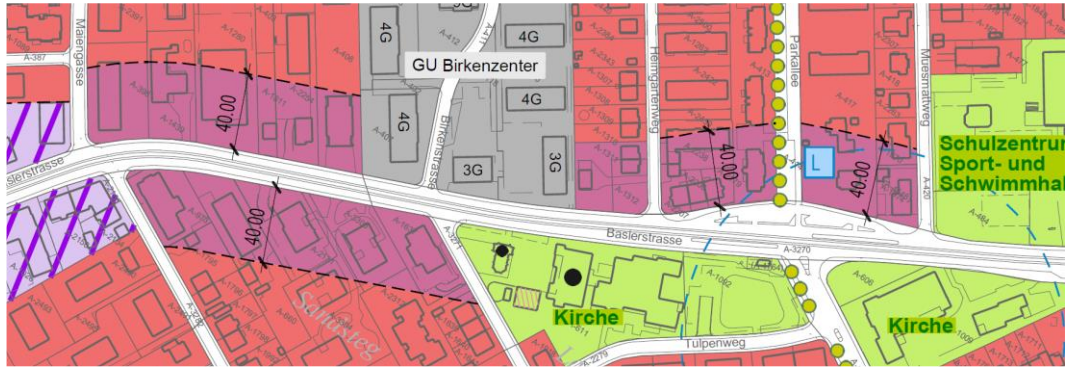


Zonenplan neu



Parzellenscharfe Abgrenzung der Wohn- und Geschäftszone WG4 (5b)

Zonenplan rechtsgültig

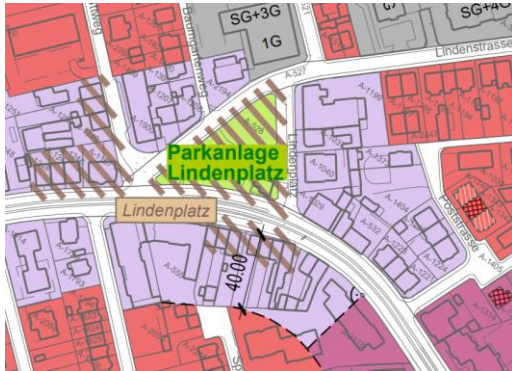


Zonenplan neu



Ortsbildschutzzone Lindenplatz, Zentrumszone Z4 (6, C)

Zonenplan rechtsgültig

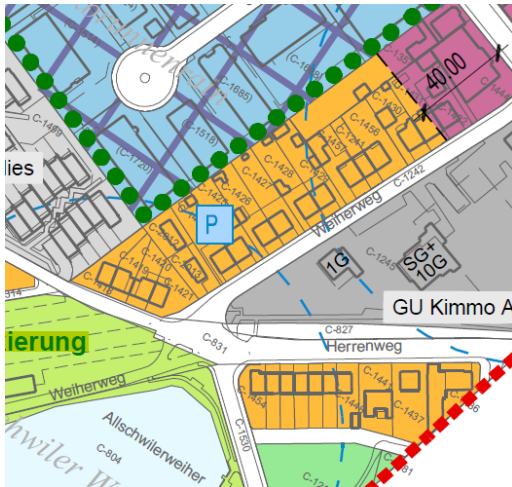


Zonenplan neu



Ortsbildschutzzonen (B, C)

Zonenplan rechtsgültig

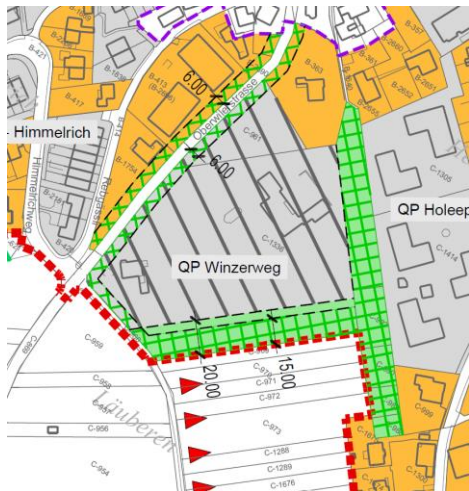


Zonenplan neu

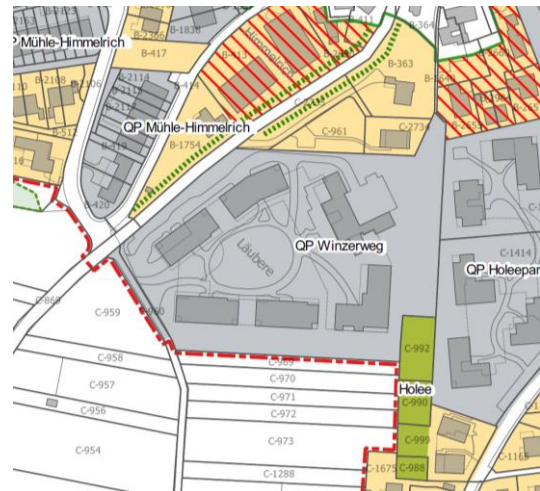


Hecken und Feldgehölze, Naturschutzzone (12)

