

EINWOHNERGEMEINDE



Gemeinde Allschwil

Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 78 vom 19. März 2025

Impressum

Auftraggeberin Gemeinde Allschwil
 Baslerstrasse 111
 4123 Allschwil
 vertreten durch Lisa Euler

Auftragnehmerin urbanista.ch AG, Binzallee 4, 8055 Zürich
 Steinmann Ingenieure und Planer AG, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
 mrs partner ag, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich

urbanista.ch

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Verkehrsplanung
Raumentwicklung
Beratung
Analysen
Konzepte **mrs**

Teil 1: Rahmenbedingungen	6
1 In Kürze	6
2 Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1. Bestandteile der Planung	6
2.2. Ablauf der Aufstellung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse	7
2.3. Beteiligte	7
3 Ausgangslage und übergeordnete Vorgaben	9
3.1. Ausgangslage und bereits erfolgte Planungsschritte	9
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	13
3.7. Rechtsgültige Sondernutzungspläne (Quartierpläne)	13
4 Entwicklungsabsichten und Zielsetzung	15
4.1. Leitbild Allschwil	16
4.2. Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	16
4.2.1 Analyse	16
4.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK, Räumliche Leitidee und Ziele	17
4.3. Freiraumkonzept Allschwil 2013	19
4.4. Testplanung Binningerstrasse	20
4.5. Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse	21
4.6. Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8	23
4.7. Entwicklungstossrichtungen	24
Teil 2: Revisionsumfang	26
5 Zentrale Sachthemen	26
5.1. Dichte- und Höhenentwicklung, Einpassung in die Umgebung	26
5.1.1 Bauliche Dichte	26
5.1.2 Höhenentwicklung, Gebäudemassstab und Dachgestaltung	28
5.2. Nutzungsverteilung durch differenzierte Zonenzuweisung	29
5.2.1 Wohn- und Geschäftszonen	29
5.2.2 Zentrumszonen	32
5.2.3 Gewerbebezonen	37
5.2.4 Wohnzone	38
5.3. Vorgaben bezüglich Erdgeschossnutzungen	40
5.4. Gestaltung des öffentlichen Raums und Erweiterung des Freiraumangebots	42

5.5.	Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen	46
5.6.	Siedlungsklimatische Aspekte	46
5.6.1	Grünziffer.....	47
5.6.2	Fassadenbegrünung.....	49
5.6.3	Umgebungsgestaltung	49
5.6.4	Bäume im Strassenraum	50
5.6.5	Bäume im Siedlungsgebiet.....	51
5.6.6	Dachformen, Dachgestaltung und Dachflächennutzung	53
5.7.	Ortsbildschutz, Denkmalschutz und Quartiersidentität	53
5.7.1	Berücksichtigung des Inventars der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	54
5.7.2	Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)	54
5.8.	Geschlossene Bauweise in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag	55
5.9.	Innenentwicklung und Siedlungsqualität.....	56
5.9.1	Quartierplanungen und Zonen mit Quartierplanpflicht	58
5.9.2	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	58
5.10.	Erschliessung und Mobilität	59
5.11.	Abstimmung Siedlung und Verkehr	60
5.12.	Energie, Umwelt und Natur	61
5.12.1	Energie	61
5.12.2	Artenschutz (Fledermauskolonien)	61
5.12.3	Naturinventar und Fachgutachten «Beurteilung Bäume und Freiflächen» ..	62
5.12.4	Naturgefahren.....	63
5.12.5	Belastete Standorte.....	64
5.13.	Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und Wachstumsperspektiven 64	
5.14.	Harmonisierung der Baubegriffe	66
5.15.	Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung	67
6	Interessenabwägungen.....	68
6.1.	Mindestanteil Gewerbe in den Zentrumszonen	68
6.2.	ISOS-Umsetzung Langenhag	69
6.3.	Geschlossene Bauweise Wohn- und Geschäftszone Langenhag	71
6.4.	Lärmimmissionen und Verdrängungseffekte WG Letten.....	72
7	Details zu den Teilzonenvorschriften	74
7.1.	Teilzonenplan «Binningerstrasse».....	74
7.2.	Teilzonenreglement «Binningerstrasse».....	76
7.2.1	Einleitung	76
7.2.2	Allgemeine Vorschriften	76
7.2.3	Zonenspezifische Bestimmungen	80

7.2.4	Sondernutzungsplanungen	83
7.2.5	Vollzugsbestimmungen	85
7.2.6	Schlussbestimmungen	85
8	Berücksichtigung der kantonalen Randbedingungen.....	86
9	Information und Mitwirkung	90
9.1.	Informelle Beteiligung	90
9.1.1	Startveranstaltung vom 19. Oktober 2021	90
9.1.2	Online-Beteiligung vom 8. Oktober bis 7. November 2021	90
9.1.3	Beteiligungsveranstaltung vom 22. März 2022	91
9.1.4	Informationsveranstaltung vom 8. September 2022	92
9.1.5	Online-Konsultation vom 8. September bis 17. Oktober 2022.....	93
9.1.6	Akteursgespräch Gebiete Letten Binningerstrasse am 8. Juni 2022	93
9.1.7	Austausch mit dem Verein KMU Allschwil Schönenbuch am 22. Juni 2022	93
9.2.	Formelle Mitwirkungsphase.....	94
10	Kantonale Vorprüfung	94
11	Beschluss und Auflageverfahren	95
Teil 4: Beilagen und Anhänge		96
12	Beilagen	96
ANHANG I	Studie «Letten – Transformationspotenziale einzelner beispielhafter Parzellen», pool Architekten.....	97
ANHANG II	Untersuchung Machbarkeit geschlossene Bauweise und Gestaltungsbaulinien Langenhag	98

Teil 1: Rahmenbedingungen

1 In Kürze

Die Binningerstrasse ist im kantonalen Richtplan, im regionalen Raumkonzept Leimental 2035 sowie im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde je als einer der Entwicklungsschwerpunkte von Allschwil vorgesehen. Das Gebiet um die Binningerstrasse ist bereits heute keine durchschnittliche Gewerbezone und soll seinen eigenen Charakter und die Bedeutung für die Gesamtgemeinde in Zukunft weiter stärken können. Der Raum Binningerstrasse ist geprägt durch seine zentrale Lage, die Einbettung in dichte Wohnquartiere, seine bewegte Geschichte in Zusammenhang mit den Ziegeleien mit wichtigen baulichen Zeitzeugen sowie eine gewachsene, heterogene Nutzungsstruktur. Der vorliegende Teilzonenplanentwurf greift die bestehenden Qualitäten des Gebiets mit unterschiedlichen Bauzonen auf.

Für eine vertiefte Betrachtung des Entwicklungspotenzials wurde 2019 eine Testplanung durchgeführt. Mit der Testplanung wurden zukunftsorientierte Vorschläge für die städtebauliche, mobilitäts- und nutzungsbezogene sowie identitätswahrende Entwicklung in den Gebieten an der Binningerstrasse gesucht. Die drei eingereichten Beiträge bestätigten, dass die Binningerstrasse gemäss den Zielen des kantonalen Richtplans ein grosses Potenzial als Entwicklungsschwerpunkt aufweist und sich für eine differenzierte Mischnutzung von Gewerbenutzung mit Wohnanteil gemäss den Zielen des REK eignet. Die Ergebnisse der Testplanung lieferten eine Grundlage für den darauffolgend entwickelten Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse. Die zentralen Ziele des Masterplans sind:

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

Die grundeigentümergebundene Festlegung der Ziele des Masterplans erfolgt mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften Binningerstrasse.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1. Bestandteile der Planung

Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» umfassen folgende zu genehmigende Vorlagen:

- Teilzonenplan «Binningerstrasse» 1:2'500
- Teilzonenreglement «Binningerstrasse»
- Mutationsplan Baulinien 1:2'000

Die Planung umfasst zur Erläuterung folgende weiteren Grundlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegendes Dokument)
- Mitwirkungsbericht Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Der Teilplan Naturgefahren wird im Rahmen der Revision Zonenvorschriften Siedlung verabschiedet. Die vorliegende Planung bezieht sich auf die darin festgelegten Gefahrenzonen.

Weitere Grundlagen liegen der Planung als orientierende Materialien bei und dienen der besseren Nachvollziehbarkeit der hier erläuterten Massnahmen und Vorschriften sowie deren jeweiligen Absicht (vgl. Kapitel 12).

2.2. Ablauf der Aufstellung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

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 Mitwirkungsberichtes
- Erlass durch den Einwohnerrat
- Öffentliche Auflage mit Möglichkeit zur Einsprache
- Genehmigung durch den Regierungsrat

Der vorliegende Entwurf wurde im März 2023 durch den Gemeinderat Allschwil zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Nach der Überarbeitung wurden die Unterlagen im Mai 2024 erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und parallel dazu zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse erfolgte zeitlich parallel mit der Mitwirkung zum Strassenprojekt mit Tramverlängerung Binningerstrasse, welche durch den Kanton Basel-Landschaft durchgeführt wurde.

Die vorgenommenen Änderungen aufgrund der eingegangenen Mitwirkungen sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht dokumentiert. Die inhaltlichen Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind der Beilage zu entnehmen.

2.3. Beteiligte

An der Planung waren folgende Gremien beteiligt:

Projektsteuerung	Adrian Landmesser, Bereichsleiter BRU Nicole Nüssli, Gemeindepräsidentin (bis 30.06.2024) Christoph Morat, Gemeinderat Franz Vogt, Gemeinderat / Gemeindepräsident (ab 01.07.2024) <i>Vertretung Projektleitung</i> <i>Vertretung Projektteam</i>
Projektleitung	Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln – Planen – Bauen Lisa Euler, Gruppenleiterin Stadtentwicklung und Raumplanung Nicole Wirz, Support Projektleitung (ab Oktober 2024) Sara Hassler, Support Projektleitung (ab Oktober 2024) <i>Vertretung Projektteam</i>
Projektteam	urbanista.ch, Zürich Marion Zängerle Markus Nollert Marion Villinger Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg Manuel Basler Pascal Duppich David Reusser

	<p>mrs partner ag, Zürich</p> <p>Simon Seger</p>
<p>Begleitgremium (Zusammensetzung bis 30.06.2024)</p>	<p>Thierry Heimgartner, Präsident Bauausschuss</p> <p>Andreas Bärtsch, Präsident Kommission Bau und Umwelt</p> <p>Matthis Häuptli, Fraktion EVP/glp/Grüne</p> <p>Nico Janosch, Fraktion FDP</p> <p>Alfred Rellstab, Fraktion SVP</p> <p>Corinne Probst-Gadola, Fraktion CVP</p> <p>Basil Wagner, Fraktion SP</p> <p>Roman Klauser, Fraktion AVP</p> <p><i>Vertretung Projektsteuerung, Projektleitung</i></p>

3 Ausgangslage und übergeordnete Vorgaben

3.1. Ausgangslage und bereits erfolgte Planungsschritte

Im Februar 2018 wurde das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) vom Allschwiler Gemeinderat verabschiedet, um die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Die räumliche Leitidee des REK differenziert unterschiedliche Zentrumsbereiche und erfasst die jeweiligen Entwicklungspotenziale. Als eines der Teilzentren wird die Binningerstrasse als «Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen» mit dem Ziel eines attraktiven Versorgungszentrums definiert.

Im Rahmen einer Testplanung wurde das Potenzial der Binningerstrasse als Entwicklungsschwerpunkt mit differenzierter Mischnutzung von drei Beiträgen bekräftigt. Für eine koordinierte Gesamtentwicklung wurde auf Basis des REK und der Erkenntnisse der Testplanung der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse erarbeitet und im März 2021 vom Gemeinderat verabschiedet.

In diesem Masterplan sind die differenzierten Ziele für die einzelnen Teilbereiche festgehalten in Bezug auf Städtebau, Nutzungen, Freiraum und Mobilität. Die Binningerstrasse als Strassenraum soll mit einer Neugestaltung den Freiraum ergänzen und aufwerten, sowie die Tramverlängerung optimal einbinden. Auch interne Wegeverbindungen sollen gestärkt werden. Die angrenzende Abbaulandschaft soll stärker an die Binningerstrasse und die angrenzenden Wohnquartiere angebunden werden, um das Freiraumdefizit zu verringern und neue Wegeverbindungen zu schaffen. Gemäss Masterplan wird eine höhere Dichte mit einem verträglichen Nutzungsmass angestrebt. Hierfür wurden Eignungsräume für Hochhäuser identifiziert, deren Verträglichkeit mit der Umgebung weiter zu vertiefen ist. Die Inhalte und Entwicklungsabsichten des Masterplans werden in den nachfolgenden Kapiteln weiter ausgeführt. Die Dokumente zum Masterplan sind den Planungsunterlagen zudem orientierend beigelegt.

Die erarbeiteten Grundlagen bilden das inhaltliche Fundament für die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse. Die Teilzonenvorschriften stellen das grundeigentümerverbindliche Instrument dar und verankern die Entwicklungsabsichten verbindlich und dienen so der qualitätsvollen Transformation des ehemaligen Gewerbegebietes zu einem hochwertigen Mischgebiet mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen.

3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz wurde 2013 von der Schweizer Bevölkerung angenommen. Die stimmberechtigte Bevölkerung von Allschwil stimmte der Teilrevision mit 75 % Ja-Stimmen zu. Damit befürworteten die Allschwilerinnen und Allschwiler die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen und die bessere Nutzung von bestehenden Baulandreserven. Der Fokus der Raumplanung soll auf der Innenentwicklung mit Berücksichtigung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität liegen. Die Transformation des Gebietes Binningerstrasse von einem Gewerbegebiet zu einem durchmischten Arbeitsgebiet mit Wohnanteil folgt diesen Zielsetzungen.

3.3. Kantonaler Richtplan

3.3.1 Siedlung

Allschwil wird im behördenverbindlichen kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Verdichtungsraum der inneren Korridore» zugeordnet, welcher stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen ermöglichen soll. Das Wachstum der Bevölkerung und Beschäftigten soll verstärkt in 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.

Das Gebiet Binningerstrasse – Ziegelei – Letten bezeichnet der Richtplan als Entwicklungsgebiet. Dieses Schwerpunktgebiet für Arbeiten und Wohnen soll eine starke Durchmischung von Gewerbe, Einkaufen und Dienstleistungen mit Wohnanteil aufweisen.

Der Richtplan stellt in weiteren Kapiteln die kantonalen Vorschriften zu Standorten für Hochhäuser, zur Siedlungsqualität inklusive Ortsbildschutz und dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie zur Siedlungsausstattung bereit.



Abbildung 1: 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 Kanton stellt im Richtplan für das Gebiet Binningerstrasse konkrete Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur:

- Tramverlängerung Allschwil – Letten
Das bedeutsame Entwicklungsgebiet Letten/Binningerstrasse, 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 Ausbauschnitt geprüft werden. Das Projekt zur Umgestaltung der Binningerstrasse und der Verlängerung der Tramlinie Nr. 8 wurde parallel zu den Teilzonenvorschriften erarbeitet und zur Mitwirkung gebracht.

Die Spange Oberwilerstrasse ist im kantonalen Richtplan verankert. Die im Teilzonenplan ausgewiesenen Baufelder sind auf die Trasse gemäss den Planungsstudien abgestimmt.

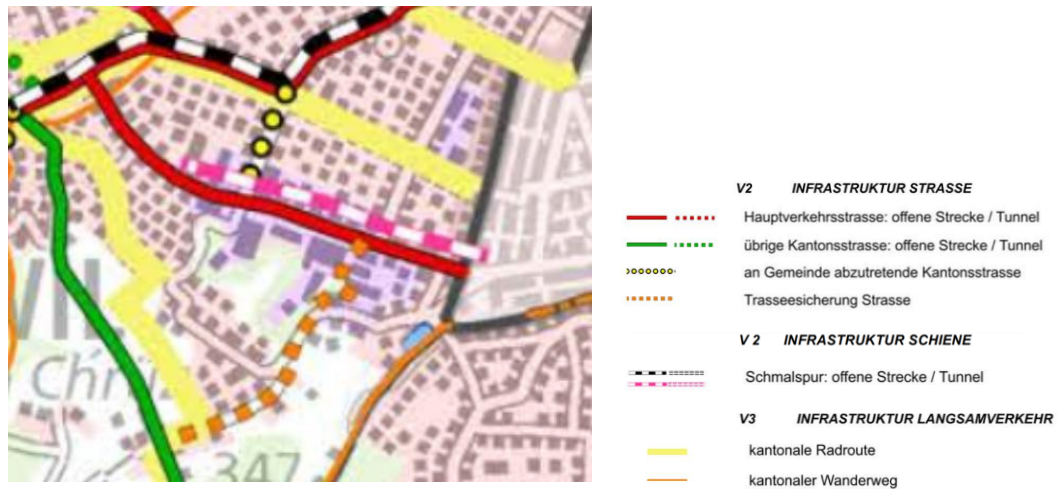


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur

3.4. Raumkonzept Basel-Landschaft

Das Raumkonzept 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 den nationalen und regionalen Raumentwicklungsstrategien:

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 Hektar festgesetzt. Als Dichte- und Entwicklungsziel für den Handlungsraum Leimental werden 85 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektar festgesetzt. In den «inneren Korridoren» soll das Wachstum durch die Verdichtung überbauter Gebiete aufgenommen werden. 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. Das Gebiet Binningerstrasse ist in der Raumkonzeptkarte als Schwerpunktgebiet «Arbeiten + Wohnen» erfasst.

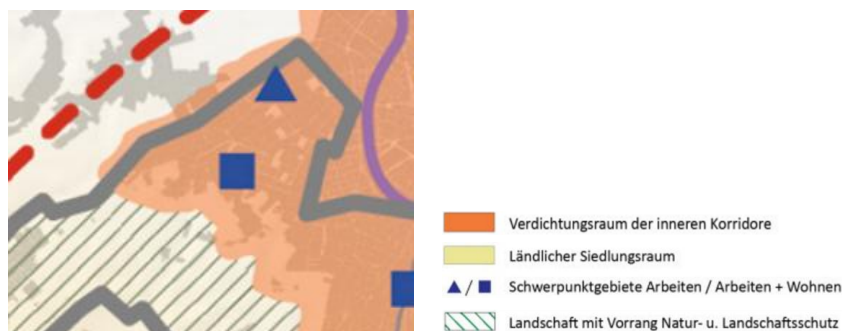


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Raumkonzept Basel-Landschaft

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.

Der Gemeinde Allschwil kommt im Regionalen Raumkonzept Leimental 2035 durch ihre Lage entlang von drei Entwicklungsachsen, wovon eine die Binningerstrasse ist, eine Sonderrolle zu. In diesem Gebiet sollen städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt und bestehende Ressourcen aktiviert werden. Für das Gebiet entlang der Binningerstrasse ist die Umstrukturierung in ein gemischt genutztes Gebiet zur Entwicklung des ÖV-Hauptkorridors als Zentrumsachse geplant. Des Weiteren ist die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums vorgesehen.

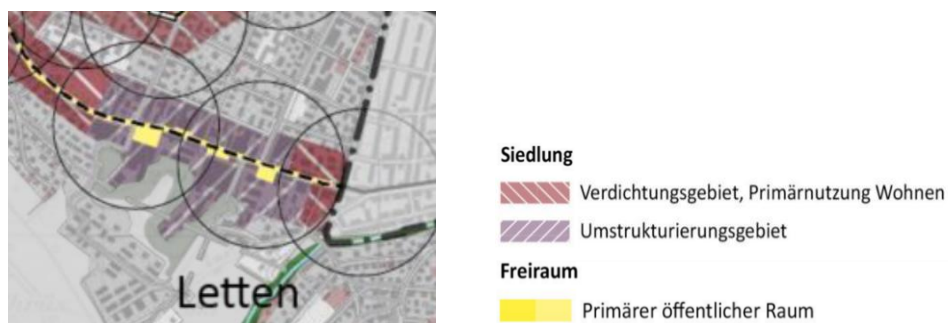


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Konzept Siedlung und Städtebau



Abbildung 5: Ausschnitte aus dem Konzept Verkehrsraum: Fuss- und Veloverkehr (oben) sowie Strasse und ÖV (unten)

3.6. Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz RBG

Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse werden gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz RBG des Kantons Basel-Landschaft vom 08.01.1998, Stand 01.01.2024 erlassen.

Das RBG 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. Rechtsgültige Sondernutzungspläne (Quartierpläne)

Im Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse gibt es vier rechtsgültige Quartierpläne. Die Quartierpläne bleiben mit Ausnahme des QP Moegro auch mit Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften rechtskräftig und sind im Teilzonenplan entsprechend dargestellt.

- QP im Langenhag
- QP Ziegelei West
- QP Gewerbezentrum Letten
- QP Moegro (wird mit Inkrafttreten des neuen QP Ziegelei Ost ersetzt, nicht auf Abbildung 6 dargestellt)

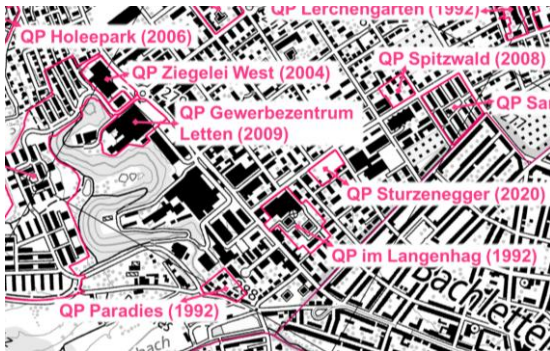


Abbildung 6: Rechtsgültige Sondernutzungspläne im Bereich der Binningerstrasse (geoview.bl.ch)

4 Entwicklungsabsichten und Zielsetzung

Mit den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wird ein Meilenstein eines mehrstufigen Planungsprozesses erreicht und die angestrebte räumliche Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse grundeigentümerverbindlich verankert.

Die Gemeinde Allschwil hat sich seit dem Jahr 2017 intensiv mit dem Zielbild für den Raum Binningerstrasse auseinandergesetzt. Das Gebiet ist heute weder in Bezug auf seine Nutzung noch auf seine Lage und Entwicklung ein typisches Gewerbegebiet und soll seinen eigenen Charakter und die Bedeutung für die Gesamtgemeinde in Zukunft weiter stärken können. Der Raum Binningerstrasse ist geprägt durch seine zentrale Lage, die Einbettung in dichte Wohnquartiere und seine bewegte Geschichte in Zusammenhang mit dem Lehmbau und den Ziegeleien und den damit in Verbindung stehenden wichtigen baulichen Zeitzeugen. Insbesondere im Teilgebiet Letten weist er eine gewachsene, heterogene Nutzungsstruktur auf. Künftig soll sich das Gebiet um die Binningerstrasse aufgrund seiner vorteilhaften Lage zu einem hochwertigen Mischgebiet mit Gewerbenutzungen und Wohnanteil weiterentwickeln. Das an der Binningerstrasse angesiedelte Gewerbe soll unter den neuen Rahmenbedingungen fortbestehen können und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Die bisherige Zonierung des gesamten Gebiets als Gewerbezone G20 mit rein gewerblicher Nutzung entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Eine bauliche Entwicklung, wie sie im zweiten Gebiet mit der Zone G20, dem Bachgrabengebiet, stattfindet ist hier nicht erwünscht. Das quantitative Potenzial wird mit dem Teilzonenplan begrenzt, aber dafür die zulässige Art der Nutzung für weite Teile des Gebiets offener gestaltet und mit Wohnanteilen ergänzt. Ziel ist es, an der Binningerstrasse das bereits existierende Nebeneinander von Wohnen und Arbeitsnutzungen auszubauen. Dabei wird weiterhin ein hoher Gewerbeanteil sichergestellt und die Funktion des Quartiers als zentrales Versorgungszentrum und Arbeitsplatzstandort gestärkt.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden neu je nach Teilgebiet, Lage und bestehenden Nutzungen unterschiedlich ausgestaltet. Wohnnutzungen werden schwerpunktmässig an den Rändern des Gebiets ermöglicht. Näher an der Binningerstrasse ergänzen sie bestehende oder neue Arbeitsnutzungen. In einigen Kernbereichen des heutigen Gewerbegebiets wird an einer reinen Gewerbenutzung festgehalten. So entsteht über den gesamten Perimeter des Teilzonenplans die Flexibilität, langjährig bestehende Wohnbauten (z. B. am Lettenweg) sanieren und ausbauen zu können, bisher brachliegende oder unternutzte Liegenschaften einer marktauglichen Nutzung zuzuführen sowie bestehende, gut funktionierende Gewerbecluster zu erhalten. Mit der Gebietsentwicklung soll eine qualitative Aufwertung hin zu einem attraktiven Quartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität des Arbeitsplatz- und Wohnstandorts Allschwil gefördert werden.

Die bereits erfolgten Planungsschritte zur Konkretisierung der Entwicklungsabsichten werden nachfolgend erläutert. Mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit die beabsichtigte Entwicklung schrittweise umgesetzt werden kann. Bereits laufende Quartierplanungen wurden bei der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften berücksichtigt. Die Planung ist zudem abgestimmt auf die Neugestaltung der Binningerstrasse mit dem zentralen Grünraum und der Verlängerung der Tramlinie 8.

4.1. Leitbild Allschwil

Vor der Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» 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 mit zwölf Fokuspunkten die anzustrebenden Ziele, wovon gewisse mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» umgesetzt werden können:

- Unter dem Thema Bedeutung und Lage strebt die Gemeinde an, 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.
- 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 und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden.
- Bezüglich Wohnen und Arbeiten setzt sich Allschwil eine attraktive Weiterentwicklung der Gewerbezone, sowie ein vielfältiges, hochwertiges Wohnraumangebot zum Ziel. Die Weiterentwicklung der Gewerbezone Binningerstrasse wird von der Gemeinde unterstützt.
- 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.

4.2. Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) von 2018 sieht die Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse als Schwerpunkt für das Wohnen und Arbeiten 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 eine der zentralen inhaltlichen Grundlagen der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse.

4.2.1 Analyse

Der Raum Binningerstrasse ist einer der frühen Siedlungskerne Allschwils. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts begann man hier mit dem Lehmabbau und der Ziegelproduktion. Die überformte Abbauandschaft und die grossformatigen charakteristischen Backsteinbauten der Ziegelei prägen die Identität der sie umgebenden Quartiere massgeblich. Heute befindet sich an der Binningerstrasse ein wichtiger Arbeitsstandort mit ca. 2'000 Arbeitsplätzen und über 60 % der zentrumsrelevanten Verkaufsflächen der Gemeinde. Das Einzugsgebiet der ansässigen Grossverteiler geht weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Der Detail- und Grosshandel wird ergänzt durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und einem Anteil Wohnnutzungen, welche heute innerhalb der Zone G20 lediglich Bestandsschutz und keine Entwicklungsperspektiven haben. Die Binningerstrasse als eine der Hauptstrassenachsen von Allschwil ist geprägt vom motorisierten Individualverkehr (MIV) und ist heute wenig attraktiv gestaltet. Sie wickelt Durchgangs-, Liefer- und Einkaufsverkehr ab. Daraus ergeben sich Chancen für die Nutzung der Entwicklungspotenziale in den Arbeitsgebieten, sowie für die Verdichtung und gleichzeitige Verbesserung der Freiräume in den Quartieren. Zukünftig soll die Tramverlängerung Letten die Kapazität des Verkehrssystems erweitern und die Gebiete entlang der Binningerstrasse besser an den öffentlichen Verkehr anbinden. Damit wird auch die Entwicklung vorangetrieben werden und die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erfolgt in enger Abstimmung aufeinander.

4.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK, Räumliche Leitidee und Ziele

Im Räumlichen Entwicklungskonzept REK werden in der räumlichen «Leitidee Allschwil 3.0» die angestrebte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung beschrieben. Die Aspekte vielfältig aufgewertete Zentren, differenzierte Wirtschaftsstandorte, wertvolle Freiräume und Landschaftsbezüge guter Erreichbarkeit für alle sowie die enge räumliche Beziehung zur Stadt Basel werden mit der Teilzonenplanung Binningerstrasse verfolgt und umgesetzt. Bezogen auf die Binningerstrasse formuliert die räumliche Leitidee «Allschwil 3.0» des REK zudem konkret das Ziel eines aufgewerteten Strassenraums. Das heutige Versorgungszentrum der Gemeinde soll sich stärker als gemischt-genutztes Gebiet mit Wohnanteil entwickeln, unter anderem indem Siedlungserneuerungen und Nachverdichtungen ermöglicht werden. Es sollen neue Freiraumverbindungen geschaffen werden, um dem Freiraumdefizit entgegenzuwirken. Mit der Tramverlängerung Letten sollen der Langsamverkehr und die ÖV-Nutzung gestärkt werden.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der räumlichen Leitidee Allschwil 3.0 (Quelle: REK 2018)

Im REK der Gemeinde Allschwil wird die Binningerstrasse als «Entwicklungsgebiet Binningerstrasse» mit räumlich differenzierten Mischnutzungen und Vorranggebieten Arbeiten ausgewiesen. 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 Ermöglichung von Wohnnutzung ausgeschöpft werden.

Das Gebiet weist heute aufgrund seiner Nutzungen und Bebauungsstruktur ein Freiraumdefizit auf. Die Aufwertung bzw. Neuschaffung von Freiräumen, deren Vernetzung und die Aufwertung von Platz- und Strassenräumen wurden im REK daher als wichtige Freiraumentwicklungsziele identifiziert. Eine wichtige Rolle bei der Aufwertung und Schaffung von Freiräumen übernehmen gemäss REK die öffentlichen Räume, Plätze und Strassenräume, in Kombination mit der Nutzungsanordnung in den Erdgeschossen entlang dieser Räume. Zudem sind die Übergänge in die umliegende Landschaft von grosser Bedeutung in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Gebiets Binningerstrasse.

Die Gemeinde Allschwil strebt eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze an. Das Verkehrswachstum soll zukünftig durch den öffentlichen Verkehr aufgenommen werden. Als spezifische Ziele werden die Tramverlängerung zur Binningerstrasse für die verkehrliche Kapazitätserweiterung und die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung auf den Hauptachsen – wozu auch die Binningerstrasse zählt – festgelegt. Spezifisch soll die Velowegverbindung Richtung Basel SBB über die Binningerstrasse aufgewertet werden, sowie allgemein die Einbindung ins Fuss- und Velowegnetz verbessert werden.

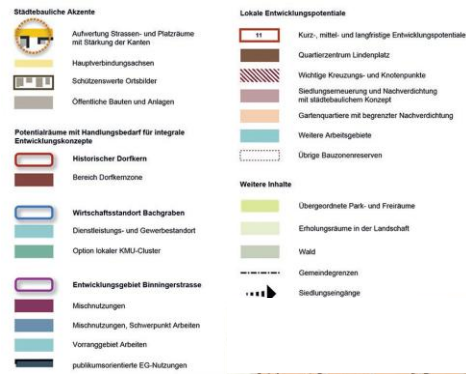


Abbildung 8: Planausschnitt REK Teil Siedlung



Abbildung 9: Planausschnitt REK Teil Freiraum

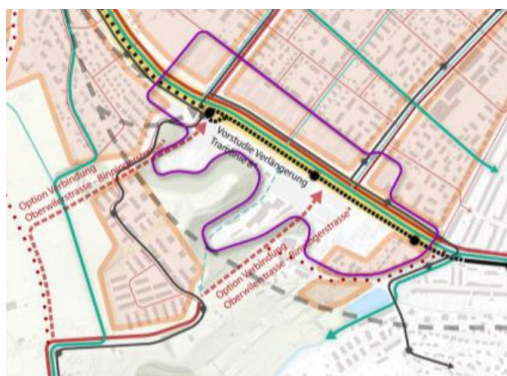


Abbildung 10: Planausschnitt REK Teil Verkehr

4.3. Freiraumkonzept Allschwil 2013

Das Freiraumkonzept aus dem Jahr 2013 beschränkt sich auf die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets. Das Freiraumkonzept beinhaltet insbesondere eine differenzierte Analyse bezüglich Versorgung und Freiraumqualitäten, aus welcher die Defizite im Bereich Freiraum abgelesen werden können. Das Konzept unterscheidet folgende Freiraumtypen und Werte: Promenaden/Flanierwert, Orte der Ruhe und Reflexion/ Reflexionswert, Grün- und Naturräume/ Grün- und Naturwert, Plätze und Begegnungsort/ Interaktionswert, Sportplätze und Freizeitanlagen/ Sportwert, Spielareale/ Spielwert.

Das Gebiet der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse», welches im Freiraumkonzept zum Teil im Quartier Letten und zum Teil im Quartier Ziegelei liegt, weist insgesamt die grössten Freiraumdefizite der Gemeinde auf. Die Defizite betreffen die Kategorien Flanierwert, Reflexionswert, Interaktionswert, Sportwert und Spielwert und sind in den nachfolgenden Karten rot markiert.

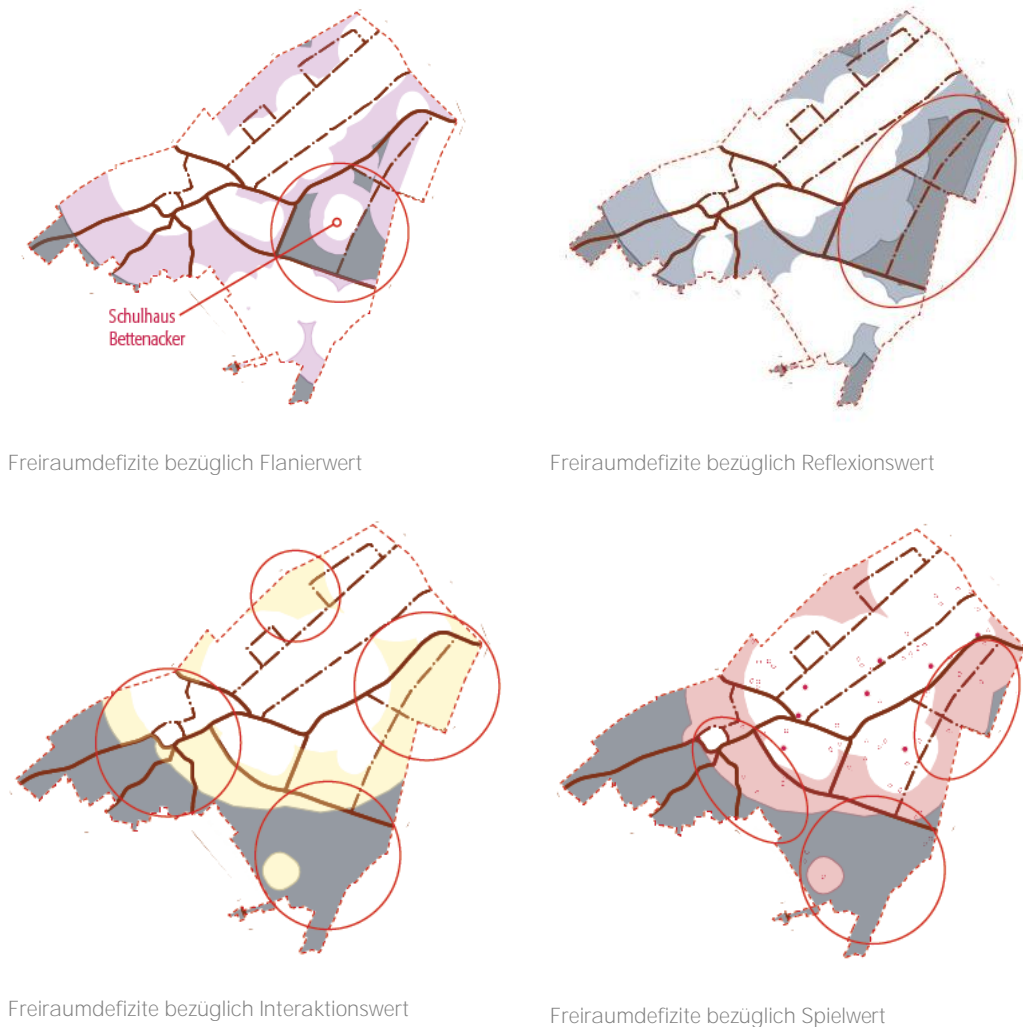


Abbildung 11: Analysekarten Freiraumkonzept 2013

Das Freiraumkonzept weist in Bezug auf die Defizite nachfolgende Handlungsansätze aus, welche mit der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» sowie den Instrumenten der Revision Zonenplan Siedlung und Strassennetzplan wie in den nachfolgenden Kapiteln erläutert umgesetzt wurden:

- In den unterversorgten Gebieten örtlich zusätzliche Freiraumfunktionen anbieten
- Zusätzliche Freiräume mit hohen Interaktionswerten fördern
- Die Vernetzung zwischen den verschiedenen Freiräumen für den Langsamverkehr zu verbessern

4.4. Testplanung Binningerstrasse

Für die vertiefte Betrachtung des Entwicklungspotenzials im Gebiet Binningerstrasse wurde eine Testplanung durchgeführt. Mit der Testplanung wurden zukunftsorientierte Vorschläge für die städtebauliche, mobilitäts- und nutzungsbezogene sowie identitätswahrende Entwicklung in den Gebieten an der Binningerstrasse gesucht. Die drei Beiträge 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 Erkenntnisse und Empfehlungen 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 behandeln sind. Die Binningerstrasse als zentrale Achse soll aufgewertet werden und das Frei- und Grünraumangebot ergänzen sowie einen attraktiven Raum für die Verkehrsteilnehmenden bieten. In Ergänzung dazu sollen die umliegenden Naherholungsangebote durch neue Wegeverbindungen 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.

Alle drei Studien der Testplanung zeigen ein langfristiges etappiertes Vorgehen des Transformationsprozesses auf. Mit den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wird die planungsrechtliche Grundlage für diese schrittweise Transformation vom reinen Gewerbegebiet zum Wirtschaftsstandort mit einer differenzierten Durchmischung mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Wohnnutzungen geschaffen. Die Empfehlungen der Testplanung umfassen folgende Aspekte, welche mit dem Masterplan inhaltlich weiterverfolgt wurden und mit den Zonenvorschriften nun verbindlich verankert werden:

- Kontextuell weiterentwickeln: die bestehende Bebauung künftig punktuell und im Kontext zur Umgebung und den Nutzungen weiterentwickeln; schrittweise Transformation, differenzierte Weiterentwicklung der Teilgebiete hinsichtlich Nutzungen, Dichten und Anordnung.
- Identität ausbauen: auf den vorhandenen Identitäten aufbauen, neue Anziehungspunkte und attraktive Orte und Nutzungen schaffen. Identitätsstiftende Bausubstanz bei Neuentwicklung wo möglich integrieren und Geschichte des Ortes erlebbar machen.
- Binningerstrasse aufwerten: Aufwertung des Strassenraums als städtischer Aussenraum und gemischter Verkehrsträger mit Tram, Schaffung grosszügiger Grünanlage, Gliederung des weitläufigen Strassenraums und Aufwertung zu attraktivem Erscheinungsbild.
- Landschaftselemente verknüpfen: Abbaulandschaft zwischen ehemaligen Ziegeleiarealen und oberhalb liegendem Wohnquartier als wichtiges Freiraumelement; hohes

- Potenzial als Naherholungsraum nutzen, neue Landschaftskammer und gutes Wegeangebot als Verknüpfung ermöglichen Aufenthalts- und Verbindungsfunktion.
- Option Hochhäuser: Potenzial für Hochhäuser bestätigt; Gesamtbetrachtung erforderlich.
- Nutzungsmass: höhere Dichte im Kontext zur Gesamtgemeinde angestrebt, in ortsverträglichem Mass.
- Mobilität: Aktive Lenkung der Mobilitätsentwicklung; Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Orten und Verlagerung von Mehrverkehr auf flächeneffiziente und nachhaltige Verkehrsmittel (Langsam- und öffentlicher Verkehr); Tramverlängerung, gute Durchlässigkeit und attraktive Wegführung als wichtige Massnahmen für die Verkehrsverlagerung.

4.5. Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse

Zur Konkretisierung der Entwicklungsrichtungen an der Binningerstrasse wurde aufbauend auf der Testplanung und dem REK der Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse erarbeitet. 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 und räumlich weiter ausdifferenziert wurden.

Die zentralen Ziele des Masterplans sind:

- Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials der Gewerbenutzungen durch weitere Möglichkeiten zur Verdichtung, Struktur- und Nutzungsanordnung sowie punktuelle Ergänzung mit 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

Der Masterplan legt für die verschiedenen Teilgebiete an der Binningerstrasse differenzierte Ziele fest, unter anderem in Bezug auf die städtebauliche Struktur, Nutzungen, Freiräume und Erschliessung. Die Ziele des Masterplans werden nun über die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse grundeigentumsverbindlich festgelegt. Die im Masterplan definierten Teilgebiete bilden die konzeptionelle Grundlage für die differenzierte Zonierung im Teilzonenplan Binningerstrasse: Basierend auf der Zuteilung und Zielsetzung für die langfristige Entwicklung der Nutzungszusammensetzung und Bebauungsstruktur wurden für die Teilgebiete verschiedenen Letten, Ziegelei, Gartenhof, Langenhag und Stockbrunnenrain differenzierte Wohn- und Geschäftszonen, Gewerbezone, Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Zwecke und Anlagen definiert.