Zonenplan rechtsgültig



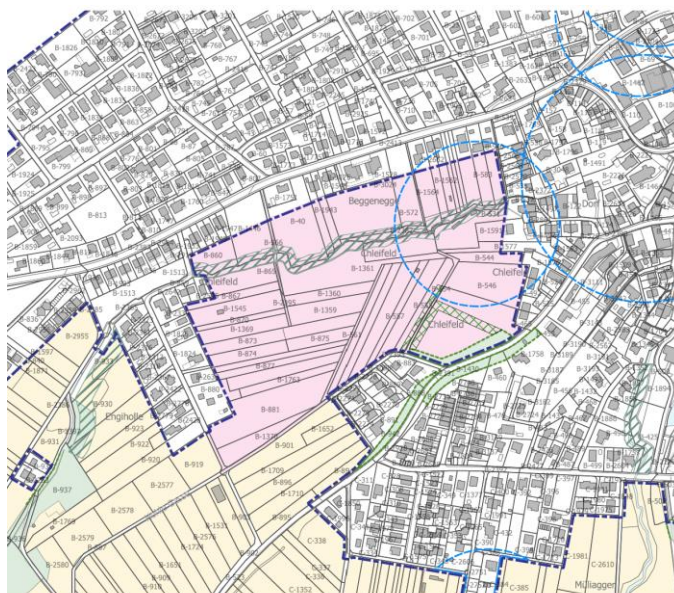
Zonenplan neu



8.1. Weitere Änderungen

Verzicht auf Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG

Mutation Zonenplan Landschaft: Landwirtschaftszone „Chleifeld“



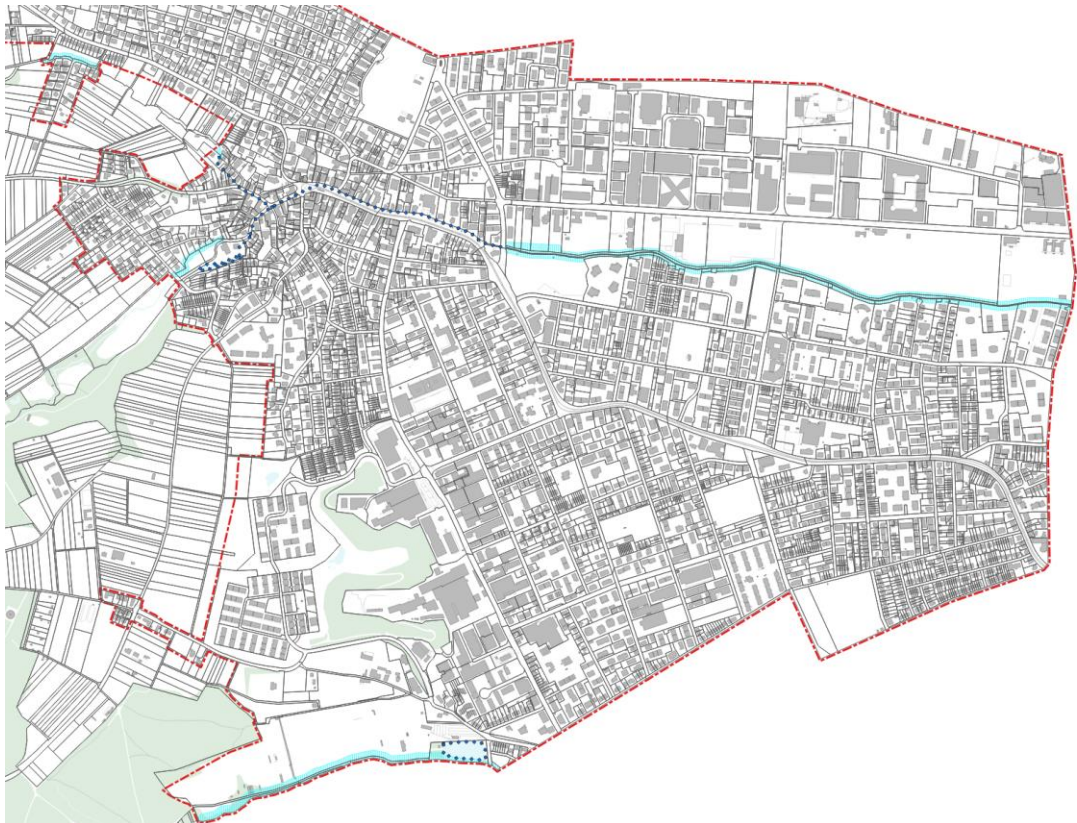
Verbindlicher Planinhalt
 Neu: Landwirtschaftszone
 Bisher: Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG

Im Rahmen einer früheren Zonenplanrevision wurden die Gebiete «Chleifeld» und «Allschwilerweiher» der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG zugewiesen, welche gemäss

rechtsgültigem Zonenreglement Zonen umfasst, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder deren Nutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt zugelassen wird. Bis zu definitiven Zonenzuweisung im Rahmen einer Zonenplanrevision sind entsprechende Flächen der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten und gemäss entsprechenden Bestimmungen für Landwirtschaftszonen zu behandeln. Da eine Einzonung im Gebiet «Chleifeld» aufgrund der Einschränkungen durch den Fluglärm weder zulässig noch beabsichtigt ist, wird die Zone im Rahmen der Gesamtüberprüfung wieder offiziell der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dadurch wird sie künftig dem Zonenplan Teil Landschaft zugeordnet; der Perimeter des Zonenplans Teil Siedlung wird entsprechend angepasst. Diese Zuweisung erfordert neben der Anpassung im Zonenplan Teil Siedlung auch eine Mutation des Zonenplans Landschaft, welche im gleichen Verfahren in Rechtskraft treten soll und den Unterlagen als verbindlicher Bestandteil beiliegt. Die bestehende Nutzung durch die Landwirtschaft erfährt durch die rein formelle Anpassung im Rahmen der Zonenplanrevision keine Änderungen.

Gewässerraum

Änderungsplan Gewässerraum nach Art. 36a GSchG



Erläuterungen zum Gewässerraum sind im separaten Planungsbericht «Revision Nutzungsplanung Gewässerraum» aufgeführt.

Teilzonenplan Binningerstrasse

Zonenplan rechtsgültig



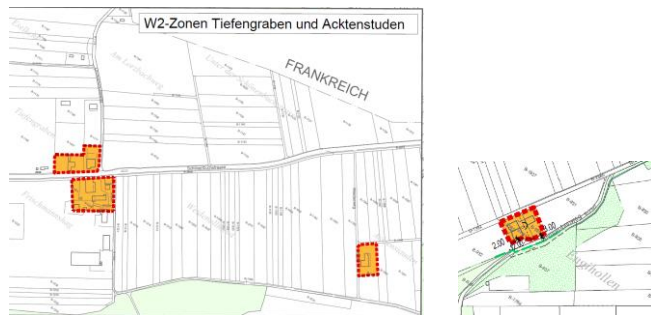
Zonenplan neu



Gemäss dem kantonalen Richtplan, dem regionalen Raumkonzept Leimental 2035 sowie dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK ist das Gebiet um die Binningerstrasse als Entwicklungsschwerpunkt von Allschwil vorgesehen. Eine anschliessend durchgeführte Testplanung bestätigt das Entwicklungspotenzial und ein Masterplan vertieft die konkreten Ziele für die Teilbereiche. Diesen Grundlagen wird durch die Ausscheidung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse Rechnung getragen, deren Perimeter auf dem Masterplan basiert. Der Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse wird daher aus dem Zonenplan ausgenommen.