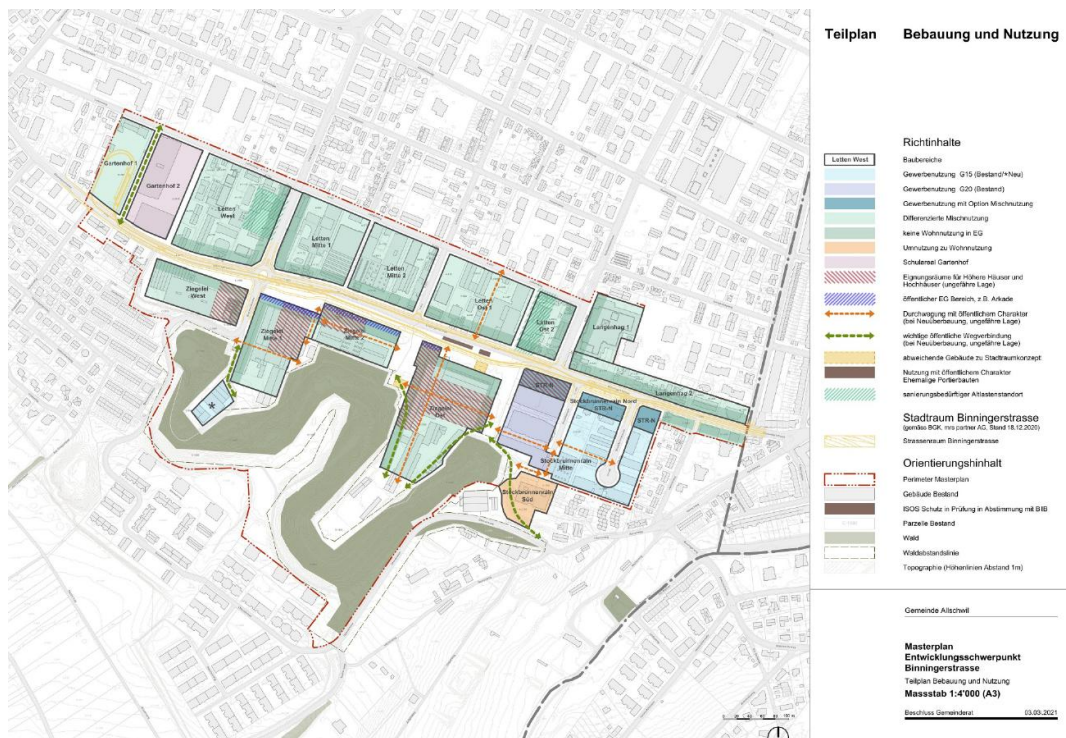


Abbildung 12: Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binnergerstrasse, Teilplan Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Masterplans bezieht auch die Binnergerstrasse mit ein. Durch ihre Neugestaltung und den zentralen Grünraum wird das Gebiet aufgewertet und erhält mit der Verlängerung der Tramlinie 8 eine bessere ÖV Erschliessung. Während die Tramverlängerung im separaten Projekt des Kantons zur Neugestaltung der Binnergerstrasse weiterverfolgt wird, ist die Umsetzung von Verdichtung und Nutzungsdurchmischung die Aufgabe der Gemeinde und wird mit dem Teilzonenplan weiterverfolgt. Die differenzierte Nutzungsdurchmischung, welche im Rahmen der Teilzonenvorschriften festgelegt wird, basiert auf den konzeptionellen Vorgaben des Masterplans, welche im Kapitel «Nutzungsvorgaben der Teilgebiete» sehr detailliert umschrieben sind. Der Masterplan macht dabei Aussagen zur baulichen Dichte, zur Quantifizierung sowie Anordnung von Wohn- und Gewerbeanteilen, wie auch zu speziellen Anforderungen der Arealentwicklung für die einzelnen Teilgebiete. Diese werden in den Teilzonenvorschriften in einzelne, massgeschneiderte Zonen überführt, welche sich in ihrer Benennung an den Teilgebieten des Masterplans orientieren.

Neben den Festlegungen in den einzelnen Teilräumen werden auch Entwicklungsabsichten in Bezug auf Freiräume, Erschliessung und Durchwegung in die Teilzonenvorschriften sowie den Strassennetzplan überführt. Das Instrument der Teilzonenvorschriften hat hier jedoch nur bedingt Spielräume für die räumliche Festlegung, welche aber nach Möglichkeit ausgeschöpft wurden. Durch Aussagen zur Nutzungsanordnung in den Erdgeschossen entlang von wichtigen Strassenabschnitten wurde beispielsweise die Charakterisierung der einzelnen Strassenräume gemäss Masterplan grundeigentumsverbindlich umgesetzt. Zudem wurden die Vorzonen und Flanierzonen entlang der Binnergerstrasse mittels geeigneter überlagerter Zonen überführt, um die notwendige Raumsicherung vornehmen zu können. Die konzeptionellen Ansätze zur Durchwegung der einzelnen Teilgebiete wurde im Sinne eines orientierenden Inhaltes in den Teilzonenplan überführt und soll in späteren Planungsschritten der Arealentwicklungen umgesetzt und verankert werden.

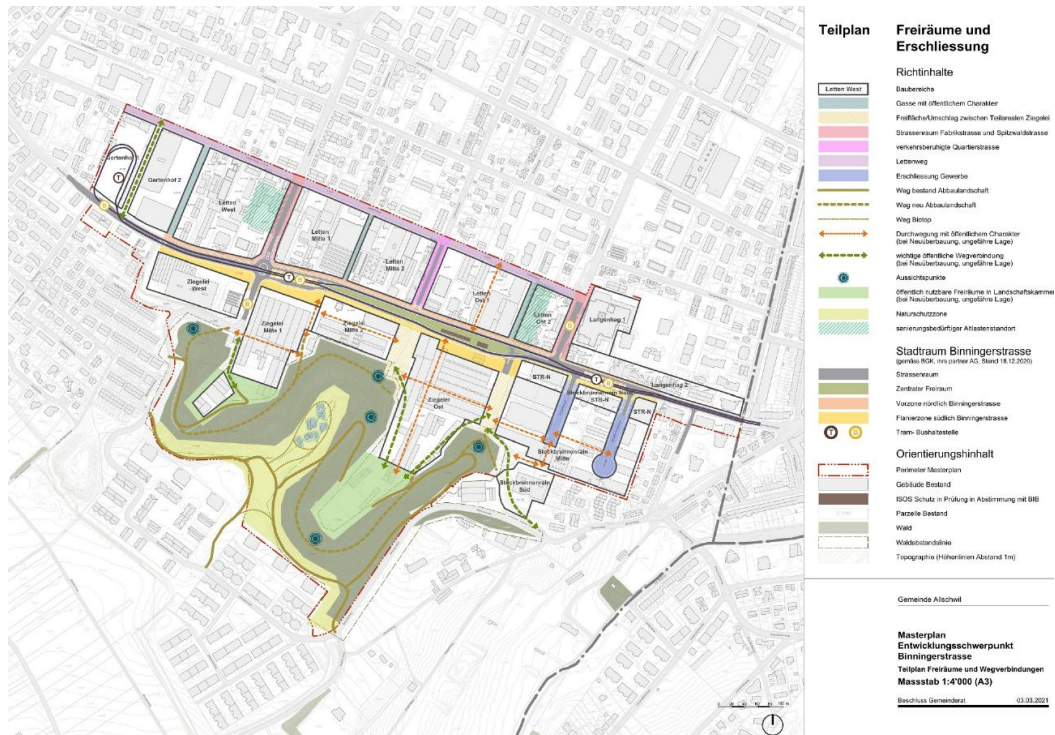


Abbildung 13: Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse, Teilplan Freiräume und Erschliessung

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurde ein Mitwirkungsprozess durchgeführt, um Rückmeldungen zu den Planungen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess einzuholen. Die Mitwirkungseingaben sind in die Erarbeitung der Teilzonenvorschriften eingeflossen und haben teilweise zu Abweichungen von den Vorgaben des Masterplans geführt.

4.6. Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8

Das Projekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Verlängerung der Tramlinie 8 des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Binningerstrasse wurde parallel zum Masterplan durch den Kanton Basel-Landschaft erarbeitet und beide Planungen sorgfältig aufeinander abgestimmt. Grundlage des BGK bilden einerseits die geplante Tramverlängerung sowie die zuvor durchgeführte Testplanung Binningerstrasse. Darauf aufbauend soll die Binningerstrasse als urbaner Aussenraum aufgewertet werden, welcher die Tramlinie aufnimmt. Als zentrales Element soll dabei ein grosszügiger Grünraum das Erscheinungsbild der Binningerstrasse prägen. Die Zielsetzungen des BGK wurden inzwischen im Vorprojekt «Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram» weiterentwickelt. Die Mitwirkung zum Vorprojekt wurde parallel zur öffentlichen Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften durchgeführt, damit sich die Bevölkerung ein abgestimmtes Bild über die gesamten Entwicklungsabsichten an der Binningerstrasse machen und dazu Stellung nehmen konnte.

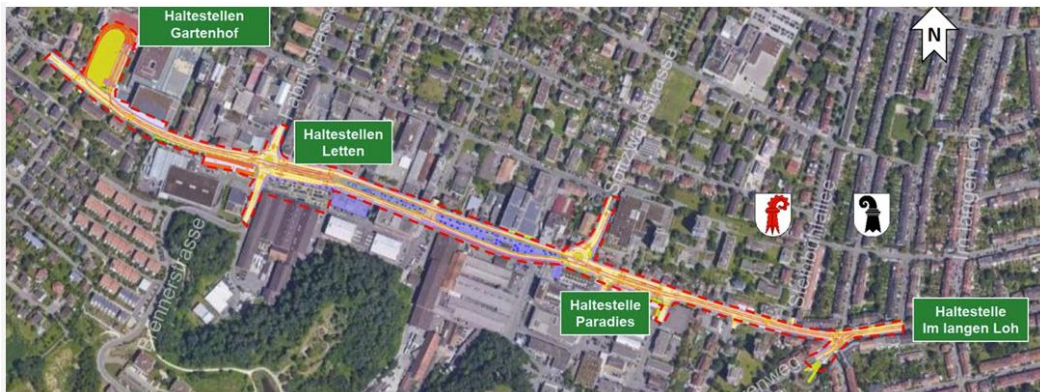


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Verlängerung Tramlinie 8, Stand Mitwirkung Mai 2024

Gemäss RBG des Kantons Basel-Landschaft können mit den Teilzonenvorschriften Regelungen in den Bauzonen getroffen werden, jedoch keine Aussagen zur Gestaltung der Strassenparzelle Binningerstrasse gemacht werden. Das BGK Binningerstrasse übernimmt daher eine wichtige Rolle in Bezug auf die Gestaltung des Strassenraumes als zentraler Freiraum für die Binningerstrasse. Mit den Teilzonenvorschriften werden die notwendigen Raumsicherungen für diese Gestaltung in den angrenzenden Bauzonen vorgenommen: das BGK dient daher als Grundlage zur Festlegung der Dimensionierung der Baubereiche im Teilzonenplan. Die Vorschriften zur Gestaltung der an die Strassenparzellen angrenzenden Vorbereiche nehmen ebenfalls Bezug auf die mit der Neugestaltung der Binningerstrasse und der Siedlungsentwicklung angestrebte Aufwertung des Strassenraums. Die inhaltliche Abstimmung der beiden Instrumente stellt sicher, dass keine räumlichen Widersprüche entstehen und die beiden Projekte zueinander passen. Die Umsetzung von Gestaltungsvorgaben für den Strassenraum ist im Rahmen der Teilzonenvorschriften aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen sehr eingeschränkt; deshalb beschränken sich die Teilzonenvorschriften auf die Raumsicherungen angrenzend an die Strassenparzellen. Diese Raumsicherungen stellen eine Rückfallebene dar, sollte das Strassenprojekt nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. In diesem Falle könnten entlang der Binningerstrasse dennoch Freiräume und Aufenthaltsorte geschaffen werden und damit die Freiraumversorgung verbessert werden.

4.7. Entwicklungstossrichtungen

Zum Einstieg in die Planungsarbeiten in Zusammenhang mit der Zonenplanrevision Teil Siedlung und den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» wurden in einem ersten Arbeitsschritt aufbauend auf den oben erläuterten Planungsdokumenten 16 Entwicklungstossrichtungen ausgearbeitet, um den erwarteten Umfang der Zonen- und Teilzonenplanung zu umschreiben. Die Formulierung der einzelnen Entwicklungstossrichtung entspricht dem Stand der Arbeiten vom Sommer 2021 und wurde aufgrund ihres Arbeitscharakters nicht aktualisiert oder überarbeitet. Sie geben jedoch einen guten Überblick über die Zielsetzungen, welche mit der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften grundsätzlich verfolgt wurden.

Neun der 16 Entwicklungstossrichtungen beziehen sich auch auf den Perimeter der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse und sind nachfolgend aufgeführt; sie wurden mit dem Entwurf der Teilzonenvorschriften verfolgt und umgesetzt.

1_Entwicklungspotenzialgebiete gemäss REK verankern

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

2_Umsetzung Masterplan Binningerstrasse

Der Masterplan Binningerstrasse wird rechtsverbindlich in den Teilzonenvorschriften verankert.

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

Die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt. Punktuell werden höhere Bauten ermöglicht und die Dachformregelungen geprüft. 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.

11_Öffentlicher Raum und Strassenräume aufwerten

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

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 werden Massnahmen und Regelungen vorgesehen.

16_Übergeordnete Vorgaben umsetzen

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere betreffend Innenentwicklung und Bauzonekapazitätsnachweise werden umgesetzt. Die IVHB und die kantonalen Gesetzgebungen inklusive der Mehrwertabgabe, der Parkierung und der Gewässerräume werden realisiert.

Teil 2: Revisionsumfang

5 Zentrale Sachthemen

5.1. Dichte- und Höhenentwicklung, Einpassung in die Umgebung

Das Gebiet an der Binningerstrasse soll zu einem attraktiven Mischgebiet mit einer Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung entwickelt werden. Bei der Planung wurde besonders auf die bauliche Dichte, die Höhenentwicklung sowie die Verteilung und Abstimmung der verschiedenen Nutzungen geachtet. Ziel war es, die angestrebte Entwicklung des Gebiets zu fördern und gleichzeitig sicherzustellen, dass die neuen baulichen Strukturen gut in das bestehende Umfeld integriert werden.

5.1.1 Bauliche Dichte

Gemäss § 18 Abs. 3 RBG ist für Bauzonen ein maximales bauliches Nutzungsmass festzulegen. Das gültige Zonenreglement wird dieser gesetzlichen Anforderung ohne Bebauungs- oder Ausnützungsziffer (AZ) für die Gewerbezone bisher nicht gerecht. Für die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» wird das bauliche Dichtemass neu über die Ausnützungsziffer festgelegt. Aufgrund der angestrebten Mischung von Wohn- und Gewerbebauten im Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse ist die Ausnützungsziffer sehr geeignet um das zulässige Nutzungsmass festzulegen. Im Gegensatz zur Überbauungsziffer erlaubt sie mehr Flexibilität bezüglich der Gebäudekubaturen. Wohnnutzungen und Dienstleistungsnutzungen können in höheren Gebäuden realisiert werden, während gewerbliche Nutzungen bodennah Platz finden und hierbei nicht durch eine Überbauungsziffer eingeschränkt werden.

Für die geforderte Festlegung des Nutzungsmasses wurde die heute tatsächlich realisierte Dichte erfasst, aktuelle Neubauprojekte überprüft, die Ergebnisse der Testplanung Binningerstrasse berücksichtigt und in Studien das passende Nutzungsmass für die im Masterplan angestrebten Nutzungen untersucht. Wichtig war dabei auch die ortsbauliche Einpassung in die umgebenden Wohnquartiere und Landschaftszüge.

Die heute effektiv realisierte, durchschnittliche bauliche Dichte liegt im Gebiet Binningerstrasse bei einer durchschnittlichen AZ von ca. 1.0. Einzelne Parzellen weisen jedoch eine wesentlich geringere (z. B. A-1108, A-819) oder auch wesentlich höhere Dichte auf (z. B. A-1437, A-2381). In den umgebenden Zonen W3 und W4 lässt sich mit reiner Wohnnutzung eine Ausnutzung von ca. 1.0 bis 1.3 realisieren.

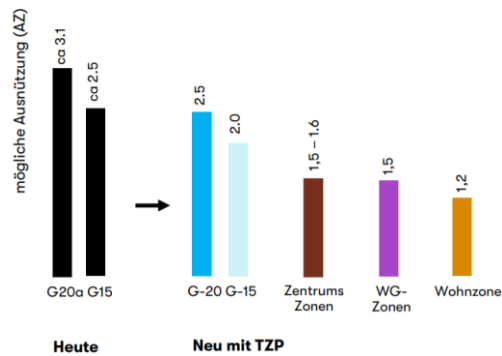
In den intensiv genutzten Bereichen des Gebiets wurden für gewerblich orientierte Betriebe Firmensitze mit Ausnutzungen von ca. 1.5 realisiert (s. Abbildung 15). Bei einzelnen Gewerbehäusern mit Mietflächen für Büronutzungen und gewerbliche Nutzungen sind höhere Ausnutzungen zwischen einer AZ von 2.5 bis 2.9 geplant (zur Verdeutlichung: der Main Campus im Bachgrabengebiet hat eine AZ von knapp 2.65).

Mit dem Teilzonenplan wird eine Innenentwicklung bei einer mit dem Umfeld sowie der vorgesehenen Nutzung passenden Höhen- und Dichteentwicklung angestrebt. Dabei wird zwischen Zonen mit Wohnnutzung und rein gewerblich genutzten Zonen unterschieden. Das festgelegte Dichtemass ist insbesondere dort, wo künftig ergänzende Wohnnutzungen zulässig sind, begrenzt und aus wohnhygienischer Sicht sinnvoll und verhältnismässig festgelegt. So bleibt genügend Platz für lebenswerte Wohn- und Arbeitsumgebungen mit hoher Aufenthaltsqualität.

In den Gebieten mit Wohnnutzung wird die zulässige AZ in der Regelbauweise nördlich der Binningerstrasse auf 1.5 festgelegt. Dies entspricht einer Dichte, deren Verträglichkeit sich mit umgebenden W3-Zonen bereits bei Quartierplänen (z. B. Quartierplan Heuwinkel) im Allschwiler Siedlungsgebiet erwiesen hat. Sie liegt zwischen der Dichte der gewerblichen Nutzung und der Dichte der reinen Wohngebiete. In der Studie «Letten – Transformationspotenziale einzelner

beispielhafter Parzellen» (s. ANHANG I) wurde zusätzlich die Verträglichkeit dieser Dichte mit der angestrebten Mischnutzung überprüft. Über Flexibilität in der Gebäudehöhe (weiterhin max. 20.0 m) und Vorgaben zur Freiraumgestaltung wird eine angemessene Wohnqualität erreicht. Südlich der Binningerstrasse wird der Wert in der Regelbauweise auf 1.6 bzw. 1.2 in der reinen Wohnzone festgelegt.

Für gewerbliche Nutzungen wird eine Dichte von 2.5 für die Zonen G20 und 2.0 für die Zonen G15 festgesetzt. Dies bietet den bestehenden Betrieben Entwicklungsspielraum welcher der angestrebten Gewerbestruktur entspricht.



Gegenüberstellung heute mögliche Ausnutzungsziffer vgl. künftig mögliche AZ



Referenz heute mögliche Ausnutzungsziffer, realisiert im Gebiet Bachgraben mit G20, ca. AZ 2.7



Bestand: Kleingewerbe Binningerstrasse 131, ca. AZ 0.7
Zuweisung TZV: Zentrumzone Letten (AZ 1.5)



Bestand: Bijoutil, ca. AZ 0.7
Zuweisung TZV: Zentrumzone / WG Letten (AZ 1.5)



Bestand: Stäubli Campus, ca. AZ 1.3
Zuweisung TZV: G15 (AZ 1.6)



Bestand: Gerber Vogt AG, ca. AZ 1.4
Zuweisung TZV: G20 (AZ 2.0)

Abbildung 15: Vergleich Beispiele Bestand mit realisierter AZ und künftig zulässige AZ je nach Zone

5.1.2 Höhenentwicklung, Gebäudemassstab und Dachgestaltung

Heute ist im Gebiet des Teilzonenplans mehrheitlich eine Gebäudehöhe von 20.0 m zulässig. Im baulichen Bestand ist diese theoretisch zulässige Gebäudehöhe nur sehr punktuell ausgenutzt. Spielraum in der Gebäudehöhe ermöglicht es auf die Bedürfnisse der gewerblichen Betriebe einzugehen (siehe «Turm» Parzelle Binningerstrasse 87, A-29). Bei einer gemischten Nutzung ermöglicht Flexibilität in der Gebäudehöhe auch ein gutes Nebeneinander von eher bodengebundenem Gewerbe und ergänzenden Wohnnutzungen. Entsprechende Studien wurden bei der Erarbeitung des Masterplans erstellt. Hochpunkte mit bis zu 20.0 m Gebäudehöhe sind in dem Gebiet auch weiterhin erwünscht und helfen einer Adressbildung entlang der Binningerstrasse, wie sich bereits heute zum Beispiel beim Gebäude an der Binningerstrasse 95, A-2381 zeigt.

Zu den umliegenden Wohnquartieren wird in der Zone WG-Letten mit einer Fassadenhöhe von gut 17.0 m und einer Gebäudehöhe von 20.0 m ein ortsbaulich verträglicher Übergang geschaffen. Die WG Stockbrunnenrain und WG Langenhag weisen eine geringere Gebäudehöhe auf und passen sich gut in ihre jeweilige Umgebung ein.

Das Gebiet Binningerstrasse ist heute, sowohl bei den gewerblichen Nutzungen, als auch bei den bestehenden Wohnnutzungen durch unterschiedliche Dachformen geprägt. In den Wohn- und Geschäftszonen, welche sich mehrheitlich am Übergang zu den angrenzenden Quartieren befinden, wird im Teilzonenreglement eine Gebäudehöhe sowie eine Fassadenhöhe festgelegt, welche den Bau von Schrägdächern sowie Attikageschossen fördert und durch die visuelle Erscheinung der Fassadenhöhe den Übergang zwischen den unterschiedlichen Bautypologien und der Höhenentwicklung abgestuft und gut eingepasst gestaltet. Die Bauten treten durch die Realisierung des obersten Geschosses in Form eines Attika- oder Dachgeschosses weniger markant und hoch in Erscheinung als bei Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses. Insbesondere durch die Realisierung von Gebäuden mit Attikageschossen können zudem Wohnungen mit hochwertigen Aussenräumen auf den Dachflächen realisiert werden, was der Wohnqualität zugutekommt.

In den Zentrumszonen sowie den Gewerbebezonen wird auf die Festlegung von einer Fassadenhöhe verzichtet; es wird einzig eine Gebäudehöhe festgelegt. Dadurch kann eine ressourcenschonende Bauweise gefördert werden, indem gewerbliche Nutzungen sowie Bauten an den zentralsten Lagen optimal ausgenutzt werden können, inklusive vollgenutztem Dachgeschoss. In der Konsequenz werden eher Flachdächer als Schrägdächer realisiert werden, was an den betroffenen Lagen jedoch bereits heute mehrheitlich der Fall ist und künftig im betroffenen Gebiet – unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Vorteile, welche diese Bauweise mit sich bringt – als vertretbare Auswirkung erachtet wird.

Neben der Schule Gartenhof bildet die Zentrumszone Gartenhof eine Ausnahme in Bezug auf die Höhenentwicklung. Im direkten Umfeld der grossformatigen Schulbauten und in Nachbarschaft zur bestehenden Gesamtüberbauung Lettenweg mit 9 realisierten Geschossen wird eine höhere Baute als verträglich angesehen. In Zusammenhang mit der Realisierung des Strassenprojektes und der Tramwendeschleufe trägt dieser Hochpunkt zur Akzentuierung des Gebiets als zentraler Ort bei und ermöglicht es zudem, ressourcensparend Flächen zu realisieren und gleichzeitig Freiräume und Flächen für die sich in Planung befindliche Tramwendeschleufe freizuspielen. Die bauliche Dichte entspricht den anderen Bauzonen mit Mischnutzung südlich des Lettenwegs.

Hochhäuser sind vor allem südlich der Binningerstrasse im Rahmen von Zonen mit Quartierplanpflicht zugelassen. Der Massstabsprung in der Siedlungsstruktur nördlich und südlich der Binningerstrasse ist in die Geschichte des Quartiers eingeschrieben. Hochhäuser knüpfen an die Dimensionen der ehemaligen Ziegeleihallen an und stellen Bezüge zu älteren, über das Siedlungsgebiet verteilten Hochhäusern her. Für die Wohnzone Stockbrunnenrain hat sich aus der Testplanung und einer nachfolgenden Bebauungsstudie ein vertikaler Akzent als städtebaulich

sinnvoll ergeben, welcher die Bebauung auf den Fussabdruck des bestehenden gewerblichen Gebäudes begrenzt und mit bis zu 9 Geschossen (bei einer verhältnismässig niedrigen Ausnutzung von 1.2) in der Vertikalen ebenfalls Bezüge zu neuen und bestehenden Hochhäusern knüpft, von der Binningerstrasse wahrnehmbar ist und auf Bodenniveau eine landschaftliche Durchlässigkeit ermöglicht.

Im Masterplan Binningerstrasse wird auch die Parzelle C-1984 als möglicher Hochhausstandort im Rahmen einer Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnnutzung festgelegt. Eine entsprechende Entwicklung soll längerfristig mit einer Sondernutzungsplanung mit entsprechenden qualitätssichernden Verfahren möglich sein. Sie ist nicht Gegenstand der Teilzonenvorschriften und wird aufgrund des längeren Planungshorizonts nicht mit einer Zone mit Quartierplanpflicht festgeschrieben.

5.2. Nutzungsverteilung durch differenzierte Zonenzuweisung

Die angestrebte Differenzierung der Nutzung wird über die Zonenzuteilung zu Gewerbezonem, Mischzonen und Wohnzonen mit unterschiedlich hohen Wohn- und Gewerbeanteilen ermöglicht. Die Abgrenzung der einzelnen Zonen wie auch deren Vorschriften in Bezug auf die Nutzungsanteile orientiert sich an den konzeptionellen Vorgaben zu den einzelnen Teilgebieten gemäss Masterplan. Sie wird mit den nachfolgend erläuterten Zonen grundeigentumsverbindlich festgesetzt.

5.2.1 Wohn- und Geschäftszonen

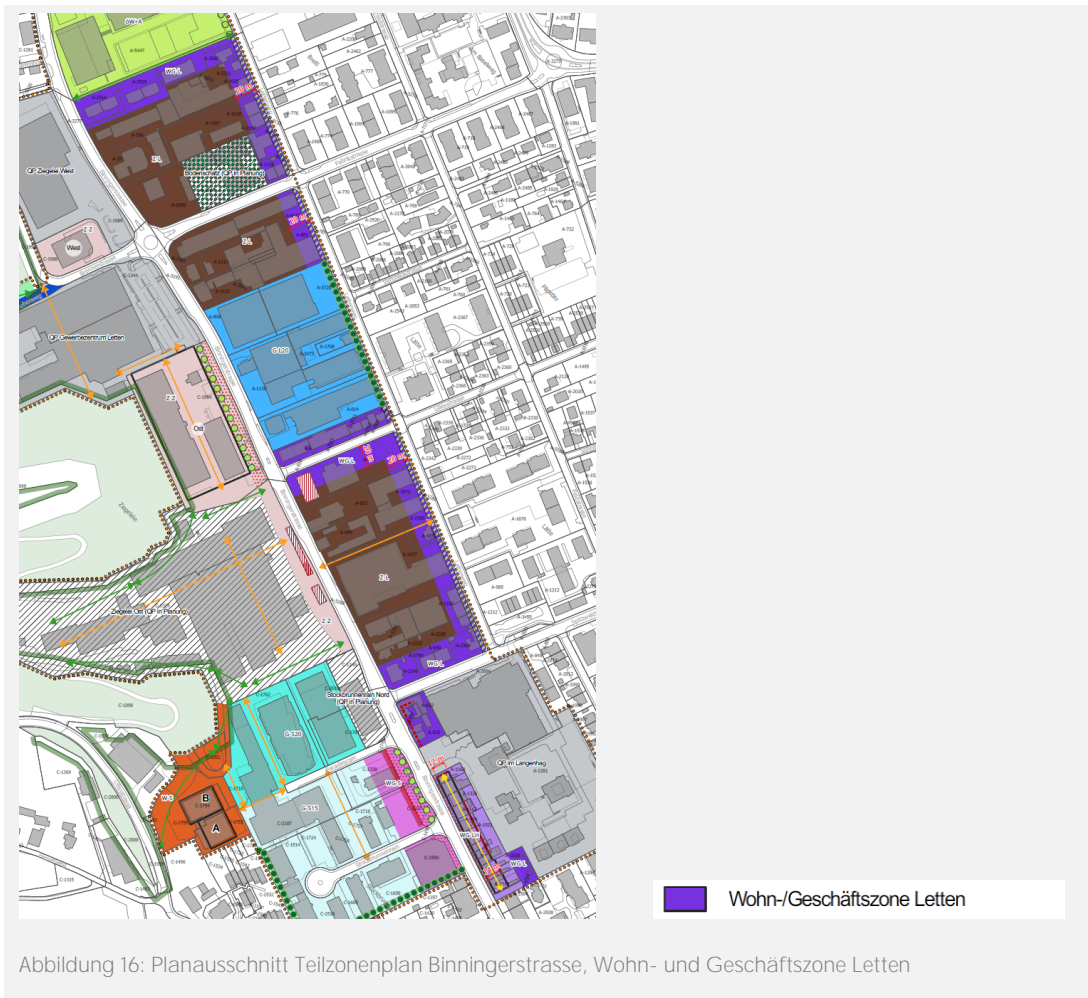
Die festgelegten Wohn- und Geschäftszonen (WG) ermöglichen die Weiterentwicklung der ersten Bautiefen entlang der Spitzwaldstrasse, dem Lettenweg, der Lilienstrasse und Teilen der Binningerstrasse. Vielerorts befinden sich hier bereits heute gemischte Nutzungen oder reine Wohnnutzungen. Sie bilden einen Übergang zu den angrenzenden reinen Wohnzonen und Quartiersstrassen. Die Wohn- und Geschäftszonen sollen unter Einhaltung der Gestaltungsvorgaben aus dem Teilzonenreglement mit Mischnutzung, rein gewerblicher Nutzung oder reiner Wohnnutzung weiterentwickelt werden können.

Alle Wohn- und Geschäftszonen werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und in den entsprechenden Zonenbestimmungen Umfang und Art der Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG festgelegt (Erläuterungen und Interessenabwägung in Kapitel 5.5 und 6.4).

Die einzelnen Wohn- und Geschäftszonen im Überblick

Wohn- und Geschäftszone Letten

Innerhalb der Wohn- und Geschäftszone Letten bestehen bereits heute teilweise reine Wohnnutzungen, welche gemäss Masterplan auch künftig weiterbestehen oder ergänzt werden können und sollen. Insbesondere an den ruhigeren Quartierstrassen wie beispielsweise entlang des Lettenwegs sind reine Wohnnutzungen in Zukunft denkbar und sinnvoll. Die Grundeigentümerschaften haben aber auch die Möglichkeit, reine Gewerbebauten zu realisieren, welche die vorgegebenen Lärmgrenzwerte der ES III einhalten. Aus diesem Grund sehen die formulierten Wohn- und Geschäftszonen keine Mindestanteile vor, sondern ermöglichen insbesondere in der WG-Letten auf den einzelnen Parzellen sowohl eine gemischte Nutzung als auch reine Wohn- oder Gewerbenutzungen.



Wohn- und Geschäftszone Langenhag

Die WG Langenhag bezweckt die Erhaltung der Bebauungsstruktur mit geschlossener Bauweise an der Binnigerstrasse 167-191 angelehnt an die Bebauungsstruktur des im ISOS vermerkten Ortsbilds am Ortseingang der Binnigerstrasse.

Mit dem vorgesehenen Baubereich wird die Fassung des Strassenraumes sichergestellt sowie eine qualitätsvolle Innentwicklung bei kleinteiliger Parzellenstruktur ermöglicht. Die von der Strasse abgewandt liegenden Bereiche werden freigehalten.

Der hintere Bereich der vier östlichen Parzellen der Gebäudezeile hat keinen Bezug zum Strassenraum, weshalb kein Bedarf zur Einhaltung der Gestaltungsanforderungen in Bezug auf die geschlossene Bauweise besteht. Mit der Zuteilung zur Wohn- und Geschäftszone Letten können diese Parzellenteile ohne Baubereiche oder der Pflicht zur geschlossenen Bauweise entwickelt werden.

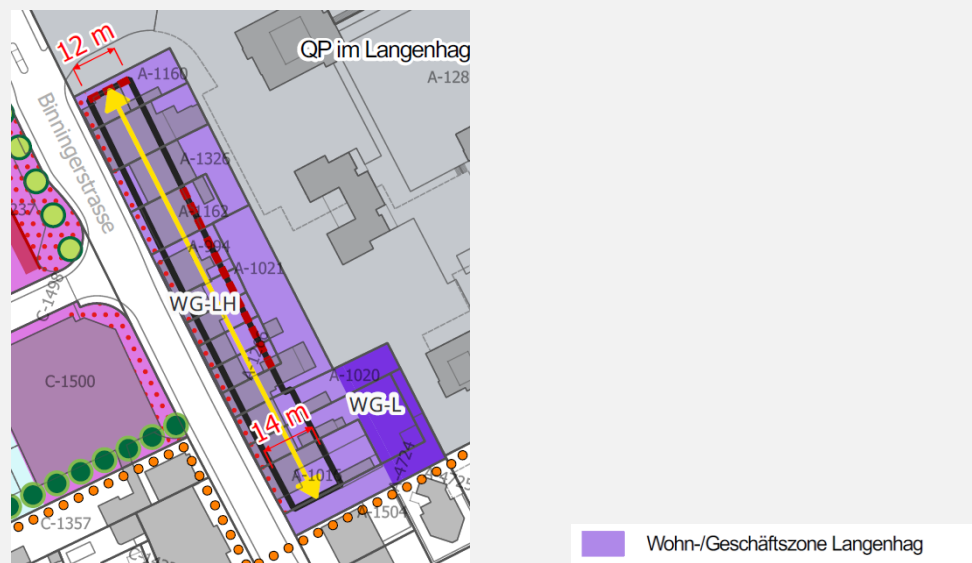


Abbildung 17: Planausschnitt Teilzonenplan Binnigerstrasse, Wohn- und Geschäftszone Langenhag

Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

Die WG Stockbrunnenrain wird der bestehenden Gewerbezone G15 in der ersten Bautiefe entlang der Binnergerstrasse vorgelagert. In der Testplanung wurde für die heute durch hallartige Gewerbebauten, eine Tankstelle und ein Drive-In Restaurant eher extensiv genutzten Parzellen von allen drei teilnehmenden Teams ein städtebauliches Entwicklungspotenzial durch Nachverdichtung nachgewiesen. Dies kann gemäss dem Masterplan Binnergerstrasse ab dem zweiten Obergeschoss sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Wohnnutzungen eingelöst werden.

Die neu festgelegte WG Stockbrunnenrain bietet hierfür die nötige Flexibilität und wird mit dem dahinterliegenden Gewerbecluster, welcher bereits heute südlich und östlich von Wohnnutzungen umgeben ist als verträglich eingestuft. Städtebaulich wird mit der WG Stockbrunnenrain ein Übergang von der angrenzenden G15 und der auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelegenen WG Langenhag geschaffen. Strassenbegleitende Neubauten sollen die Lesbarkeit eines gefassten Strassenraums unterstützen.

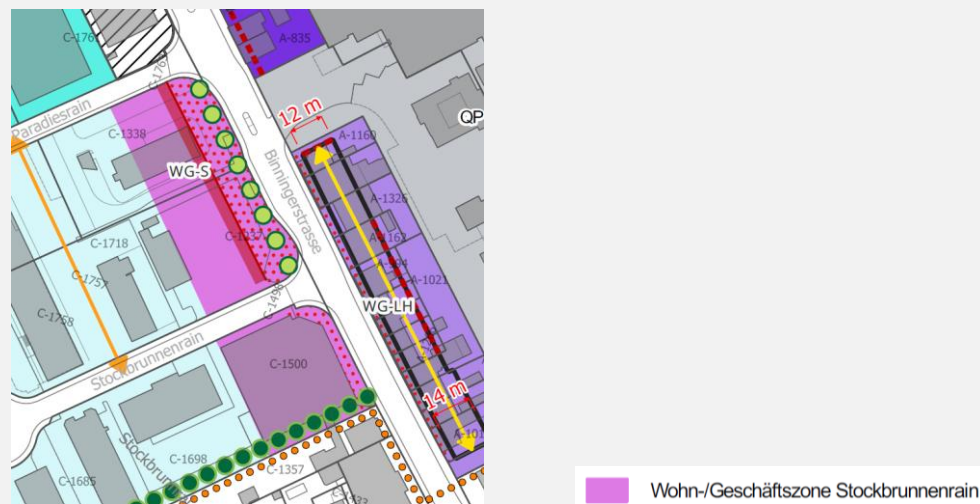


Abbildung 18: Planausschnitt Teilzonenplan Binnergerstrasse, Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

5.2.2 Zentrumszonen

Die Zentrumszonen bezeichnen Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie den angrenzenden Nutzungen künftig für Mischnutzung mit Zentrumsfunktionen eignen. Es gelten Mindestanteile für gewerbliche Nutzungen in den Zentrumszonen, um eine reine Wohnnutzung an den zentralsten Lagen des Gebiets Binnergerstrasse auszuschliessen. Damit die zentralen Strassenräume im Gebiet Binnergerstrasse zu belebten Orten werden, sind in den Zentrumszonen Ziegelei und Letten entlang der Binnergerstrasse sowie der Fabrikstrasse bei Neubauten im Erdgeschoss keine auf den Strassenraum orientierte Wohnnutzungen zulässig.

Die Ausnützungsziffer von 1.5 resp. 1.6 legt eine Obergrenze für die Ausnützung der Parzellen fest. Die Ausnützungsziffer wurde basierend auf den städtebaulichen Studien zum Masterplan Binnergerstrasse geprüft und bestimmt (Studie «Letten – Transformationspotenziale einzelner beispielhafter Parzellen von pool Architekten gemäss Beilage Masterplan S. 20-53 im ANHANG I). Sie wurde so festgelegt, um auch bei künftig ergänzenden Wohnnutzungen eine angemessene Belichtung und Umfeldqualität zu ermöglichen

Mindestanteil Gewerbe in den Zentrumszonen

Gemäss den Entwicklungsabsichten für die Binningerstrasse soll das Gebiet auch zukünftig einen hohen Gewerbeanteil aufweisen und in seiner Funktion als Versorgungszentrum, Arbeitsplatzgebiet und Dienstleistungsstandort erhalten bleiben. Dabei soll die bestehende Anzahl Arbeitsplätze an der Binningerstrasse mindestens erhalten oder sogar erhöht werden. Der Anteil an Gewerbenutzungen wird insbesondere mit den reinen Gewerbebezonen sowie den Zentrumszonen sichergestellt, in welchen reine oder überwiegende gewerbliche Nutzungen gefordert werden.

An geeigneten Lagen, vor allem am Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren oder in den oberen Geschossen wird die Entwicklung mit ergänzenden Wohnnutzungen ermöglicht. In den Wohn- und Geschäftszonen, die an reine Wohngebiete grenzen und heute bereits Wohnnutzungen umfassen, sind künftig sowohl Misch- als auch reine Wohn- oder Gewerbenutzungen erlaubt. In den Zentrumszonen werden Mindestanteile für Gewerbe festgelegt. Es handelt sich um die Gebiete an der Binningerstrasse, welche heute mehrheitlich gewerblich genutzt sind. Die gewerbliche Nutzung leistet hier einen Beitrag zu dem im Masterplan vorgegebenen Zentrums- bzw. Werkstrassencharakter der an die Binningerstrasse angrenzenden Flächen. Damit das Ziel eines weiterhin hohen Gewerbeanteils im Gebiet Binningerstrasse sichergestellt werden kann, wird in den Zentrumszonen Letten und Ziegelei ein Mindestanteil Gewerbe von 70 % festgelegt. So bleibt die Wohnnutzung der Gewerbenutzung untergeordnet. Bei Ergänzungsbauten wird der gewerbliche Bestand an die geforderten gewerblichen Nutzungsflächen angerechnet. Dieser Mechanismus bietet indirekt Anreize, bei der Schaffung von ergänzendem Wohnraum bestehende Gewerbeflächen zu erhalten.

Interessenabwägung

Durch die Festlegung des Mindestanteils Gewerbes in den Zentrumszonen Letten und Ziegelei werden öffentliche und private Interessen tangiert. Die entsprechende Interessenabwägung ist in Kapitel 6.1 ausführlich dargelegt.

Nutzungsumlagerung in den Zentrumszonen

Um eine differenzierte Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen zu unterstützen und eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ist eine Nutzungsumlagerung in der Zentrumszone Letten zulässig, sodass die Wohnanteile parzellenübergreifend nachgewiesen und städtebaulich sinnvoll angeordnet werden können. Der Transfer von Nutzungsanteilen ist über das Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan möglich, wenn dadurch eine im Vergleich zur Regelbauweise bessere städtebauliche und siedlungsverträglichere Gesamtlösung umgesetzt werden kann. Die Gemeinde möchte hiermit auch bauliche Entwicklungen unterstützen, welche den Bestand erhalten. Mit dem Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Wohnanteil dadurch parzellenweise höher ausfallen. Über die gesamte Zentrumszone Letten betrachtet wird das Verhältnis des angestrebten Mindestanteils Gewerbe von 70 % jedoch nicht unterschritten, wodurch der Kerngedanke der Zentrumszone gewahrt bleibt.

Weitere Ausführungen zur Ausnahmeüberbauung nach Plan und den möglichen Nutzungsumlagerungen finden sich unter Kapitel 5.9.2.