Erläuterungen zu den Teilzonenvorschriften sind im separaten Planungsbericht «Teilzonenvorschriften Binningerstrasse» aufgeführt. Die Verfahren werden separat geführt; die Mitwirkung zur Planung steht im Nachgang bevor.

Kleinbauzonen (keine Änderung am Zonenplan)



Der rechtsgültige Zonenplan Teil Siedlung der Gemeinde Allschwil kennt einige Kleinbauzonen, welche nicht mit dem übrigen Siedlungsgebiet verbunden sind und räumlich isoliert im eigentlichen Bereich des Zonenplans Teil Landschaft liegen. Diese vorbestehenden Bauzonen ohne Anstoss an das zusammenhängende Siedlungsgebiet wurden im Rahmen der Zonenrevision geprüft und mögliche Optionen für deren künftige Regelung beleuchtet. Obwohl diese aus heutiger fachlicher Sicht nicht mehr den aktuellen Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und eine Neuweisung nicht als sinnvoll erachtet würde, wird auf eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone und zum Zonenplan Teil Landschaft im Rahmen der Zonenplanrevision verzichtet. Eine Umzonung käme einer Auszonung gleich und scheint in den vorliegenden Fällen nicht zielführend. Sie scheint insbesondere nicht angezeigt, da die Kleinbauzonen faktisch keine Weiterentwicklung zulassen, da sie bereits weitestgehend überbaut sind und keine baulichen Reserven mehr bieten.

9 Strassennetzplan Teil Siedlung

Die wesentlichen Aktualisierungen der Revision des Strassennetzplanes Siedlung sind folgende:

- Anpassung Planinhalt an aktuellen Stand der kantonalen Wegleitung (keine kommunalen Hauptverkehrsstrassen, kommunale Radrouten im orientierenden Inhalt)
- Abgleich mit aktuellem Stand übergeordnete Planungen gemäss kantonalem Richtplan (s. Spange Oberwilerstrasse und ZUBA)
- Überprüfung und Ergänzung Fuss- und Veloerschliessung insbesondere der Entwicklungsschwerpunkte Bachgraben und Binningerstrasse
- Aufnahme kantonale Velovorzugsroute und Aktualisierung kantonales Veloroutennetz als orientierender Inhalt
- Übernahme bedeutende kommunale Velorouten und Hauptverkehrsnetz Fussverkehr gemäss kommunalem Konzept Fuss- und Veloverkehr in orientierenden Inhalt
- Überprüfung Einteilung und Abgrenzung Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Erschliessungswege (Prinzip möglichst verträgliche Führung auf das übergeordnete Strassennetz, u.A. Abklassierung Spitzwaldstrasse Nord zu Erschliessungsstrasse)
- Ergänzung verkehrslenkende Massnahmen zur Vermeidung von quartierfremdem Durchgangsverkehr als orientierender Inhalt
- Erarbeitung Tabelle Strassentypisierung (Gestaltungsprinzipien und Anforderungen an die Strassenräume nach Strassentypen) als orientierende Beilage zum Verständnis des Strassennetzplanes und als Grundlage für eine zukünftige Mutation vom Strassenreglement (Art. 8 Strassennetzplan)
- Darstellung Plangrundlage angrenzende Gemeinden zur grenzüberschreitenden Orientierung
- Überprüfung möglicher Anpassungsbedarf aufgrund Planung ZUBA (Entwurf für zukünftige Anpassung)

Die Anpassungen des verbindlichen Inhaltes des Strassennetzplanes sind im Änderungsplan hervorgehoben und in der folgenden Tabelle aufgelistet und begründet:

Strasse	Verortung	Be-stand	Neu	Begründung
Alemannenweg		ES	EW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Bachgrabenpromenade	Bachgrabenpromenade-Baselmattweg (bei Metzgersmatten)	-	FW	Standortgebundene direkte Verbindung S-Bahn Morgartenring - Bachgraben für Velo und FG
	Bachgrabenpromenade-Hegenheimermattweg (bei Schwimmbad)	-	FW	Standortgebundene direkte Verbindung S-Bahn Morgartenring - Bachgraben für Velo und FG
	Bachgrabenpromenade-Hegenheimermattweg (bei Sportanlage)	-	FW	Standortgebundene direkte Verbindung über Bachgraben zur Komplettierung der durchgehenden Verbindung Baslerstrasse – Heuwinkelstrasse – Bachgrabenweg – Albert Hofmann-Strasse
Baselmattweg		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Baslerstrasse	Neuweilerstrasse bis Grabenring	KS / WW	KS / FW	Umlegung Wanderweg auf Langgartenweg
Baumgartenweg		EW	FW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Bettenstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Brennerstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Burgfelder mattweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Feldstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Gartenstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Grünfeldstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Hegenheimer mattstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Hegenheimer mattweg		HVS	SS / FW	Klassierung HVS auf kommunaler Strasse aufgehoben
Hegenheimerstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Herrenweg		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Holeeweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Im Hauptmann		ES	EW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Im Strengigarten		EW	FW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Kiesstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Klinkerweg		ES	FW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion

Strasse	Verortung	Be-stand	Neu	Begründung
Lachenstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
	Parallelroute Hegenheimermattweg von Lachenstrasse bis Stadtgrenze Basel	-	FW	Alternative Parallelroute abseits Hegenheimermattweg sichern: Es gibt wenige Querungen des zukünftigen ZUBA, (diese soll man direkt erreichen können) sowie potenzielle Umfahrungsmöglichkeit von zukünftigem Tramhalt auf Hegenheimermattweg.
Langgartenweg		ES / FW	ES / WW	Umlegung Wanderweg von Neuweilerstrasse
Lettenweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Lindenplatz		ES	ES / FW	Ergänzende Darstellung FW auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Maiengasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Merkurstrasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Muesmattweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Mühlebachweg		ES / WW	ES	Umlegung Wanderweg
Neue Verbindungen nahe Ofenstrasse		-	FW	Fusswegverbindung sichern, als Forstweg unbefestigt belassen
Obertorweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Ochsengasse		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Ofenstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Parkallee	Stadtgrenze Basel – Baslerstrasse	HVS	SS / FW	Klassierung HVS auf kommunaler Strasse aufgehoben. Im Zustand mit Velo-Vorzugsroute Abklassierung auf ES prüfen, um Spielraum für Führung der Velostrasse zu gewinnen (z.B. Einbahn für MIV). Busführung in Gegenrichtung weiterhin gewährleisten. Überprüfen im Rahmen der Revision mit ZUBA und mit Umsetzung Velovorzugsroute Bachgraben.
	Baslerstrasse - Dürrenmattweg	EW	EW / FW	Ergänzende Darstellung FW auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Rauracherweg		ES	EW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
		ES	FW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Reservoirweg		ES	EW	Abklassierung ausserhalb Bauzone. Erschliessung via Bauzone analog bestehender Situation

Strasse	Verortung	Be- stand	Neu	Begründung
		-	FW	Sicherung Fusswegverbindung Mooshagweg – Schönenbuchstrasse auf best. Feldweg
Schützenweg		ES	ES / FW	Ergänzende Darstellung FW auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Spitzwaldstrasse		SS / FW	SS	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
		ES / FW	ES	
Stegmühleweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹
Sternenweg		-	FW	Ermöglichung öffentlicher Durchgang auf bestehendem Privatweg
Strengiackerweg		ES	EW	Anpassung Klassierung an bestehende Funktion
Tongrubenweg		-	FW	Sicherung Durchgang als Fussweg (auf bestehendem Forstweg)
Wirtsgartenweg		ES / FW	ES	Ergänzende Darstellung FW nur auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr ¹

Legende

¹ = Darstellung FW ergänzend zum übrigen Strassennetz wurde beschränkt auf Hauptverkehrsnetz Fussverkehr gemäss komm. Konzept Fuss- und Veloverkehr. Alle Strassen und Wege sollen sicher zu Fuss begangen werden können.

KS = Kantonsstrasse

SS = Sammelstrasse

ES = Erschliessungsstrasse

EW = Erschliessungsweg

FW = Fussweg / Fussverbindung

WW = Wanderweg / Wanderwegverbindung

10 Sistierte Entwicklungsabsichten

Neben dem Teilzonenplan Binningerstrasse werden zwei weitere Teilgebiete von der Zonenplanrevision ausgenommen, da die genaue künftige Nutzung Teil von laufenden Abklärungen und Planungen ist. Im Gegensatz zur Binningerstrasse sollen diese jedoch nicht in einem separaten Teilzonenplan geregelt werden, sondern die Festlegung der entsprechenden Nutzungen folgen zu einem nachgelagerten Zeitpunkt im Rahmen einer Teilrevision und werden dann wiederum in den Zonenplan Teil Siedlung integriert. Diese betroffenen Flächen sind im Zonenplan weiss gefärbt und mit einem Hinweis in roter Schrift versehen.

Durch die sogenannte Sistierung dieser Teilgebiete soll verhindert werden, dass im Rahmen der Gesamtrevision eine Nutzung festgelegt wird, welche aber zu einem späteren Zeitpunkt der laufenden Planungen nicht mehr passt. Aufgrund der Planbeständigkeit ist es kritisch, kurz nach Inkrafttreten der Zonenvorschriften materielle Änderungen an den einzelnen Zonenzuweisungen vorzunehmen. Durch die Sistierung kann die massgeschneiderte Zone dann festgelegt werden, wenn die parallel laufenden Planungsverfahren die notwendigen Erkenntnisse über die künftige Nutzung geliefert haben.

Bis die künftige Nutzung festgelegt und mittels entsprechendem Verfahren rechtskräftig wird, gelten in den betroffenen Gebieten die bisherigen Vorschriften.

Tram Bachgraben

Sistierung der Parzellen A-999, A-1172 und A-274 entlang Hegenheimermattweg



Das Gewerbegebiet Bachgraben ist ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet und einer der Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Allschwil. Das Gebiet erfährt derzeit durch die schrittweise Umsetzung des Projekts «BaseLink» einen grossen Entwicklungsschub und auch zukünftig ist mit einer dynamischen Entwicklung zu rechnen. Die Sicherung der Standortattraktivität ist daher eines der Anliegen der Gemeinde.

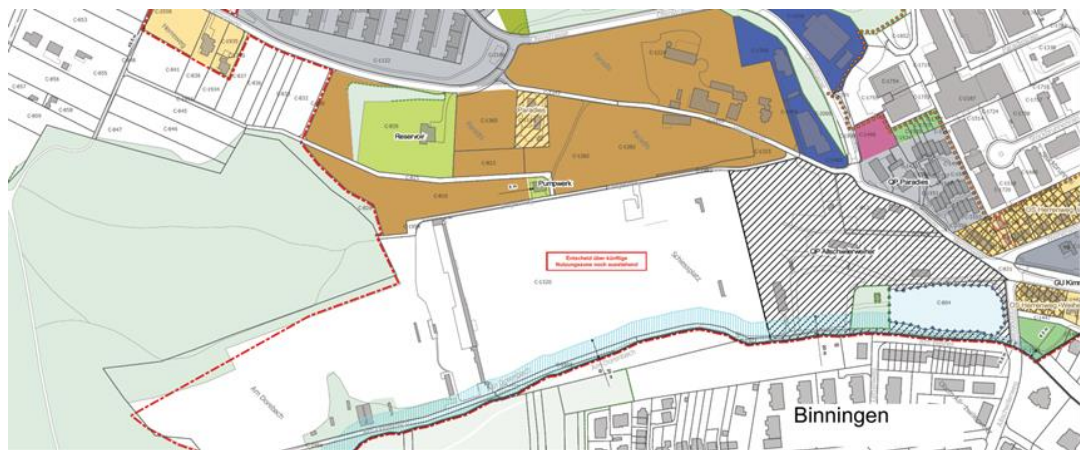
Im Rahmen der Tramnetzentwicklung ist der Bau einer neuen Tramlinie zur Erschliessung des Gewerbegebietes Bachgraben geplant. Das neue Tram Bachgraben soll via Hegenheimermattweg bis auf Höhe Hagmattstrasse / Grabenring das Gewerbegebiet an die Stadt Basel anbinden und das Gebiet um einen nachhaltigen Verkehrsträger ergänzen. Nach derzeitigen Planungen soll im Bereich zwischen der Hagmattstrasse und Grabenring eine Wendeschleife entstehen, welche das Tram zurück nach Basel-Stadt leitet. Die Fläche für die