Die einzelnen Zentrumszonen in der Übersicht

Zentrumzone Letten

Die Zentrumzone Letten liegt an zentralster Lage des Gebiets Binningerstrasse und dient der Weiterentwicklung des Bereichs zwischen Binningerstrasse und Lettenweg hin zu einem Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen. Die Anordnung der Wohn- und Gewerbeanteile erfolgt frei auf den einzelnen Parzellen. Die ausreichende Wohnumfeldqualität wird über Vorgaben zur Gestaltung der Umgebung und die Grünziffer sichergestellt. Mit der Möglichkeit einer Nutzungsumlagerung und -intensivierung setzt die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Anreize über Parzellengrenzen hinweg und ermöglicht eine abgestimmte Entwicklung mit grösseren Nutzungsklustern.

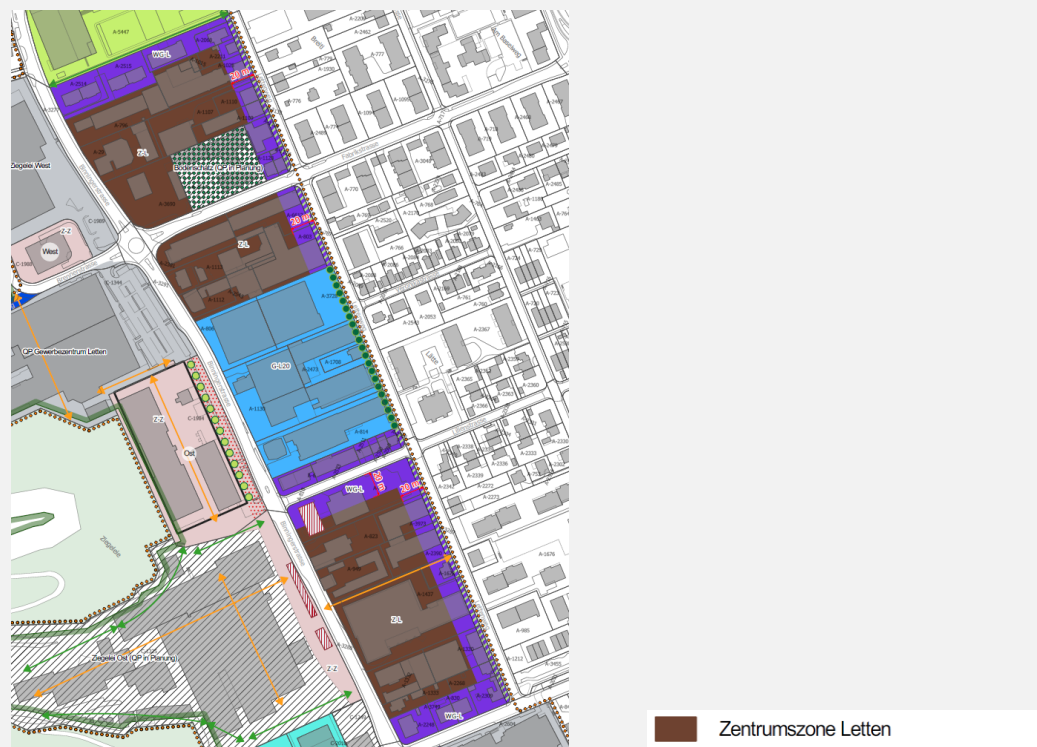


Abbildung 19: Planausschnitt Teilzonenplan Binningerstrasse, Zentrumzone Letten

Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)

Die Zentrumszone Ziegelei befindet sich angrenzend an identitätsstiftende ehemalige Ziegeleihallen. Eine bauliche Entwicklung ist daher auf die Umgebung abzustimmen und trägt dem Interesse an einem stimmigen Ortsbild und der Wahrung des historischen Charakters der ehemaligen Ziegeleiareale Rechnung.

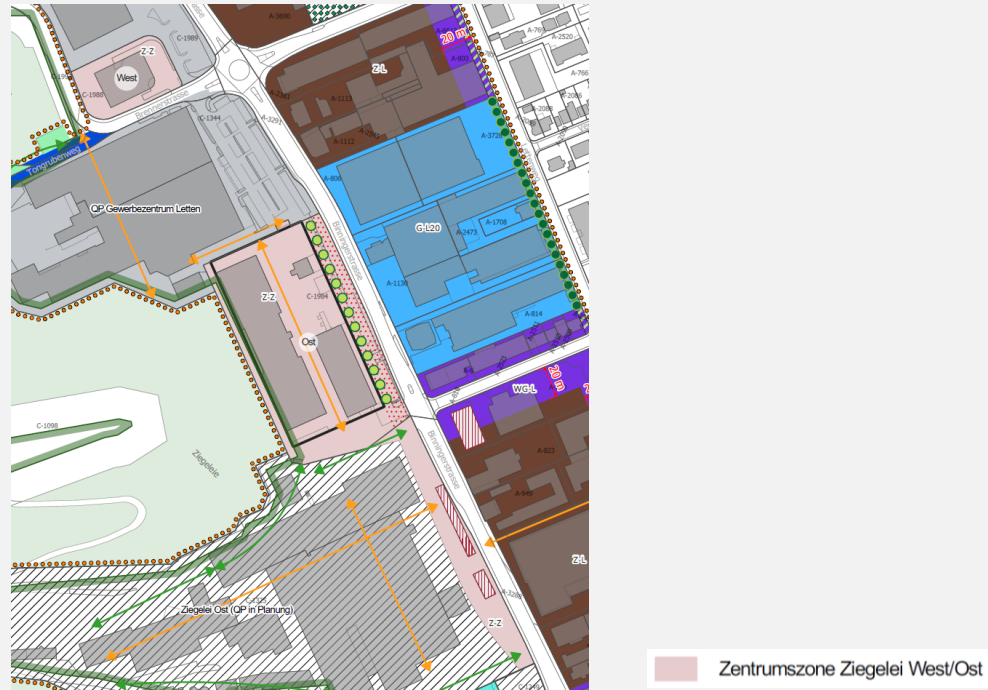


Abbildung 20: Planausschnitt Teilzonenplan Binningerstrasse, Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)

Zentrumszone Gartenhof

Die bestehenden Sportflächen im Gebiet der Zentrumszone Gartenhof werden mit dem Bau des neuen Sekundarschulstandorts auf der anderen Seite des Lettenwegs vollständig und nach modernen Standards ersetzt. So entsteht an der Binningerstrasse Raum für die Tramwendeschleufe in Zusammenhang mit der Neugestaltung der Binningerstrasse.

Um einen Beitrag zum Siedlungsklima und zum Angebot an öffentlich zugänglichen Freiräumen leisten zu können, beabsichtigt die Gemeinde, in der Zentrumszone Gartenhof einen grossen Grünraum zu schaffen. Mit einer höheren Bebauung wird bei einer auf das Umfeld abgestimmten Gesamtnutzung auf dem Boden Platz frei gespielt. Um diesen Grünraum formal rechtlich zu sichern, wird im Reglement das Anlegen und Unterhalten einer mindestens 1'700 m² grossen zusammenhängenden Grün- oder Freiraumanlage vorgeschrieben. Durch diese offen formulierte Bestimmung bleibt Spielraum, um eine geeignete städtebauliche Lösung zu konkretisieren und auf die weitere Entwicklung des Strassenprojekts mit der Tramwendeschleufe einzugehen.

Die Fläche ist als öffentlich zugänglicher Grün- oder Freiraum realisieren. Da das öffentliche zur Verfügung stellen des Grün- oder Freiraums aus rechtlicher Sicht nicht über die Teilzonenvorschriften sichergestellt werden kann, wird diese Absicht der Gemeinde als Hinweis in der Kommentarspalte festgehalten.

Neben öffentlichem Freiraum ist die Schaffung von Wohnraum- und Geschäftsnutzungen das zweite zentrale Anliegen der Gemeinde für die Zentrumszone Gartenhof. Das zulässige, ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass wird im nachfolgenden Text erläutert.

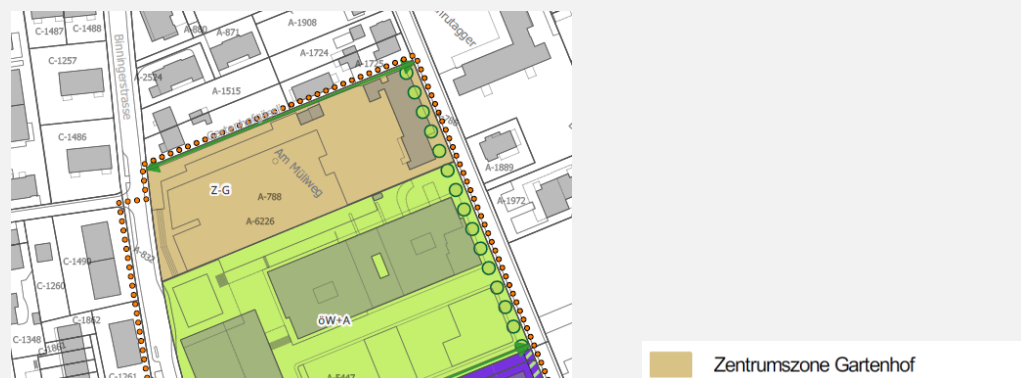


Abbildung 21: Planausschnitt Teilzonenvorschriftenplan Binningerstrasse, Zentrumszone Gartenhof

EXKURS: Städtebauliche Studie Zentrumszone Gartenhof

Das Areal Gartenhof ist sehr zentral gelegen und liegt in direkter Nachbarschaft zu den Bildungsangeboten der Primar- und Sekundarschule sowie den Versorgungsangeboten entlang der Binningerstrasse. Mit Umsetzung der geplanten Tramverlängerung wird die Zentrumszone Gartenhof noch besser an den öffentlichen Verkehr angebunden sein. Durch diese bestehenden und zukünftigen Standortfaktoren ist das Areal sehr gut für eine Wohnraum- und Arbeitsplatzentwicklung geeignet. Aus raumplanerischer Sicht besteht ein grosses Interesse an einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Dies ist insbesondere an einer zentralen und vom ÖV gut erschlossenen Lage wie der Zentrumszone Gartenhof angezeigt. Die Vereinbarkeit des öffentlichen Interesses der Platzierung der Tramwendeschleufe, einem Freiraumangebot sowie der Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen wurden in der Machbarkeitsstudie (2022) in verschiedenen Varianten geprüft (vgl. Abbildung 22). Als besonders geeignet und ortsbaulich gut mit dem Umfeld vereinbar erwiesen sich dabei Hochbauten mit eher kleinem Fussabdruck.

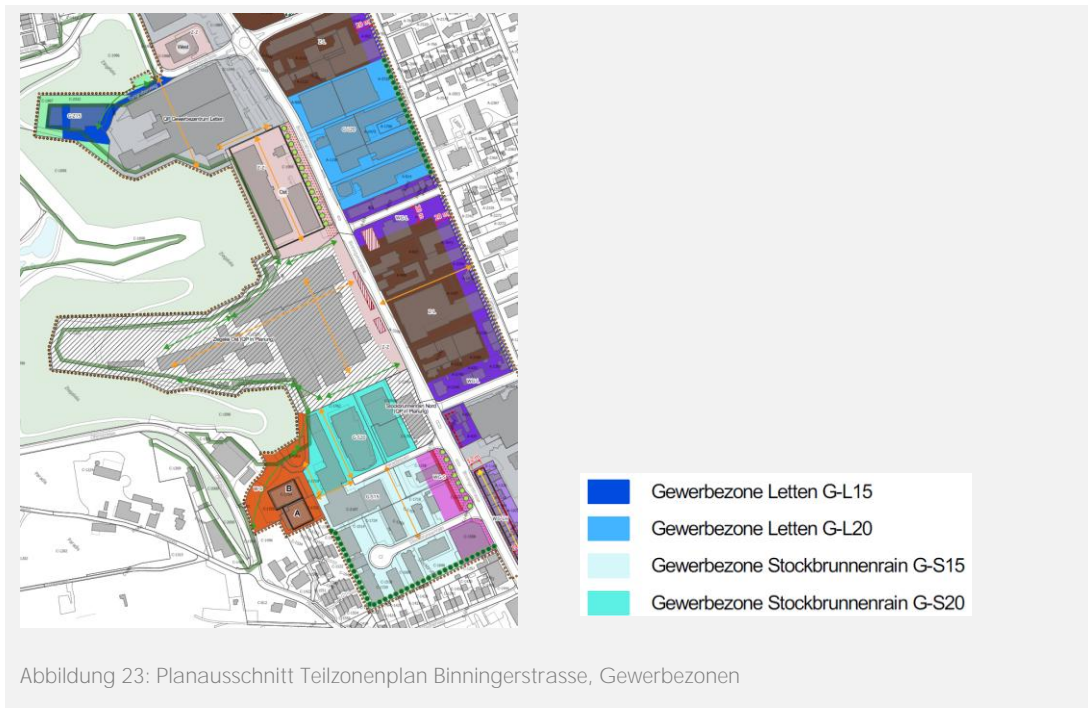
So wird in der Zentrumszone Gartenhof eine Bebauung mit einer Ausnützung von 1.5 mit bis zu neun Vollgeschossen ermöglicht. Die Gebäudehöhe akzentuiert den Ort und nimmt Bezüge zu höheren und grossformatigen Gebäuden in ihrer Umgebung auf. Dies sind die Gesamtüberbauung Lettenweg, die Schule Gartenhof und die Neubauten für die Sekundarstufe auf der anderen Seite des Lettenwegs. Städtebaulich schliesst die Parzelle das Gebiet der Teilzonenvorschriften ab und steht so in Bezug zu Hochbauten an der Gemeindegrenze zu Basel. Sie ist bereits heute ein Ort des Übergangs zwischen unterschiedlichen Siedlungstypologien.



Abbildung 22: Modellfotos von Bebauungsmöglichkeiten gemäss der Machbarkeitsstudie (2022), welche innerhalb der Zentrumszone Gartenhof mit den nun in den Teilzonenvorschriften festgeschriebenen Dichte- und Höhenmasse umsetzbar sind.

5.2.3 Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen bezeichnen Gebiete, welche weiterhin rein gewerblicher Nutzung vorbehalten sind. Im Gebiet Stockbrunnenrain waren bereits im Masterplan reine Gewerbebezonen vorgesehen. Die Gebiete Letten wurden bei der Erarbeitung Teilzonenplan weiter ausdifferenziert. So wird für die Bereiche zwischen Binningerstrasse und Lettenweg der angestrebte Nutzungsmix aus dem Masterplan über eine Mischung aus WG-Zonen, Zentrumszonen und weiterhin rein gewerblich genutzten Gebieten in der G-L20 erreicht.

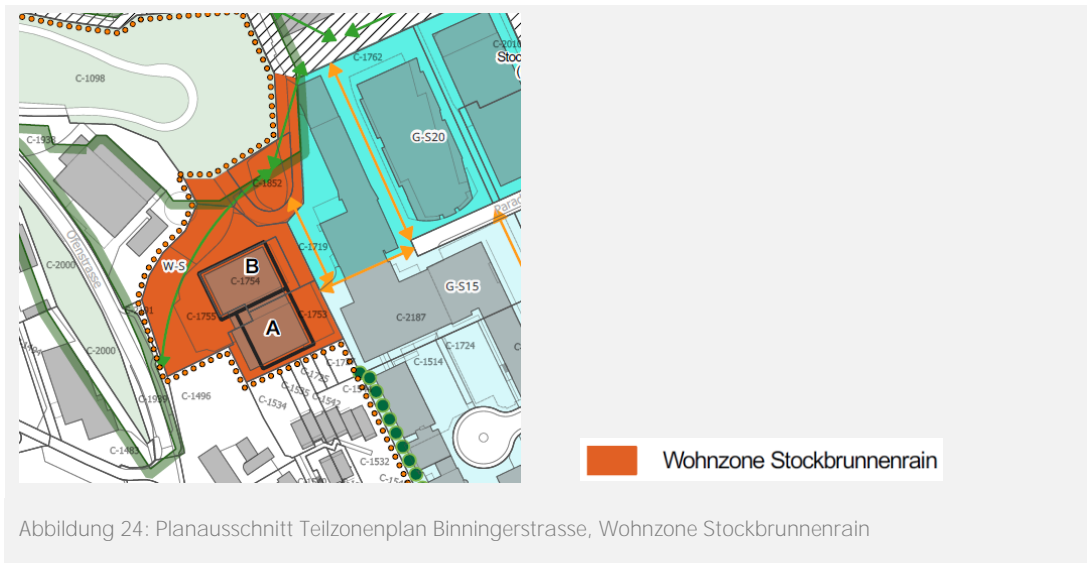


Gemäss § 18 RBG ist für Gewerbebezonen eine maximal zulässige bauliche Nutzung festzulegen. Für die Festlegung wurde die bisherige Ausnützung an der Binningerstrasse überprüft (vgl. ANHANG I) und mit den Entwicklungsabsichten für das Gebiet abgeglichen. Mit der festgelegten Ausnützungsziffer von 2.0 in G15 respektive 2.5 in G20 werden den bestehenden Betrieben, welche heute meist eine Ausnützung zwischen 0.6 und 1.4 aufweisen, angemessene Entwicklungsspielräume gegeben. Eine weitere Erhöhung der Entwicklungsmöglichkeiten ist bei Nachweis der erforderlichen Qualitäten über die das Instrument einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan möglich.

Die angestrebte Gewerbestructur, welche sich von den arbeitsplatzintensiven Forschungs- und Dienstleistungsbetrieben im Gewerbegebiet Bachgraben unterscheidet und auf weniger arbeitsplatzintensive Unternehmen und produzierendes Gewerbe abzielt, findet in dem gesetzten Rahmen sehr gut Platz. Entwicklungen wie z. B. das Gewerbehaus am Lettenweg 118 mit einer Ausnützungsziffer > 3.0 sind zukünftig aus ortsbaulichen Überlegungen nicht mehr erwünscht und daher mit der festgelegten Ausnützungsziffer auch nicht mehr möglich.

5.2.4 Wohnzone

Die Wohnzone Stockbrunnenrain liegt leicht erhöht auf einem Geländeplateau. Nach dem Wegzug des ehemals dort angesiedelten Gewerbes in das Bachgrabengebiet soll das erhöht gelegene, ehemalige Firmengelände am südlichen Rand des Perimeters mit Wohnnutzungen entwickelt werden. Angrenzend an die hierfür eingeführte Wohnzone Stockbrunnenrain bestehen bereits Wohnnutzungen. Besondere Beachtung gilt dem Freiraum, der gemäss Testplanung als Fortsetzung der stark durchgrünten ehemaligen Abbaulandschaft gelesen werden soll und den Wegeverbindungen durch das Gebiet. So wird der Raum Binningerstrasse mit dem höher gelegenen Gebiet Paradies und letztendlich auch dem Allschwiler Wald verbunden. Die Trassenfreihaltung der Spange Oberwilerstrasse wird mit den Teilzonenvorschriften durch die Abgrenzung des Baubereichs sichergestellt.



Art und Mass der Nutzung der Wohnzone Stockbrunnenrain wurden auf Basis einer städtebau-lichen Planungsstudie in einem kooperativen Verfahren zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde festgelegt. Das Verfahren baute auf den Ergebnissen der Testplanung auf.

Mit einem bis zu 9-geschossigen Gebäude kann eine gute städtebauliche Lösung erzielt werden. Die vertikale Akzentuierung greift Bezüge zu anderen höheren Gebäuden entlang der Bin-ningerstrasse auf. Sie dient der Orientierung und macht die räumliche Tiefe des Entwicklungs-gebiets erlebbar. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 1.2. Das Projekt entspricht den Zielen einer flächenschonenden, verdichteten Bauweise.

Um die Erkenntnisse aus dieser Studie bereits in den Teilzonenvorschriften umzusetzen und kein zusätzliches Quartierplanverfahren einzufordern, sind Bauten in der Wohnzone Stockbrunnen-rain mit Ausnahme von Klein- und Anbauten nur innerhalb der im Teilzonenplan eingezeichne-ten Baubereiche zugelassen. Im Baubereich B sind bis zu neun Vollgeschosse ohne Attikage-schoss zulässig, im Baubereich A maximal drei Vollgeschosse plus Attikageschoss. Durch letz-teres wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den östlich angrenzenden zweigeschos-sigen Reihenhäusern verfolgt. Das Bestandsgebäude hat drei Vollgeschosse. Eine Aufstockung mit einer massvollen Erhöhung um ein Attikageschoss ist auch gegenüber der benachbarten zweigeschossigen Wohngebäude angemessen. Gemäss dem kooperativen Verfahren soll das Gebäude im östlichen Baufeld nach Möglichkeit erhalten und aufgestockt werden. Der Best-standserhalt kann nicht verpflichtend in den Teilzonenvorschriften aufgenommen werden, da es sich einerseits nicht um einen im denkmalpflegerischen Sinne schützenswerten Bestand han-delt und andererseits sicherzustellen ist, dass bei unvorhersehbaren Veränderungen (Altlasten, Beschädigung durch Naturereignisse, etc.) auch ein Ersatzbau eine Option bleibt.