Wendeschleife wird aufgrund der fortgeschrittenen aber noch nicht beschlossenen Planungen sistiert und der Nutzungszone zugeordnet.

In weiteren Überlegungen und Studien wurde ein Lückenschluss mit der Tramverlängerung «Letten» (Tramlinie 8) geprüft. Eine finale Variante (Lückenschluss oder Wendeschleife) ist noch ausstehend. Eine Wendeschleife oder allenfalls ein Lückenschluss könnten eine Anpassung der Zonenvorschriften erfordern. Da der Stand der Planungen derzeit noch zu wenig ausgereift ist, um in den Zonenvorschriften Siedlung konkrete Aussagen zu machen, ist das Tram Bachgraben in der Revision nicht berücksichtigt.

Ehemaliger Schiessstand/ Allschwiler Weiher

Sistierung im Bereich der rechtsgültigen Nutzungszone nach § 19 Abs. 1f RBG



Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Flächen, welche bisher der Nutzungszone nach § 19 Abs. 1f RBG zugewiesen waren, überprüft und einer passenden Zone zugewiesen. Auf der Fläche des ehemaligen Schiessstands neben der Zone mit QP-Pflicht um den Allschwiler Weiher laufen zurzeit Abklärungen mit der Grundeigentümerin IBS zur künftigen Nutzung und Gestaltung des dortigen Freiraumes. Die Festlegung einer neuen Zone ist basierend auf dem aktuellen Wissensstand nicht sinnvoll. Die Abklärungen sollen weiter vertieft werden und die Planung fortschreiten zur Festlegung der passenden Zone für die künftige Freiraumnutzung des Gebiets.

11 Berücksichtigung der kantonalen Randbedingungen

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in der Revision Zonenvorschriften Siedlung
Übergeordnete Gesetzesgrundlagen zur Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene und kantonaler Ebene - Die Planungspflicht wird durch die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wahrgenommen und die raumplanerischen Grundsätze umgesetzt.
Zentrale Anliegen des kantonalen Richtplans	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Neueinzonungen - Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen - Berücksichtigung ISOS - Berücksichtigung Entwicklungsgebiete nördlich der Baslerstrasse und entlang der Binningerstrasse (Teilzonenplan)
Inventare	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 44 ZR: Geschützte Einzelobjekte - Art. 45Art. 49 ZR: Umsetzung der ISOS-Schutzziele durch Überarbeitung der Ortsbildschutzzonen sowie Schonzone
Allgemeines zu den Zonenvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der kantonalen Regelungen - Keine Erweiterung der Bewilligungspflicht
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	<ul style="list-style-type: none"> - Einführung der Definitionen gemäss IVHB
Ortskern, Ortsbild und Kulturdenkmäler	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 45Art. 49 ZR: Überarbeitung der Ortsbildschutzzonen - Art. 46Art. 49 ZR: Einführung der Schonzone Ortskern, Schonzone Ortseingang und Schonzone Paradies - Unterschutzstellung der bisher nicht geschützten und im BIB inventarisierten Gebäude - Unterschutzstellung weiterer schützenswerter Gebäude gemäss kommunalem Hinweisinventar für jüngere Architektur
Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, Naturschutzzone und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 5 ZR: Bauten, Anlagen und Umgebungen sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. - Art. 6 und Art. 32 ZR: Grünflächenziffer in sämtlichen Zonen. - Art. 13 ZR: Einpassung der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung in die landschaftliche Umgebung

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in der Revision Zonenvorschriften Siedlung
	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 15 ZR: Flachdächer sind unter bestimmten Voraussetzungen extensiv oder intensiv zu begrünen - Art. 21 ZR: Naturnahe und klimaangepasste Umgebungsgestaltung. Schotterflächen, welche nicht dem Fassadenschutz mit max. 50 cm Breite dienen, sind nicht zulässig. - Art. 22 ZR: Baumerhalt von festgelegten, bestehenden Baumreihen und Alleen sowie strassenbegleitende Einzelbäume - Art. 23 ZR: Grundstücke ab 800 m² müssen eine überkronte Fläche von 15 % realisieren. Bei Grundstücken unter 800 m² ist unter bestimmten Voraussetzungen ein tieferes Verhältnis zulässig. Wenn die überkronte Fläche unterschritten wird, sind gleich- oder höherwertige Massnahmen umzusetzen. - Art. 24 ZR: Für das Fällen von Bäumen ab einem festgelegten Stammumfang ist eine Bewilligung einzuholen. - Art. 25 ZR: Es ist ein Umgebungsplan mit dem Baubewilligungsgesuch einzureichen, welcher Aussagen zur Bepflanzung und zu biodiversitätsfördernden Massnahmen enthält. Es sind einheimische Arten zu wählen, invasive Pflanzen sind nicht zulässig. - Art. 31 ZR: Siedlungsränder sind unter Berücksichtigung der Landschaft zu gestalten. - Art. 35 ZR: Bei der Umgebungsgestaltung in der Wohnzone W4 sind ökologische und siedlungsklimatische Aspekte zu beachten. - Art. 40 ZR: 15 % der Grundstücksfläche sind in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen naturnah mit einheimischen Arten zu gestalten. - Art. 41 ZR: Es ist eine Bepflanzung mit einheimischen Arten in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu realisieren. - Art. 50 ZR: Die Grünzone dient dem Siedlungsklima. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Arten auszuführen. - Art. 51 ZR: Die Naturschutzzone sind als ökologisch wertvolle Landschaftsteile und -elemente zu erhalten und aufzuwerten. - Art. 52 ZR: Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktion - Art. 56 ZR: Bezeichnete Hecken und Feldgehölze als ökologische Vernetzungselemente sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. - Art. 57 ZR: Schutzbepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in der Revision Zonenvorschriften Siedlung
	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 59 ZR: Zu beachtende Kriterien bei Quartierplanungen sind der Beitrag zum Siedlungsklima sowie die Realisierung und Sicherung von naturnahen Flächen für den ökologischen Ausgleich. - Art. 67 ZR: Eine Abweichung von bestimmten Parametern der allgemeinen Zonenvorschriften in der Wohnzone W3b im Rahmen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zugelassen werden, wenn zusammenhängende Grünflächen mit naturnaher Gestaltung und ökologische Ausgleichmassnahmen sichergestellt sind.
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Ausscheidung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet im Rahmen der Gesamtrevision - Zusammenführen der Uferschutzzone mit dem Gewässerraum
Grundwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschutzmassnahmen in Planung oder teilweise bereits umgesetzt (Hochwasserschutz Dorenbach, Hochwasserrückhaltebecken Lützelbach) - Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Waldareal	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Kantonsstrassen werden nicht tangiert
Lärmschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung und Bereinigung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Zonen und die zulässigen Nutzungen - Aufhebung des separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplans und überführung in die Zonenvorschriften Teil Siedlung
Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Nichtionisierende Strahlung	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Störfallvorsorge	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Bedarf
Vorgaben zur Aussenbeleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 25 ZR: Der Umgebungsplan enthält Angaben zu Kandelaber. - Weitere Vorgaben zur Aussenbeleuchtung sind im kommunalen Polizeireglement geregelt; auf weitere Festlegungen im Zonenreglement wird daher verzichtet.
Fuss- und Wanderwege	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung des Strassennetzplans - Ergänzung des Fusswegnetzes und der Wanderwege im Strassennetzplan

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in der Revision Zonenvorschriften Siedlung
Planungsinstrumente: Leitbild, kommunaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Das Leitbild «Zukunft Allschwil» wurde erarbeitet. - Das REK wurde als vertiefte Grundlage für die Gesamtrevision erarbeitet.
Information und Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Umfang von Information und Mitwirkung der Bevölkerung wird in Kapitel 0 erläutert. - Das formelle Mitwirkungsverfahren wird nach der kantonalen Vorprüfung durchgeführt.
Planungsbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Vorliegend
Digitale Daten	<ul style="list-style-type: none"> - Die vom Kanton geforderten digitalen Daten werden erarbeitet und eingereicht.

Teil 3: Ablauf der Revision

Der formelle Ablauf der Nutzungsplanung sieht gemäss § 31 RBG folgende Schritte vor:

- Entwurf Planungsinstrumente
- Kantonale Vorprüfung (fakultativ, aber empfohlen)
- Information und Mitwirkung / Mitwirkungsbericht
- Öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichts
- Erlass durch den Einwohnerrat
- Öffentliche Auflage mit Möglichkeit zur Einsprache
- Genehmigung durch den Regierungsrat

12 Information und Mitwirkung

12.1 Informelle Beteiligung

Die Beteiligung wurde mit dem Grundsatz früh mit der informellen Beteiligung zu starten, einen stetigen Informationsfluss zu gewährleisten, die Bevölkerung regelmässig einzubeziehen und den Prozess sowie die Resultate breit abzustützen, organisiert. Dazu wurden folgende Instrumente eingesetzt:

- Drei grosse öffentliche Veranstaltungen
- Projektwebsite www.zukunft-allschwil.ch
- Newsletter mit Updates über Planungsstand und Veranstaltungen
- Zwei Online-Umfragen
- Akteursgespräche (IBS, Grundeigentümer Binningerstrasse, weitere offen)
- Beizug Begleitgruppe mit Vertretenden des Einwohnerrates sowie Kommissionen

12.1.1 Startveranstaltung vom 19. Oktober 2021

Die Startveranstaltung stand unter dem Motto «Informieren und Fragen». Die Ziele waren das Aufzeigen der Notwendigkeit und der Aufgaben der Revision der Zonenvorschriften, die Verknüpfung mit den vorangegangenen Planungsschritten, sowie die Motivation der Bevölkerung zur Mitarbeit. Das Planungsteam präsentierte die groben Stossrichtungen der Revision und den geplanten Ablauf. Anschliessend bestand die Möglichkeit, Wünsche zur Mitwirkung in einer Online-Umfrage vorzubringen. 14 der Teilnehmenden bevorzugten eine Mischung von physischen und digitalen Veranstaltungen und jeweils fünf Teilnehmende präferieren rein physische beziehungsweise digitale Veranstaltungen. 22 Teilnehmende möchten über die Projekt-Webseite zur Revision informiert werden, 15 über das Allschwiler Wochenblatt, neun über den Newsletter und ein Teilnehmender über den Anschlagkasten der Gemeinde.

12.1.2 Online-Beteiligung vom 8. Oktober bis 7. November 2021

Zum Abschluss der Startveranstaltung vom 19. Oktober 2021 führte das Projektteam die erste Online-Umfrage ein, mit der die Bevölkerung an der Gestaltung der Zukunft von Allschwil

mitwirken konnte. In der Umfrage wurden verschiedene Fragen gestellt, auf welche die Teilnehmenden mit der Verortung auf einem Plan antworten konnten.