Als weiterer Anreiz für den Bestandserhalt sind bestehende Vollgeschosse, welche bis max. 1.5 m in Erscheinung treten, nicht an die maximale Vollgeschoszahl anzurechnen. Damit wird auf die Erkenntnisse des Richtprojektes reagiert, welches auf der Struktur der Bestandsbauten auf-baut, bei welchen die untersten Geschosse teilweise in diesem Masse aus dem Terrain heraus-ragen. Durch das festgelegte Mass von 1.5 m weicht die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzli-chen Möglichkeiten in dieser Zone faktisch von den Standard-Werten für Untergeschosse ge-mäss RBV ab.

Die Möglichkeit zur Aufstockung wurde mit dem Richtprojekt aufgezeigt und entspricht der Bauabsicht der Grundeigentümerschaft; mit den Teilzonenvorschriften wird diese umwelt-freundliche Bauweise ausdrücklich unterstützt und in sinnvollem Mass berücksichtigt. Mit der

Bestimmung zum Bestandserhalt wird nicht der Objektschutz bezweckt, sondern die Reduktion des CO₂-Ausstosses durch graue Energie, welche bei Abbruch von Bausubstanz entsteht.

Als Beitrag für eine hohe Wohnqualität und zur Förderung der Biodiversität ist neben der Grünziffer von 40% eine naturnahe Flächengestaltung auf mindestens 10 % der Grünfläche umzusetzen.

5.3. Vorgaben bezüglich Erdgeschossnutzungen

Im Gebiet Binningerstrasse sollen entlang von zentralen Strassenabschnitten künftig lebendige und attraktive Strassenräume entstehen, welche durch entsprechende Nutzungen in den Erdgeschossen und die Gestaltung der Vorzonen und Übergangsbereiche zwischen privaten und öffentlichen Parzellen unterstützt werden. Insbesondere entlang der Binningerstrasse soll der Strassenraum eine zentrale Rolle im Alltagsleben übernehmen und insbesondere um die ÖV-Haltstellen herum zu einem lebendigen Ort des Ankommens, Umsteigens und Verweilens werden. Um dieses Ziel zu erreichen, werde mit den Zonenvorschriften «Binningerstrasse» neben Gestaltungsvorgaben für räumlich beschränkte Vorzonen oder Vorplatzbereiche Vorschriften für die Nutzungsanordnung in Erdgeschossen der WG- und Zentrumszonen an den zentralsten Lagen gemacht. Diese Vorschriften sind situativ und räumlich abgestimmt auf die heutigen Ausgangslagen und die erwünschten Zielvorstellungen.

Von hoher Bedeutung für einen belebten Strassenraum ist die Ansiedlung von gewerblicher oder publikumsintensiven Nutzungen in den Erdgeschossen, insbesondere aber der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss oder mindestens das räumliche Einschränken von Wohnnutzungen, sodass sie nicht auf den zentralen Strassenraum orientiert realisiert werden. Ebenso wichtig ist die Frage der Gestaltung der Parzellengrenzen. Über entsprechende Festlegungen kann sichergestellt werden, dass der Strassenraum von Fassade zu Fassade wahrnehmbar bleibt und Nutzungskonflikte zwischen privaten Innen- und Aussenräumen und dem öffentlichen Raum gar nicht erst entstehen. Im Bereich der strassenorientierten Fassade können in solchen Fällen neben gewerblichen Nutzungen, auch Ateliernutzungen oder beispielsweise wohnergänzende Nutzungen wie gemeinschaftlich genutzte Flächen, Eingangsbereiche, Wasch- und Trockenräume oder auch Velo- oder Kinderwagenabstellräume angeordnet werden. Auch ein Hochparterre kann mögliche Konfliktsituationen entschärfen.

In den einzelnen Zonen werden folgende Massnahmen zur Belebung der Strassenräume, ergriffen:

Zone	Vorgabe zur EG-Nutzung	Begründung
WG Letten	Keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse, der Fabrikstrasse und der Spitzwaldstrasse orientierten Wohnnutzungen im EG.	In den reinen Wohnbauten bestehen bereits heute Wohnnutzungen im EG. Solche sind künftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da reine Wohnbauten aufgrund des freien Wohn- und Gewerbeanteils künftig zulässig sind. Sie sind jedoch auf die rückwärtigen Fassaden auszurichten, um entlang der Strassenzüge Nutzungskonflikte zu vermeiden. Entlang des Lettenwegs, der seinen Charakter als Wohnstrasse beibehält, sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig.

<p>WG Langenhag</p>	<p>Keine Vorgaben in Bezug auf die Wohnnutzung im Erdgeschoss.</p>	<p>Bereits heute überwiegend Wohnnutzungen im Erdgeschoss oder Hochparterre. Niedrige Bautiefe aufgrund des Baubereichs: Weitere Einschränkung der Nutzungsanordnung aufgrund von EG-Vorschriften wird als unverhältnismässig erachtet.</p>
<p>WG Stockbrunnenrain</p>	<p>Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss ausgeschlossen.</p> <p>Funktionale und optische Ausrichtung der EG auf den Strassenraum. Realisierung mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m.</p>	<p>Aufgrund der Lage zwischen der Binningerstrasse sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet sind Wohnnutzungen in den unteren Geschossen nicht verträglich und sinnvoll; Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Gewerbe. Förderung eines belebten Umfelds für die geplante Tramhaltestelle.</p> <p>Durch die Realisierung von Erdgeschosshöhen von mindestens 4.0 m werden die Rahmenbedingungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und zum Beispiel die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben, welche von der zentralen Lage profitieren können, geschaffen.</p>
<p>Zentrumszone Letten</p>	<p>Keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse oder Fabrikstrasse orientierten Wohnnutzungen.</p> <p>Entlang der Binningerstrasse funktionale und optische Ausrichtung der EG auf den Strassenraum. Realisierung mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m.</p>	<p>Bestehender und angestrebter hoher Gewerbeanteil soll auch entlang der zentralen Strassenzüge wahrnehmbar sein (Stichwort Werkstrassencharakter aus dem Masterplan).</p> <p>Aktivierung und Belebung der Binningerstrasse durch funktionale und optische Ausrichtung der EG-Nutzung auf den Strassenraum.</p> <p>Durch die Realisierung von Erdgeschosshöhen von mindestens 4.0 m werden die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben, welche von der zentralen Lage profitieren können, geschaffen.</p>
<p>Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)</p>	<p>Ausschluss von Wohnnutzung im EG entlang der Binningerstrasse.</p> <p>Entlang der Binningerstrasse funktionale und optische Ausrichtung der EG auf den Strassenraum. Realisierung mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m.</p>	<p>Keine bestehende Wohnnutzungen, EG sind bereits sehr gewerblich orientiert. Künftig beizubehalten und im Sinne des Mindest-Gewerbeanteils von 70 % sinnvoll.</p> <p>Aktivierung und Belebung der Binningerstrasse durch funktionale und optische Ausrichtung der EG-Nutzung auf den Strassenraum.</p>

		Durch die Realisierung von Erdgeschosshöhen von mindestens 4.0 m werden die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben, welche von der zentralen Lage profitieren können, geschaffen.
Zentrumszone Gartenhof	Keine Vorgaben in Bezug auf die Wohnnutzung im Erdgeschoss.	Ausrichtung in erster Linie auf die Realisierung der Tramwendeschleife, den Erhalt einer zusammenhängenden grosszügigen Grün- und Freiraumanlage sowie einer damit verträglichen kompakten Bebauung.

Interessenbewertung und Interessenabwägung

Bei den Vorschriften in Bezug auf die Erdgeschossnutzung entlang der zentralen Strassenzüge im Gebiet der Binningerstrasse stehen sich das private Interesse von Entscheidungsfreiheit der Grundrissgestaltung und Nutzungsanordnung in einer Zone ohne festgelegte Nutzungsanteile den öffentlichen Interessen eines attraktiven öffentlichen Strassenraums und hoher Wohnqualität entgegen. Durch die Abstufung der Vorschrift als expliziter Ausschluss von Wohnnutzungen in der WG Stockbrunnrain und den Zentrumszonen sowie die Einschränkung der Ausrichtung der Wohnnutzung in der WG Letten, welche aber Wohnnutzungen nicht grundsätzlich ausschliesst, wird die ergriffene Massnahmen zur Belebung und Aktivierung der Strassenräume als verhältnismässig bewertet und das öffentliche Interesse eines belebten und attraktiven Strassenraumes höher gewichtet.

5.4. Gestaltung des öffentlichen Raums und Erweiterung des Freiraumangebots

Das heutige Gewerbegebiet ist durch die für Gewerbenutzungen typischen grossvolumigen Gebäudestrukturen und einen hohen Versiegelungsgrad der Aussenräume geprägt. Öffentliche oder private Freiräume nehmen heute eine untergeordnete Rolle ein. Defizite an Freiräumen in Bezug auf Interaktion, Reflexion, zum Flanieren und Spielen wurden dementsprechend bereits im Freiraumkonzept Allschwil 2013 festgestellt. Neben der angepassten Nutzungsmischung soll der Raum Binningerstrasse gemäss dem Masterplan neue und aufgewertete Freiräume erhalten. Diese werten das Quartier als Wohn- und Arbeitsstandort auf, strahlen auf die umgebenden Quartiere aus, dienen der Vernetzung bestehender Freiraum- und Naherholungsangebote und schaffen Stadträume, in denen sich sowohl Angestellte als auch Bewohnende sowie Besuchende der Einkaufsnutzungen gerne auch zu Fuss und mit dem Velo bewegen. Hierzu gehört insbesondere die Neugestaltung der Binningerstrasse im Zuge der Tramverlängerung, aber auch die gestalterische Aufwertung der weiteren Strassenräume sowie die Schaffung neuer öffentlicher Freiräume in den Geländetaschen der ehemaligen Lehmabbaugebiete und von Grünflächen auf privaten Grundstücken. Die verbindliche Festlegung für die Schaffung von neuen Freiräumen oder Bereichen für Bepflanzungen ist eine wichtige Voraussetzung, um den Grundstein für ein zukünftiges verdichtetes und attraktives Arbeitsplatzgebiet mit Wohnanteil und hoher Umgebungsqualität zu legen.

Dies wird in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse über folgende Festlegungen umgesetzt:

Vorplatzbereiche Binningerstrasse

Die Binningerstrasse soll mit einem zentralen Freiraumkorridor neugestaltet werden, um den heute vorherrschenden Hitzeinsel-Effekt zu vermindern, das Umfeld der Betriebe und neuen Wohnnutzungen zu verbessern, die Freiraumqualitäten für Interaktion und zum Flanieren zu stärken und mit einem grünen Rückgrat einen eigenständigen Quartierscharakter zu schaffen.

Der geplante Freiraumkorridor ist Teil des kantonalen Strassenprojekts «Neugestaltung Binningerstrasse und Tramverlängerung Linie 8». Mit der Festlegung der Vorplatzbereiche im Teilzonenplan wird eine attraktive Gestaltung des Übergangs von Strasse und Bebauung im Sinne des Strassenprojekts innerhalb des Möglichkeitsraums des grundeigentumsverbindlichen Planungsinstruments erzielt. Die Raumsicherungen stellen die planungsrechtliche Rückfallebene dar, sollte das Strassenprojekt erst verzögert oder nicht realisiert werden. Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen strassenbegleitenden Freiraum und tragen zum Erscheinungsbild des Strassenraums der Binningerstrasse bei. Sie sind als Vorplatz oder Grünfläche zu gestalten. Durch die Freihaltung dieser Bereiche mit der Überlagerung der Vorplatzbereiche im Teilzonenplan kann die Nutzungsplanung den ihr möglichen Beitrag zur Bereitstellung des wichtigen zentralen Grünraums entlang der Binningerstrasse leisten.

Die Situation entlang der Binningerstrasse als sehr dicht genutzter und versiegelter Raum soll bei künftigen Entwicklungen siedlungsklimatisch verbessert werden. Zur Belebung des Strassenraums und der Förderung gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss ist auch die Nutzung für beispielsweise Ladenauslagen oder für Restaurant-Sitzplätze zulässig. Beides sind wichtige Anliegen der Gemeinde, weshalb mit den Teilzonenvorschriften Flexibilität bei der Gestaltung der Vorplatzbereiche sichergestellt wird. Um die Erschliessung der Gewerbenutzungen der betroffenen Parzellen nicht zu beeinträchtigen, sind auch Anlieferungen oder Zufahrten, welche über die Vorplatzbereiche führen, erlaubt. Die dauerhafte Nutzung als Abstellplatz oder Lagerfläche wird ausgeschlossen, da diese die Vorplatz- und Strassenraumgestaltung beeinträchtigen würden.

Interessenabwägung

Die Gemeinde gewichtet hier die attraktive Strassenraumgestaltung höher als private Interessen der Nutzungsfreiheit der Vorplätze. Für die bauliche Freihaltung der Vorplatzbereiche im Sinne einer Raumsicherung werden für die Zentrumszone Ziegelei und Wohn- und Geschäftszone Langenhag Baubereiche, sowie für die Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain eine neue kommunale Baulinie festgelegt.

Einfriedungen entlang der Binningerstrasse

Zur Gestaltung und Wahrnehmung des Strassenraums von Fassade zu Fassade dürfen Einfriedungen entlang der Binningerstrasse eine Höhe von 0.6 m nicht überschreiten. Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen kann sichergestellt werden, dass der Strassenraum der Binningerstrasse von Fassade zu Fassade gelesen wird und der Strassencharakter gemäss Zielen des Masterplans Bezug zur Bebauung entlang der Binningerstrasse nehmen kann. Private Vorbereiche mit hohen Einfriedungen sind an dieser zentralen Lage 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.

Die Zentralität des Ortes lebt von der Gestaltung der Vorbereiche und den angrenzenden Nutzungen. Die Qualität des Strassenraums und der Übergangsbereiche zu den Privatparzellen bestimmt die Aufenthaltsqualität, das Sicherheitsgefühl und damit indirekt auch das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung sowie das Orts- resp. Strassenbild.

Interessenabwägung

Die angestrebte Unterbindung solcher Entwicklungen an einer der zentralsten Lagen Allschwils ist von übergeordnetem Interesse und rechtfertigt dadurch den regulativen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der betroffenen Parzellen.

Die Bestimmung lässt den Grundeigentümerschaften nach wie vor Raum für individuelle Gestaltung ihrer Vorzonen an den betroffenen Strassenabschnitten. Durch angepasste Grundrisse und Nutzungsanordnung in den Erdgeschossen und eine durchdachte Aussenraumgestaltung können die Anforderungen an die Vorzonengestaltung mit der jeweiligen Erdgeschossnutzung abgestimmt werden, wodurch die Verhältnismässigkeit der Bestimmung gegeben ist. Die Bestimmung zur Höhe der Einfriedungen spielt eng mit der Bestimmung zur Ausrichtung der Wohnnutzungen in Erdgeschoss zusammen: da Wohnnutzungen in den genannten Bereichen nicht auf den zentralen Strassenraum ausgerichtet sein dürfen, ist das Bedürfnis nach Sichtschützen in Form von Einfriedungen aus wohngygienischer Sicht nicht vorhanden und rechtfertigt daher die Vorgabe und stellt deren Verhältnismässigkeit sicher.

Vorbereiche Lettenweg

Der Lettenweg soll durch eine gezielte gestalterische Aufwertung als wichtige Längsverbindung und Übergang zu den benachbarten Quartieren erlebbar gemacht und begrünt werden. An die Stelle der bisher gültigen Grünzone, welche dem Zweck einer Schutzbepflanzung im Übergang der bestehenden Gewerbegebiete zu den Wohngebieten entsprach, treten die neu ausgedehnten «Vorbereiche Lettenweg». Da die angrenzenden Grundstücke teils nur über den Lettenweg erschlossen sind, ist neben der Gestaltung der Vorbereiche als Grünfläche auch deren Nutzung für Erschliessungsflächen zulässig.

Interessenabwägung

Mit der Bestimmung wird die Gestaltung der Vorbereiche zwar eingegrenzt, lässt jedoch noch viel Spielraum zu. Das Interesse an einer guten Gestaltung des öffentlichen Raums mit Beitrag zum Siedlungsklima sowie einem optisch attraktiven Strassenraum wird von der Gemeinde deshalb höher gewichtet als das Interesse einer völligen Gestaltungsfreiheit.

Schutzbepflanzung

Ebenfalls zur Aufwertung und Begrünung des Lettenwegs sind Gewerbezone, welche am Lettenweg auf die bestehenden Wohnzonen treffen, mit einer mindestens 4.0 m breiten Randbepflanzung davon abzugrenzen. Dies dient dem optischen Immissionsschutz. Da manche Parzellen nur über den Lettenweg erschliessbar sind, sind entsprechend notwendige Unterbrüche der Schutzbepflanzung generell zulässig. Die Bestimmung entspricht im Grundsatz der bisherigen Praxis und nimmt die Festlegungen der revidierten Zonenvorschriften Siedlung auf.

Mit der Festlegung der Schutzbepflanzung im Bereich der Gewerbezone Stockbrunnenrain im Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung wird die Schutzbepflanzung, welche bisher in den rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten war, in den Teilzonenplan Binningerstrasse übernommen.

Bäume im Strassenraum; Baumreihe / Allee

Baumreihen und Alleen im Strassenraum haben eine prägende Wirkung in Bezug auf die Wahrnehmung der Strassenräume. Neben dem hohen Wert in Bezug auf das Mikroklima sind sie speziell wichtig für die ästhetische und identitätsstiftende Prägung von Strassenräumen. Die

bestehenden Baumreihen sollen daher langfristig erhalten und unterhalten werden. Dazu werden im Rahmen der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» bestehende Baumreihen und Alleen analog der Vorschrift in den Zonenvorschriften Teil Siedlung gesichert. Zum Erhalt der Bäume ist das Fällen nur in begründeten Fällen erlaubt und in diesem Zuge ein Ersatzbaum zu pflanzen. Die entsprechenden Baumreihen liegen entlang der Binningerstrasse sowie des Lettenwegs und sind im Teilzonenplan verortet.

Die Binningerstrasse ist gemäss Masterplan als grosszügiger Freiraumkorridor vorgesehen. Im Rahmen des Projekts Neugestaltung Binningerstrasse sollen die neue Begrünung und Aufwertung umgesetzt werden. Da der Zeitpunkt der Neugestaltung ungewiss resp. die Planung noch nicht abgeschlossen ist, sind bestehende Baumreihen langfristig resp. bis zur Umsetzung des Strassenprojekts auf den privaten Parzellen zu erhalten.

Ausführungen in Bezug zu den siedlungsklimatischen Aspekten der Baumreihen und Alleen finden sich unter Kapitel 5.6.4.

Nebenanlagen

Für Mehrfamilienhäuser, Sondernutzungsplanungen oder Ausnahmeüberbauungen werden in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und zweckmässige Infrastruktur besondere Anforderungen gestellt. Mit den Bestimmungen werden eine hohe Wohnqualität und Flächen für funktionale Infrastruktur bei der verdichteten Bauweise sichergestellt.

Die vorgeschriebene Einrichtung von Frei- und Spielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität stellt sicher, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern attraktive Aussenbereiche zur Verfügung stehen, die Erholung, Bewegung und Begegnung ermöglichen. Die ausreichende Beschattung dieser Flächen trägt den klimatischen Herausforderungen wie sommerlicher Hitzeentwicklung Rechnung und erhöht ihre Nutzbarkeit. Gleichzeitig wird durch die Pflicht zur Bereitstellung hindernisfreier und gut zugänglicher Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen und ähnliche Gegenstände die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel gefördert und der Aussenraum entlastet, was die Aufenthaltsqualität zusätzlich steigert. Mit der Verpflichtung zur Einrichtung von Kompostierstellen oder Bio-Containern sowie von geeigneten Wertstoffsammelstellen wird einer ressourcenschonenden Abfallentsorgung Rechnung getragen. Ergänzend sorgt die Vorschrift, dass jede Wohneinheit über einen eigenen Abstellraum in angemessener Grösse verfügen muss, für mehr Funktionalität im Wohnbereich. Für zu erstellende Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist das kommunale Abstellplatzreglement massgebend.

Darüber hinaus wird ein Mindestanteil von 4 % der Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGFH) der Wohnfläche für Frei-, Begegnungs-, Ruhe- und Spielflächen quantitativ festgelegt. Dadurch beziehen sich die erforderlichen Flächen für die Nebenanlagen auch in Gebäuden mit Mischnutzung nur auf den Wohnanteil.

Die angepasste Vorschrift, insbesondere der Bezug zur Grösse der Mehrfamilienhäuser, aber auch die angepassten Kriterien, wird als verhältnismässig bewertet und die Ziele einer hohen Wohnqualität höher gewichtet als das Interesse der Bauherrschaften an einer weniger stark geregelte Aussen- und Innenraumgestaltung.

Interessenabwägung

Mit der Vorschrift wird ein Beitrag geleistet, dass der Wohnraum an der Binningerstrassen hohen Standards entspricht und ausreichend Flächen für funktionale Infrastruktur realisiert werden. Das Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen überwiegt hier die privaten Interessen der Gestaltungsfreiheit.