Die Ergebnisse aus der Online-Umfrage zeigen, welches die beliebten Aufenthaltsorte in der Gemeinde sind und dass Defizite in den Gebieten Binningerstrasse, Lindenplatz, Letten/Borerhof und Bachgraben bestehen. Weiter zeigte sich, dass sich Orte mit fehlenden Grün- und Freiräumen mit den von Hitze geprägten Orten überschneiden. Viele Hitzeorte wurden entlang der Hauptstrassenzüge markiert. Das grösste Innenentwicklungspotenzial sehen die Teilnehmenden der Umfrage im Bereich Letten/Borerhof/Schwarze Aegerten. Abschliessend wurden einige Vorschläge für Netzergänzungen gemacht, die Entflechtung von Fuss- und Veloverkehr aufgezeichnet und mögliche Tramverlängerungen oder -verbindungen vorgeschlagen (Abbildung 23).

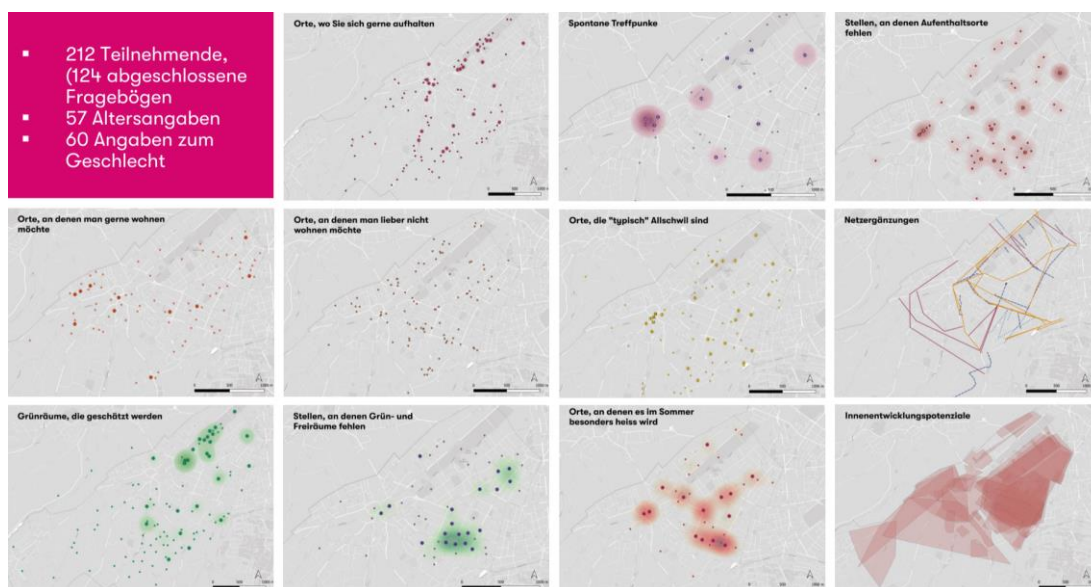


Abbildung 23: Ergebnisse aus der Online-Umfrage

12.1.3 Beteiligungsveranstaltung vom 22. März 2022

In der zweiten öffentlichen Veranstaltung wurden die Teilnehmenden aufgefordert zu «Diskutieren». Das Planungsteam präsentierte erste Leitgedanken der Entwicklung und erste Entwürfe zu Änderungen in der Revision der Zonenvorschriften. Die Entwürfe wurden anschliessend mit der Bevölkerung diskutiert und weiterentwickelt.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Grundsätze der Revision wiederholt und anschliessend der «Spezialfall» Teilzonenplan Binningerstrasse erklärt. Anschliessend wurde in vier Werkstätten der aktuelle Stand und die möglichen Entwicklungen der folgenden vier Gebiete diskutiert:

Weiterentwicklung der Wohnzonen W3

Für die W3 wurden die Erkenntnisse, dass die betroffenen Quartiere heute sehr familiär und durchgrünt sind sowie hohe Qualitäten aufweisen, gesammelt. Es wurde festgehalten, dass Urbanität öffentliche Räume braucht und Flächen für nutzbare Freiräume bereitgestellt werden

sollen. Weiter wurde in den Diskussionen eingebracht, dass in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt werden soll und Regeln für Ortsbilschutzgebiete und die Kernzone zu definieren sind. An gewissen Orten wurde gar eine Erhöhung der W3 auf W4 bis W6 diskutiert, jedoch gekoppelt an Qualitätsvorgaben. Die Tendenz ging in die Richtung eher höher zu bauen, um dafür Freiräume erhalten zu können. Letztens wurde angesprochen, dass eine Reduktion der Pflichtparkplätze wünschenswert wäre.

Weiterentwicklung der Wohnzonen W2/W1

In den Wohnzonen W2/W1 sind die Gestaltung der Strassenräume, die durchgrünte Umgebung und der dörfliche Charakter von zentraler Bedeutung. Die Diskutierenden waren der Meinung, dass Mehrfamilienhäuser denkbar sind und mit der Einführung einer Grünflächenziffer Anreize für die Bepflanzung geschaffen werden soll. Weiter sollen Schotterflächen eingeschränkt und Pflichtparkplätze reduziert werden. Es wurde eingebracht, dass die Trottoirsituation verbessert werden soll und Tempo 30 quartierweise zu prüfen ist.

Entwicklung der Hauptstrassenzüge

Die Diskussionen ergab, dass der Linienplatz der einzige «richtige» Platz in Allschwil ist. Weitere mögliche zentrale Orte an denen neue Platzräume ausgebildet und Nutzungen gestärkt werden könnten, sind die Haltestellen entlang der Baslerstrasse (Ziegelei, Gartenhof, Kirche). Als wünschenswerte Funktionen der Hauptstrassen wurden Velowege, Dienstleistungen und Läden, Grün- und Aufenthaltsräume sowie Parkplätze genannt. Denkbar wären grössere Volumina und mehr bauliche Vielfalt, zudem wird eine geschlossene Bauweise als positiv gesehen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Freiraumgestaltung und auf Lösungsansätze für neue Tramlinien zu legen.

Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete

Für das Gebiet Bachgraben wurde festgehalten, dass Verpflegungsangebote, Kinderbetreuung, Bildungsangebote und die attraktive Gestaltung gefördert werden sollen. Weiter wurde eine notwendige Erhöhung des Sicherheitsbefindens in der Nacht und die verbesserte Anbindung an die Wohnquartiere betont. Als Inputs wurden angefügt, dass es wünschenswert wäre, die KMU-Verdrängung zu verhindern und bezahlbaren Raum für KMU zu schaffen. Für den Spitzwald wurde festgestellt, dass der östliche Teil Potenzial für Weiterentwicklung hat.



Abbildung 24: Fazit aus den Werkstätten im Rahmen der Beteiligungsveranstaltung

12.1.4 Informationsveranstaltung vom 8. September 2022

Als letzte Informationsveranstaltung vor der öffentlichen Mitwirkung fand die Veranstaltung «Spiegeln» statt. Die Ziele beinhalteten die Präsentation und Diskussion der Revision der Zonenvorschriften, das Spiegeln der Reglemententwürfe durch die Öffentlichkeit und das Motivieren für die öffentliche Mitwirkung.

Im ersten Teil präsentierte das Planungsteam den Entwurf des Zonenreglements Siedlung. Dabei wurden die wichtigsten Stossrichtungen aufgezeigt und die daraus resultierenden zentralen Änderungen veranschaulicht. Vertieft wurden insbesondere die Differenzierung der Wohnzonen und die siedlungsklimatischen Aspekte, weiter auch die Schonzone Ortskern, die Zentrumszonen Z3 und Z4 und das Gewerbegebiet Bachgraben.

Im zweiten Teil der Präsentation wurde das Teilzonenreglement Binneringerstrasse vorgestellt, in welchem die Inhalte des Masterplans in grundeigentümergebundene Vorschriften überführt wurden.

Anschliessend an die Präsentation öffnete das Planungsteam den Raum für Verständnisfragen und erste Rückmeldungen, bevor Detailfragen an den jeweiligen Stationen diskutiert werden konnten.

12.1.5 Online-Konsultation vom 8. September bis 17. Oktober 2022

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom 8. September 2022 wurde die Online-Konsultation eröffnet, bei der die zentralen Änderungen der Zonenvorschriften Siedlung, sowie die vorgesehenen Regelungen für die Teilzonenvorschriften nochmal erläutert wurden. Mit der Online-Konsultation wurde das Stimmungsbild der Teilnehmenden zu bestimmten Themen, wie beispielsweise der vorgeschlagenen Zonierung und der Einführung einer Grünflächenziffer abgefragt. Es wurde ausserdem die Möglichkeit angeboten, Rückmeldungen zu geben oder konkrete (Verständnis-)Fragen zu stellen.

Als Einstieg in die Online-Konsultation wurden generelle Fragen zur Wohnsituation der Teilnehmenden (z. B. Anzahl Personen im Haushalt) oder dem persönlichen Bezug zu Allschwil (z. B. Grundstücksbesitz) gestellt.

Ein zentrales Thema der Umfrage war die Differenzierung der neuen Wohnzonen inklusive der neuen Ortsbildschutzzonen und Schonzone Ortskern, welche zunächst in ihren Grundsätzen erläutert wurden. Es folgten Erläuterungen zu spezifischen Gebieten wie dem Bachgrabengebiet. Ein weiteres zentrales Thema war die Einführung einer Grünflächenziffer sowie verbindliche Regelungen für Baumpflanzungen und den Baumerhalt. Im letzten Themenabschnitt wurden die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse behandelt. Zu allen Themen wurden diverse Fragen gestellt wie z. B. zur generellen Einschätzung der vorgesehenen Änderung sowie die Möglichkeit gegeben, um konkrete Rückmeldungen zu bestimmten Gebieten zu geben oder Fragen zu stellen.

Insgesamt haben 209 Personen an der Online-Konsultation teilgenommen, wobei den Teilnehmenden offenstand, welche Fragen sie beantworten möchten. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Rückmeldungen wurde von Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Bewohnern und Bewohnerinnen von Einfamilienhäusern eingebracht.

Überwiegend positives Feedback gab es zur Differenzierung der Wohnzonen. In der kartenbasierten Umfrage wurden konkrete Vorschläge gemacht, Fragen gestellt und lokales Wissen in den Prozess mit eingebracht. Zu den vorgeschlagenen neuen Ortsbildschutzzonen sowie der Schonzone Ortskern wurden neben Lob und konstruktiven Anmerkungen auch viele kritische Fragen gestellt, welche in den weiteren Planungen berücksichtigt wurden. Eine hohe Zustimmung gab es beim Thema der Grünflächenziffer und auch die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung und zum Erhalt von Bäumen wurden überwiegend positiv bewertet.

Im Rahmen der Online-Konsultation bestand die Möglichkeit, Fragen oder Anregungen einzureichen. Die entsprechenden Eingaben wurden geprüft und mit der Projektsteuerung sowie dem Begleitgremium diskutiert. Die Eingaben sind im Sinne eines Stimmungsbildes in die weitere Bearbeitung eingeflossen; gewisse Punkte und konkrete Vorschläge wurden berücksichtigt, andere zur Kenntnis genommen.

Die vollständige Auswertung der Umfrage ist auf der Projektwebsite www.zukunft-allschwil.ch veröffentlicht.

12.2. Formelle Mitwirkungsphase

Laufend

13 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Revision Zonenvorschriften Siedlung wurde dem Kanton Basel-Landschaft zur freiwilligen Vorprüfung eingereicht. Erste Rückmeldungen zu den neuen und überarbeiteten Ansätzen der Planung wurden mit den zuständigen kantonalen Stellen diskutiert, Lösungsansätze gesucht und die Instrumente überarbeitet und weiterentwickelt.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung werden die Unterlagen dem Kanton eingereicht, um die Vorprüfung abzuschliessen. Erkenntnisse mit Überarbeitungsbedarf werden mit den eingegangenen Mitwirkungseingaben geprüft und parallel eingearbeitet.

14 Beschluss und Auflageverfahren