5.5. Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen

In Verbindung mit der neuen Zoneneinteilung wurde die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) überprüft. Wichtige Faktoren sind an der Binningerstrasse der Strassenverkehrslärm, sowie die Lärmbelastung durch das bestehende und zukünftige Gewerbe. Gemäss § 21 RBG Basel-Landschaft kann die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Diese Möglichkeit wird mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» beansprucht und in den Wohn- und Geschäftszonen entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufen definiert. In den übrigen Zonen wird die Zuordnung zu den jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutz-Verordnung umgesetzt.

Interessenabwägung

Durch die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen werden insbesondere in der Wohn- und Geschäftszone Letten öffentliche und private Interessen tangiert. Die entsprechende Interessenabwägung ist in Kapitel 6.4 dargelegt.

5.6. Siedlungsklimatische Aspekte

Die Klimaanalysekarte von Allschwil zeigt, dass die Binningerstrasse im Vergleich zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von einer starken Wärmebelastung betroffen ist. Dies ist unter anderem auf den hohen Versiegelungsgrad durch die grossen Gewerbebauten und die umliegenden Erschliessungsflächen zurückzuführen, aber auch auf den geringen Grünanteil und wenig Verschattung. Durch die bevorstehende Erwärmung nehmen die Wärmebelastung sowie die Hitzeinseleffekte bis 2035 weiter stark zu.



Abbildung 25: Klimaanalysekarten 2020 (Bestand) und 2035 (Prognose), von kühl (grün) über warm (gelb) zu heiss (rot)

Die fortschreitende Innenentwicklung trägt häufig mit zunehmender Versiegelung, Unterbauung und durch das Verschwinden von Freiräumen und Bäumen ihren Teil dazu bei. Da es sich jedoch um die Transformation eines bereits stark versiegelten und dicht bebauten Gebietes handelt, sollen die anstehenden Entwicklungen einen Beitrag dazu leisten, das Gebiet siedlungsklimatisch und in Bezug auf den Versiegelungsgrad und die Versickerungsfähigkeit aufzuwerten.

Im Rahmen der vorliegenden Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» wurde daher die Einführung von Massnahmen geprüft, um siedlungsklimatische Aspekte bei der Weiterentwicklung des Gebietes so zu berücksichtigen, dass auch durch die Entwicklung nach innen qualitätsvolle und mikroklimatisch angenehme Aufenthaltsorte und Lebensräume erhalten und geschaffen werden können. Gemäss den übergeordneten Zielen soll das Gebiet weiterhin einen grossen Gewerbeanteil enthalten. Die Massnahmen wurden daher auf die Anforderungen der

Gewerbenutzungen abgestimmt. Die in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten Massnahmen und Ansätze zur Verbesserung des Siedlungsklimas im Gebiet Binningerstrasse setzen an unterschiedlichen Punkten an und schöpfen die Möglichkeiten der Teilzonenvorschriften aus. Gleichzeitig stellen sie verhältnismässige und umsetzbare Massnahmen dar, welche durch einzelne Grundeigentümerschaften im Rahmen von den jeweiligen Projekten und Arealentwicklungen realisiert werden. So leisten realisierte Bauten einen Beitrag zur siedlungsklimatischen Verbesserung.

Neben den Massnahmen zur Durchgrünung des Gebietes des Teilzonenplans «Binningerstrasse» soll auch das Strassenprojekt «Neugestaltung Binningerstrasse» mit einem zentralen Grünraum einen Beitrag zur Verbesserung des Siedlungsklima leisten und den stark hitzebelasteten Strassenraum entlasten und aufwerten.

5.6.1 Grünziffer

Das rechtsgültige Zonenreglement von Allschwil definierte bislang nur in den Gewerbezoneneine Grünflächenziffer. Analog zu den revidierten Zonenvorschriften Siedlung wird die Grünflächenziffer zur Grünziffer umbenannt und für alle Gewerbe-, Wohn-, Misch- und Zentrumszonen festgelegt. Die Grünziffern werden wie nachfolgend aufgeführt festgelegt:

Zone	Grünziffer	Begründung
WG Letten	20 %	Durchmischtes Gebiet mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss; Grünziffer tiefer als in den WG-Zonen der Zonenvorschriften Siedlung, welche mehr wohnorientiert sind
WG Langenhag	15 %	Tiefere Grünziffer als in den übrigen WG-Zonen: Verhältnismässig kleine Parzellen; Nutzbarkeit für Freiraumgestaltungen (Zufahrten, Umgebung etc.) soll durch die Grünziffer nicht unverhältnismässig eingeschränkt werden
WG Stockbrunnenrain	20 %	Durchmischtes Gebiet mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss; Grünziffer tiefer als in den WG-Zonen der Zonenvorschriften Siedlung, welche mehr wohnorientiert sind
Wohnzone Stockbrunnenrain	40 %	Angepasst an die vorgesehene reine Wohnnutzung und die angestrebte hohe Wohnqualität
Zentrumszone Letten	15 %	Anlehnung an die Grünziffer der Zentrumszonen der Zonenvorschriften Siedlung
Zentrumszone Ziegelei	15 %	Anlehnung an die Grünziffer der Zentrumszonen der Zonenvorschriften Siedlung
Zentrumszone Gartenhof	20 %	Kein Mindestanteil Gewerbe definiert; Sicherung der Grün- und Freiraumanlage über die festgelegte Mindestfläche, korreliert mit dem Wert der vorgeschriebenen Grünziffer
Gewerbezonene	15 %	Anhebung der Grünziffer von bisher 10 % auf 15 %; wird im Bachgraben-Gebiet bereits heute so

		vorgeschrieben und angewendet und ist realisierbar und verhältnismässig
--	--	---

Mit der Definition einer «Allschwiler» Grünziffer anstelle der offiziellen Grünflächenziffer nach RBG/RBV und IVHB wählt die Gemeinde den Weg, eine massgeschneiderte Ziffer festzulegen, welche den Bedürfnissen der Gemeinde besser gerecht wird. Gemäss IVHB werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen zur Grünflächenziffer angerechnet, die nicht versiegelt sind oder als Abstellfläche genutzt werden. 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 80 % resp. begrünte Flächen mit einer Substratstärke von mindestens 50 cm zu 30 % an die Grünziffer anzurechnen. Tiefgaragen sind in städtischen Quartieren eine Realität und ermöglichen es Flächen auf Bodenniveau für andere Nutzung freizuspielen. Bei ausreichender Überdeckung leisten sie ausserdem einen ökologischen Beitrag im Sinne der Kühlung und Wasserspeicherung nach dem Prinzip der Schwammstadt. Auch Sträucher, Hecken und Kleinbäume können auf Tiefgaragen gepflanzt werden. Zudem wird in Abweichung zur IVHB mit den Teilzonenvorschriften die Möglichkeit gegeben, einen Teil der Grünziffer durch bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen (vgl. Kapitel 5.6.2). In den Gewerbezonon sowie den Zentrumszonen legen die Teilzonenvorschriften reine Gewerbebenutzungen resp. einen hohen Gewerbeanteil fest. Diverse bestehende Gebäude in diesen beiden Zonentypen halten aufgrund des zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Rechts teils keine oder nur eine kleine Grünflächenziffer ein. Eine Analyse hat gezeigt, dass in diesen Fällen die Entwicklung im Bestand durch z. B. Aufstockung teils nicht möglich ist, wenn neu eine Grünziffer von 15 % erreicht werden muss. Daher kann eine begründete Ausnahme von der Grünziffer gewährt werden, wenn deren Einhaltung bei bestehenden oder weiterentwickelten reinen Gewerbebenutzungen zu unverhältnismässigen Nutzungseinschränkungen führen würde. Aufgrund der Abweichung von der IVHB und zur Vermeidung von Widersprüchen zur Grünflächenziffer nach IVHB wird die bestehende «Grünflächenziffer» zur «Grünziffer» umbenannt.

Interessenabwägung

Die Umsetzbarkeit der Grünziffer wurde städtebaulich überprüft und nachgewiesen. Die Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung ist aufgrund vielfältiger Möglichkeiten zur Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen auch unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grünziffer möglich. Die Interessen von Wohnqualität aufgrund visueller und klimatischer Aspekte, dem Erhalt der Biodiversität sowie der Bewältigung von Starkregenereignissen werden mit dem Beibehalt resp. der Erweiterung der Grünziffer höher gewichtet als Einzelinteressen an einer frei wählbaren Aussenraumgestaltung oder der uneingeschränkten Bebaubarkeit einzelner Grundstücke. Die Ausweitung der Grünziffer auf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen scheint unter den Gesichtspunkten der aktuellen klimatischen Herausforderungen und im Zuge der Innenentwicklung gerechtfertigt und notwendig. Mit der Möglichkeit einer allgemeinen Ausnahme in den Gewerbe- und Zentrumszonen wird Rücksicht auf den Bestand genommen. Die Ausnahmeregelung wird auf die Gewerbe- und Zentrumszonen beschränkt und gilt nur für bestehende oder weiterentwickelte reine Gewerbebenutzungen. Somit bleiben die Anforderungen an die Umgebungsqualität bei Wohnnutzungen gewahrt. Die Verhältnismässigkeit der festgelegten Grünziffer-Werte ist durch die Abstimmung mit der

Überbauungsziffer, die Anrechenbarkeit von begrünten Flächen über Tiefgaragen und mit der Möglichkeit einer begründeten Ausnahme gewährleistet.

5.6.2 Fassadenbegrünung

Der Gemeinde ist es ein wichtiges Anliegen, einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe und neue Wohnnutzungen zuzulassen und andererseits die Siedlungsqualität zu fördern. Im Gebiet des Teilzonenplans können zusätzlich zu begrünten Flächen auf Bodenniveau auch begrünte Fassaden an die Grünziffer angerechnet werden.

Fassadenbegrünung ist vor allem dann eine gute Lösung, wenn wenig Platz für Begrünung und Entsiegelung von Flächen vorhanden ist. Dies ist im Gebiet an der Binningerstrasse aufgrund des hohen Gewerbeanteils der Fall. Vorteil der Fassadenbegrünung ist, dass sie sowohl den Aussen- als auch Innenraum kühlt. Dies geschieht durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen, die Verschattung der Fassade und die Reflexion des Sonnenlichts. Zudem werden Luftschadstoffe gebunden sowie Schall absorbiert, wodurch Lärm reduziert wird. Aus den genannten Gründen ist die Fassadenbegrünung eine sehr gute Ergänzung, um die Wohnumfeldqualität und insbesondere das Mikroklima an der Binningerstrasse zu verbessern.

Bei bodengebundener Fassadenbegrünung kann die Fläche der begrünten Fassade zu 20 % der Grünziffer angerechnet werden, da sie im Vergleich zu horizontal flächigen Grünelementen einen geringeren Beitrag zur Versickerungsfähigkeit leistet. Durch die Vorgabe der Bodengebundenheit kann dennoch ein Beitrag zur Sickerungsfähigkeit der Umgebung geleistet werden.

Mit bodengebundener Fassadenbegrünung kann die Grünziffer um maximal die Hälfte reduziert werden. Damit wird bei der Umgebungsgestaltung im Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse mehr Flexibilität bei der Umgebungsgestaltung ermöglicht, gleichzeitig aber ein Mindestanteil an «bodenebenen» Grünflächen sichergestellt. Dieser ist insbesondere für die Reduktion von Hitzeinseln sowie für die Versickerung von Starkniederschlägen essentiell und kann nicht alleine durch bodengebundene Fassadenbegrünung kompensiert werden. Zudem würde eine mögliche Erfüllung der Grünziffer nur durch Fassadenbegrünung dem Bedürfnis nach qualitätsvollen Aufenthaltsorten nicht gerecht.

5.6.3 Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung von privaten und öffentlichen Bauten trägt massgeblich zum Siedungsklima und zum ökologischen Ausgleich bei. Die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung im Siedlungsgebiet wurden daher in den Teilzonenvorschriften analog zu den revidierten Zonenvorschriften Siedlung implementiert. Sie sollen sowohl zu einer ökologischen und klimatischen Aufwertung beitragen, als auch soziale Aspekte fördern. Neben zwingenden Vorgaben, wie beispielsweise dem Verbot von Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen, werden auch qualitative Zielsetzungen formuliert. So ist beispielsweise die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken oder die Bepflanzung mit möglichst einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Mit diesem Gestaltungsgrundsatz wird eine nachhaltige Entwicklung mit Fokus auf siedlungsklimatische, ökologische und soziale Aspekte angestrebt. Mit Vorgaben zur Verwendung von sickerfähigen Materialien soll zudem ein Beitrag geleistet werden, um künftige Starkniederschläge besser auffangen zu können. In Abweichung zu den Zonenvorschriften Siedlung sind sickerfähige Beläge nicht «grundsätzlich» sondern «nach Möglichkeit» zu verwenden. Damit wird auf die Bedürfnisse der bestehenden, und auch zukünftig überwiegenden, gewerblichen Nutzung Rücksicht genommen.

Grün- und Freiräume dienen der Erholung, dem Aufenthalt und dem gesellschaftlichen Austausch, insbesondere auch da, wo die Nutzungsdichte zunimmt. Eine hohe Aufenthaltsqualität wird bspw. durch Möglichkeiten zum Verweilen, Sitzen und Spielen erzeugt oder durch Gestaltungselemente, welche vor Umwelteinflüssen (Regen, Hitze, Lärm etc.) schützen. Bei der Gestaltung von Freiräumen und Umgebungen mit hoher Aufenthaltsqualität sind die Bedürfnisse

der Nutzenden ins Zentrum der Gestaltung zu rücken. Mit den ergänzten Vorschriften trägt das Teilzonereglement Binningerstrasse diesen Aspekten Rechnung und leistet seinen Beitrag für die zukunftsgerichtete und hochwertige Entwicklung des zukünftigen Arbeitsgebiets mit Wohnanteil.

Mit dem Umgebungsplan sind die Nachweise über die siedlungsklimatischen und gestalterischen Aspekte zu erbringen. Die Einforderung eines Umgebungsplans ist in Allschwil bereits heute die Praxis im Bewilligungswesen, um geforderte Qualitäten nachzuweisen. Es besteht jedoch keine übergeordnete gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene, welche es erlaubt, einen Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren verbindlich einzufordern. Aktuell läuft die Revision der kantonalen Gesetzgebung betreffend Umgebungsplan auf Grundlage der Motion 2020/298 mit dem Titel «Massnahmen zur Reduktion der lokalen Hitzeentwicklung in dicht besiedelten Ortschaften». Die Motion beabsichtigt die Schaffung von formellen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene, damit die Gemeinden Vorschriften zur Umgebungsgestaltung erlassen können, namentlich indem Umgebungspläne verbindlich mit dem Baugesuch eingefordert werden können. Die Gemeinde Allschwil möchte bereits mit Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse an der bewährten Praxis festhalten und einen Umgebungsplan mit den entsprechenden Nachweisen einfordern. Die neuen Teilzonenvorschriften Binningerstrasse beinhalten daher analog den revidierten Zonenvorschriften bereits eine Bestimmung, welche dies vorsieht. Mit einem späteren Inkrafttreten der kantonalen Gesetzesgrundlage wäre die Bestimmung an die übergeordneten Vorgaben anzupassen, kann im Grundsatz jedoch beibehalten werden. In Abwägung der Interessen von Privaten, Baugesuche mit möglichst wenig Aufwand zu erstellen, sowie dem öffentlichen Interesse nach attraktiven Umgebungen welche zum Siedungsklima beitragen, wird Zweiteres höher gewichtet.

Während Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und Anlagen heute als unbestritten betrachtet werden, findet bei der Umgebungsgestaltung aktuell ein Paradigmenwechsel statt. War es bis vor einiger Zeit im öffentlichen Diskurs undenkbar, Vorschriften zur Umgebungsgestaltung für private Eigentümerinnen und Eigentümer zu erlassen, ist der Beitrag von einzelnen kleinen Umgebungsflächen und Parzellenteilen zum Siedungsklima und zur ökologischen Infrastruktur heute unbestritten. Eine hohe Durchgrünung der siedlungsinternen Freiräume erhöht nicht zuletzt auch die Akzeptanz der Innenentwicklung. Dies hat sich auch bei den Beteiligungsveranstaltungen und Umfragen des informellen Mitwirkungsprozesses gezeigt. Zudem steigt mit dem Wachstum an Einwohnenden und Beschäftigten auch die Bedeutung von Aufenthaltsorten und Treffpunkten im Aussenraum. Mit den ergänzten Vorschriften trägt das Teilzonereglement «Binningerstrasse» diesen Aspekten Rechnung und leistet seinen Beitrag für die zukunftsgerichtete Entwicklung der Allschwiler Siedlungsumgebung. Die Umsetzung von klimatisch, ökologisch und gestalterisch qualitätvollen Massnahmen ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Allschwil und wird gemäss Teilzonereglement explizit gefordert und gefördert.

5.6.4 Bäume im Strassenraum

Bäume entlang der Strassenräume tragen massgeblich zur Aufenthaltsqualität und einem durchgrüneten Ortsbild bei. Neben ihrem Beitrag zum Mikroklima durch Verschattung und Verdunstung übernehmen sie wichtige Funktionen wie CO₂-Speicherung, Luftreinigung, Bildung von Habitaten oder eine Schwammfunktion bei Starkregen (Wurzel- und Kronenbereich). Mit der Grösse eines Baumes steigen exponentiell auch seine Ökosystemleistungen an. Die im gültigen Zonenplan gesicherten Alleen und Baumreihen wurden überprüft und ihre Lage und Ausdehnung aktualisiert und unter Berücksichtigung der neuen Zonierung (QP-Areale und Zonen mit Quartierplanpflicht dürfen nicht mit entsprechenden Signaturen überlagert werden) in den Teilzonenplan übernommen. Sie sind weiterhin zu erhalten. Wird das Projekt Neugestaltung Binningerstrasse realisiert, so werden die Bäume entlang der Binningerstrasse – sofern sie nicht erhalten werden können – im zentralen Grünraum oder den neu gestalteten Trottoirbereichen ersetzt.

Die bestehende Baumreihe am Lettenweg im Bereich des Schulareals Gartenhof ist bereits in den rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung als solche enthalten. Sie ist als wertvoller

Baumbestand zu erhalten und zu pflegen und wird im Teilzonenplan «Binneringerstrasse» mit der entsprechenden Signatur eingetragen und deren Fortbestand und Pflege über den Artikel «Baumreihe / Allee» geregelt.

Das Fällen der im Teilzonenplan «Binneringerstrasse» bezeichneten Alleen und Baumreihen ist ohne zwingenden Grund nicht zulässig. Zum langfristigen Erhalt des charakteristischen Strassenbildes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen, wenn ein Baum gefällt werden muss.

5.6.5 Bäume im Siedlungsgebiet

Die Analyse des Baumbestands an der Binneringerstrasse hat gezeigt, dass heute im Vergleich zum übrigen Siedlungsgebiet von Allschwil verhältnismässig wenig Bäume vorhanden sind (siehe Abbildung 26). Dies lässt sich auf den Gewerbecharakter des Standorts mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad zurückführen.

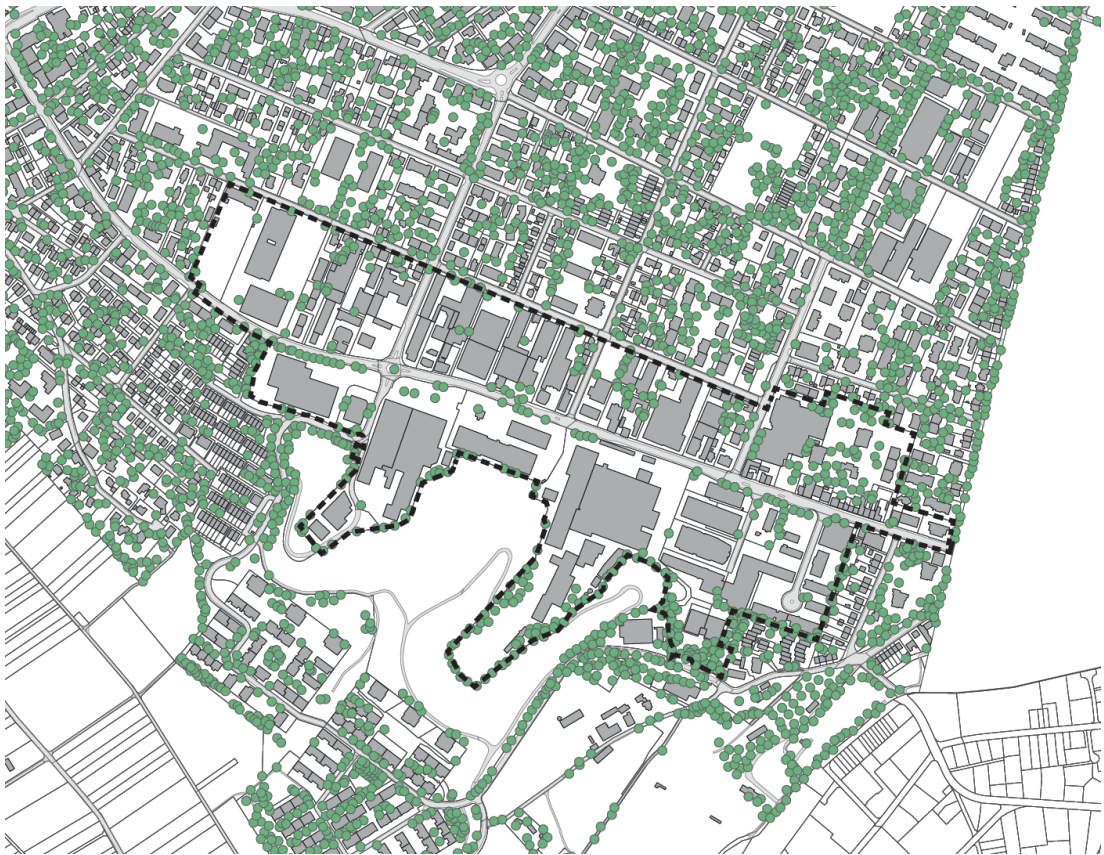


Abbildung 26: Baumbestand im Gebiet Binneringerstrasse und Umgebung

Mit der Ergänzung mit Wohnnutzungen muss auch die Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht werden. Dies kommt auch den Kunden der Verkaufseinheiten und den Arbeitnehmenden zugute und schafft attraktive Adressen für bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe. Bäume leisten einen sehr wichtigen Beitrag zum Siedlungsklima, der Aufenthaltsqualität und der Wohnqualität. Analog zu den Zonenvorschriften Siedlung wird sinnvollerweise für bestimmte Bauzonen eine Überkronungsziffer eingeführt.

Die Überkronungsziffer wird im Gebiet Binningerstrasse für die Wohnzonen und die Wohn- und Geschäftszonen eingeführt. Für die übrigen Zonen wird auf die Einführung einer Überkronungsziffer verzichtet. Bei den dort angestrebten hohen Gewerbeanteilen wäre sie schwer umsetzbar und stünde dem Zonenzweck entgegen.

Die Überkronungsziffer ist in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen bei Grundstücken ab 800 m² zu erreichen, bei Grundstücken unter 800 m² kann sie in begründeten Fällen tiefer sein. In solchen Fällen sind ökologische Ausgleichsmassnahmen in angemessenem Umfang zu realisieren. Mögliche Massnahmen werden im Artikel aufgeführt (nicht abschliessend). Die Werte der Überkronungsziffer werden wie folgt festgelegt:

Zone	Überkronungsziffer	Begründung
Wohnzone Stockbrunnenrain	15 %	Entspricht der Überkronungsziffer der regulären Wohnzonen gemäss Zonenvorschriften Siedlung im übrigen Siedlungsgebiet.
Wohn- und Geschäftszonen	10 %	Durch das höhere zulässige Nutzungsmass (AZ 1.5) und den erwünschten Anteil gewerblicher Nutzung bestehen erhöhte Nutzungsansprüche an den Aussenraum; die Überkronungsziffer wird im Vergleich zur Wohnzone reduziert; Realisierbarkeit in städtebaulichen Tests nachgewiesen.

Bäume sind möglichst strassenseitig zu pflanzen. An die Kronenfläche angerechnet werden dürfen auch in den Strassenraum ragende Kronen. In Verbindung mit dem Verzicht der Gemeinde auf ein Abstandsrechts gegenüber ihren Strassen, soll dieser Mechanismus insbesondere zur Begrünung des Strassenraums beitragen. Durch das wegfallende Abstandsrecht gegenüber Gemeindestrassen werden für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mehr Optionen für Baumanordnungen ermöglicht, insbesondere da ein Grossteil der Wohn- und Geschäftszonen entlang von Gemeindestrassen liegen. An dieser Lage stehen die Bäume ausserdem nicht in Konkurrenz mit einer allfälligen Bebauung oder der Ausschöpfung der Nutzung auf den Parzellen. Das Lichtraumprofil ist aus Gründen der Sicherheit und der Hindernisfreiheit einzuhalten. Mit begrüntem und klimatisch angenehmen Strassenräume werden auch Anreize für das Zurücklegen kurzer Strecken zu Fuss gesetzt.

Um die Konkurrenz zwischen Bebauung und Baumbestand weiter zu entschärfen, unterstützt die Gemeinde private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Anfrage bei der Einigung zur Pflanzung von Bäumen innerhalb des Grenzabstandes.

Interessenabwägung

Mit der Überkronungsziffer wird eine Aussenraumgestaltung mit schattenspendenden Bäumen, welche durch Verdunstung kühlen, Lebensräume bilden und zum grünen Siedlungsbild Allschwils beitragen, gefördert. Die damit einhergehende ökologische Verbesserung der Siedlungsaussenräume sowie das Entstehen attraktiver Arbeits- und Wohngebiete entsprechen dem öffentlichen Interesse an hoher Siedlungsqualität und gelungener Innenentwicklung. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden in die Verantwortung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung einbezogen. Dem entgegen stehen die privaten Interessen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Interessen an einer ökologischen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung werden in diesem Fall als verhältnismässig bewertet und höher gewichtet, da hiermit ein Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen wird.

Zudem erhalten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit den Teilzonenvorschriften in den betroffenen Zonen neue Möglichkeiten für Entwicklung von Wohnnutzungen, weshalb im Umkehrschluss der Beitrag von Privaten zu einer hohen Wohnqualität und der Verbesserung des Siedlungsklimas aus Sicht der Gemeinde sinnvoll und begründet ist.

5.6.6 Dachformen, Dachgestaltung und Dachflächennutzung

Ein weiterer wesentlicher Aspekt in Bezug auf siedlungsklimatische Belange betrifft die Gestaltung der Dachlandschaft. Hierbei stehen neben visuellen und ästhetischen Vorgaben zu zulässigen Dachformen und -aufbauten auch Themen wie die Dachbegrünung und die Wasserspeicherung im Fokus. Zudem gewinnt die Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung zunehmend an Bedeutung.

Als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind Flachdächer ab einer Fläche von 15.0 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 450 m² maximal zu 50 % als Dachterrasse genutzt werden. Für eine möglichst geringe Diskrepanz zwischen kleinen und grossen Flachdächern dürfen bei denjenigen Flachdächern mit 300-450 m² Fläche höchstens 225 m² als Dachterrasse genutzt werden. Für alle Flachdächer ab 300 m² 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 auf Flachdächern wird eine Mindeststärke von 15 cm vorgeschrieben, welche gemäss SIA 312 für extensive und intensive Begrünungsformen geeignet ist. Die Substratstärke kann mit verschiedenen Höhen modelliert werden, wenn dabei im Mittel eine Substratstärke von 15 cm erreicht wird und zusätzliche Strukturelemente wie Wurzelstöcke, Totholz, Steinhäufen etc. angeordnet werden. Diese Anforderungen sind an die SIA-Norm 312 angelehnt und dienen der ökologisch wertvollen Gestaltung von begrüneten Flachdächern. Die Vorschrift ist bautechnisch gut realisierbar und entspricht gängigen Vorgaben und baulicher Praxis.

Interessenabwägung

Der Beitrag, der durch die qualitative Begrünung von Flachdächern zum Rückhalt von Niederschlägen, zur Abkühlung des Siedlungsklimas sowie zur Förderung der Biodiversität geleistet werden kann, rechtfertigt die verschärften Vorschriften und stellt einen verhältnismässigen Ansatz dar.

5.7. Ortsbildschutz, Denkmalschutz und Quartiersidentität

Das Gebiet im Perimeter des Teilzonensplans ist neben dem historischen Dorfkern und dem Lindenplatz der dritte historische Kern der Gemeinde. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts

siedelten sich hier mehrere Ziegeleien an. Noch heute sind ihre Bauten und nicht zuletzt auch die Überbleibsel der Abbaugebiete mit ihren tiefen Einschnitten in die Hangkante prägend für das Quartier. In den Teilzonenvorschriften wird vor allem für die Teilgebiete «Ziegelei» auf dieses wichtige bauliche und freiräumliche Erbe verwiesen. Identitätsstiftende Bausubstanz soll bei Neuentwicklungen wo möglich integriert und die Geschichte des Ortes erlebbar werden.

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass das Gebiet aus dem Bestand heraus weiterentwickelt wird. Erfolgreich wurde dies in der Vergangenheit bereits beim Bau des Letten Centers mit den grossen Verkaufseinheiten und den Bauten des Gewerbezentrum Lettens umgesetzt, bei denen man sich bezüglich Materialität und Typologie an die ehemaligen Ziegeleibauten anlehnte. Für die Fortschreibung dieser Entwicklung als zentral angesehen wird die Entwicklung des Areals «Ziegelei-Ost». Dementsprechend wird hier eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt und gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft ein städtebauliches Richtprojekt in einem Varianzverfahren erarbeitet.

5.7.1 Berücksichtigung des Inventars der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinden haben gemäss Art. 15 Abs. 2 RBG 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).



Abbildung 27: Ausschnitt aus dem ISOS Allschwil. Das Gebiet 9.4 am Ortseingang ist mit dem Schutzziel A ausgewiesen

Im Perimeter des Teilzonenplans «Binningerstrasse» ist die nördliche Häuserzeile im Gebiet Langenhag entlang der Binningerstrasse an der Gemeindegrenze zur Stadt Basel mit dem ISOS-Schutzziel A vermerkt. Auf eine Unterschutzstellung im Rahmen des Teilzonenplans wird aufgrund der starken Überformung durch bauliche Veränderung in den letzten Jahren sowie die mangelnde Ensemblequalität jedoch verzichtet. Die Interessenabwägung zum Umgang mit dem ISOS ist unter Kapitel 6.2 ausführlich dargelegt.

5.7.2 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)

Die zwei kleinen Pförtnerhäuser der ehemaligen Ziegelei Passavant Iselin (Binningerstrasse 108 und 112) sowie das Gebäude aus den 1950er-Jahren an der Binningerstrasse 123 sind im BIB aufgeführt und ausführlich beschrieben. Sie sind auch aus Sicht der Gemeinde höchst schützenswert und als Zeitzeugen zu erhalten. Das öffentliche Interesse an ihrer Unterschutzstellung überwiegt dem privaten Interesse an einer freien Bebaubarkeit der Parzellen. Die angestrebte Innenentwicklung kann in beiden Fällen auch ohne Eingriffe in die schützenswerte Substanz

Einige Bestandsgebäude werden durch den neu festgelegten Baubereich «durchtrennt». Davon sind fast ausschliesslich Nebenbauten betroffen, welche nach Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften Bestandsschutz erhalten. Für die Erneuerung der Hauptgebäude wird der Baubereich mit einer Tiefe von 12.0 m respektive 14.0 m aus Sicht der Gemeinde für die Grundrissgestaltung als geeignet bewertet.

Gemäss § 61 Abs. 3 RBV sind die von Gestaltungsbaulinien betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Planverfahren einzubeziehen. Dies ist im November 2024 mit einer Vorstellung der Planungsabsichten der Gemeinde erfolgt.

Die ausführliche Interessenabwägung zur geschlossenen Bauweise in der WG Langenhag erfolgt unter Kapitel 6.3.

5.9. Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Gemäss kantonalem Richtplan soll in den urban geprägten und zentral gelegenen Gemeinden wie Allschwil ein massgeblicher Teil des kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums stattfinden: In den Verdichtungsräumen der sogenannten inneren Korridore, zu denen Allschwil im Richtplan zugeordnet wird, soll die Siedlung hochwertig nach innen verdichtet werden und Siedlungs- und Freiräume sollen attraktiv gestaltet werden. Das Gebiet Binningerstrasse ist im kantonalen Richtplan zudem als Entwicklungsgebiet für eine hochwertige Innenentwicklung ausgewiesen.

Eine hochwertige Innenentwicklung wird in Allschwil unter anderem mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» ermöglicht, indem eine Weiterentwicklung im Bestand gefördert und ein Fokus auf die Erhöhung der Siedlungsqualität gelegt wird. Die Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung werden in der nachstehenden Tabelle abgebildet.

Massnahme	Kategorie	Umsetzung
Verankerung Masterplan Binningerstrasse in TZV	Transformation	Umsetzung des Masterplans Binningerstrasse im Rahmen der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse; führt zu Umzonung von reinen Gewerbebezonen zu hochwertigen Mischgebieten (Wohn- und Geschäftszonen resp. Zentrumszonen) und damit der Ermöglichung eines breiteren Spektrums an Nutzungen.
Erhöhung maximal zulässige Gebäudehöhe	Auf-/Umzonung	Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Zuge der neuen Zonierung: <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain (bisher: 15.0 m, neu: 17.0 m) - Wohnzone Stockbrunnenrain (bisher: 12 m, neu 3 respektive 9 Vollgeschosse je nach Baubereich)
Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen in Z- und G-Zonen	Auf- / Umzonung	Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen in den Zentrumszonen und den Gewerbebezonen ermöglicht das Realisieren von Baukörpern mit Vollgeschossen und erfordert nicht die Realisierung eines Attika- oder Satteldachs zur Ausschöpfung der maximalen Volumetrie.

Festlegung von maximalen Dichtemassen	Transformation	Einführung von ortsverträglichen und situationsangepassten Ausnutzungsziffern, welche gleichzeitig eine dichte, kompakte Bebauung und die Schaffung von hochwertigen und genügend grossen Umgebungs- und Freiflächen sicherstellen.
Einführung der Grünziffer	Transformation	Einführung einer mit der Ausnutzungsziffer verträglichen Grünziffer, welche die Realisierung von hochwertigen Umgebungs- und Freiflächen im Zuge der Transformation und erhöhten Aufenthaltsbedürfnissen sicherstellt.
Raumsicherung für Frei- und Grünräume	Transformation	<p>Einführung der Vorplatzbereiche entlang der Binningerstrasse.</p> <p>Im ZQP-Areal Ziegelei Ost soll ein Hochhaus in der ersten Bautiefe realisiert werden zur Ermöglichung eines öffentlichen Parks im hinteren Teil der Parzelle.</p> <p>Beibehalten der Vorbereiche entlang des Lettenwegs.</p> <p>Festlegung des Baubereichs WG Langenhag zur Freihaltung der rückwärtigen Bereiche.</p>
Gewährleistung der Freiraumqualitäten	Transformation	<p>Festlegung der Baubereiche gemäss Masterplan Binningerstrasse zur Sicherung von Blickbezügen auf die bewaldete Hangkante und Sicherstellung der Verbindungen ins Naherholungsgebiet.</p> <p>Einführung der Grünziffer zur Freihaltung von entsprechend zu gestaltenden Flächen.</p> <p>Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Einfordern des Umgebungsplans.</p>
Umzonung Zone für öffentliche Werke und Anlagen in Zentrumszone Gartenhof	Auf-/Umzonung	Bis 9 Vollgeschosse zulässig, basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie der Tramschleife Gartenhof.
Ausscheidung neue ZQP-Areale sowie Festlegen von detaillierten Zonenbestimmungen bei bereits weit fortgeschrittenen Entwicklungsabsichten	Auf-/Umzonung	<p>Ausarbeitung von Richtprojekten und Definition der Nutzungsmasse in Abstimmung mit der Gemeinde.</p> <p>Wo die Entwicklungsabsichten bereits weit ausgearbeitet sind und mit der Gemeinde in kooperativen Planungsverfahren entwickelt wurden, werden die Zonenbestimmungen detailliert formuliert. Wo möglich wurden die angestrebten Qualitäten ausserhalb von aufwändigen QP-Verfahren</p>

		gesichert (z. B. Zentrumszone Gartenhof oder Wohnzone Stockbrunnenrain).
--	--	--

5.9.1 Quartierplanungen und Zonen mit Quartierplanpflicht

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden die Anforderungen an die Quartierplanungen aktualisiert und analog in die Teilzonenvorschriften übernommen. Eine zeitgemässe Anforderung an Quartierpläne erscheint unter den Gesichtspunkten von Mehrnutzung und zulässiger Verdichtung gerechtfertigt und im Sinne einer hochwertigen Siedlungsqualität und qualitätsvollen Innenentwicklung. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität von Quartierplanungen sind Richtprojekte für Quartierpläne im Perimeter des Zonenplans «Binningerstrasse» zudem in einem qualitätssichernden Verfahren zu erarbeiten. So wird eine hohe Qualität erzielt, sowie die Kohärenz zwischen den Planwerken (Teilzonenvorschriften und Quartierplan) sichergestellt.

Zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse (MEBA) wurde für Wohnnutzungen im Vergleich zu den Vorgaben in den Zonenvorschriften Siedlung ausserdem das Kriterium von autoarmem Bauen ergänzt. Mit dem Mobilitätskonzept sind im Rahmen der Quartierplanungen zudem Mobilitätsmassnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs zu prüfen und umzusetzen. Diese Ergänzungen im Vergleich zu den Zonenvorschriften Siedlung sind zentral, um die Verlagerung des Verkehrs vom MIV auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr gemäss MEBA anzustossen und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sicherzustellen.

Im Teilzonenplan «Binningerstrasse» werden drei Zonen mit Quartierplanpflicht ausgeschieden. Bei allen laufen die Planungen zum Quartierplanverfahren bereits und die Quartierpläne sind in Erarbeitung. Die Festsetzung der jeweiligen Quartierpläne erfolgt zeitlich abgestimmt auf das Verfahren der Teilzonenvorschriften. Es handelt sich um die Quartierpläne Bodenschatz, Ziegelei Ost und Stockbrunnenrain Nord.

Die Ausscheidung von weiteren Zonen mit Quartierplanpflicht wurde als nicht notwendig und zielführend erachtet, da die Entwicklungsabsichten in den lokal differenzierten und massgeschneiderten Zonen genügend detailliert verankert wird. Mit der Wohnzone Stockbrunnenrain sowie der Zentrumszone Gartenhof werden zudem städtebauliche Konzepte direkt in den massgeschneiderten Zonenvorschriften grundeigentümergebunden verankert, sodass kein zusätzliches Quartierplanverfahren notwendig sein wird und die Planungsprozesse effizient ablaufen können.

5.9.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Mit dem Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden zusätzliche Anreize für eine hohe ortsbauliche Qualität geschaffen: Wenn eine im Vergleich zur Regelbauweise höhere Qualität der Bebauung, Freiräume, etc. und eine bessere städtebauliche Gesamtlösung umgesetzt wird, dann kann die Gemeinde zuvor definierte Ausnahmen von der Regelbauweise wie zum Beispiel eine höhere bauliche Dichte gestatten. Dadurch werden Spielräume für gute Projekte geschaffen, welche ohne Quartierplanverfahren umgesetzt werden können. Die definierten Abweichungsmöglichkeiten scheinen unter den Gesichtspunkten einer hohen Siedlungsqualität und dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden gerechtfertigt.

Die genannten «Spielräume» werden zonenspezifisch festgelegt und die zulässige Abweichung begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die bauliche Dichte nur in einem verhältnismässigen Rahmen erhöht werden kann. Die zulässigen Abweichungen sind nicht geschuldet. Ob diese voll ausgeschöpft werden können, wird projektbezogen geprüft.

Die Fassadenhöhe und Gebäudehöhe kann in den Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen und Gewerbebezonen um maximal 10 % (relativ) erhöht werden. In der Wohnzone

Stockbrunnenrain ist keine Abweichung zulässig, da mit dem zulässigen Gebäudemass bis 9 Vollgeschosse im Baubereich B bereits ein vertikaler Akzent umgesetzt werden kann. Eine weitere Erhöhung würde zusätzlich zum Überschreiten der 30.0 m Gebäudehöhe führen, was der Definition eines Hochhauses entspricht und ein Quartierplanverfahren erfordern würde.

Die zulässige Ausnutzungsziffer kann in den Wohnzonen, Zentrumszonen und Gewerbebezonen um maximal 10 % (relativ) erhöht werden. Wichtig ist, dass die Wohnqualität hierdurch nicht beeinträchtigt wird. In den Wohn- und Geschäftszonen wird diese Abweichung nicht zugelassen, da eine höhere Ausnutzungsziffer aus Sicht der Gemeinde mit dem Wohnanteil (oder teils reinem Wohnen) nicht verträglich ist.

Für die Parzellen innerhalb der Zentrumszone Letten kann mit dem Instrument der Ausnahmeüberbauung der Nachweis des Mindestanteil Gewerbe gesamthaft, d. h. über mehrere Parzellen gemeinsam, nachgewiesen werden: Wenn auf einem Grundstück ein höherer Gewerbeanteil als 70 % im Grundbuch verankert wird, darf auf einer anderen Parzelle innerhalb der Zentrumszone Letten und innerhalb der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan der Gewerbeanteil entsprechend unter 70 % ausfallen. Damit können Nutzungen flexibler verteilt werden. Die Ausnahme kann vom Gemeinderat gewährt werden, wenn im Vergleich zur Regelbauweise eine städtebaulich bessere und siedlungsverträglichere Gesamtlösung aufgezeigt wird. Durch den Grundbucheintrag wird sichergestellt, dass der in den Nutzungszonenvorschriften vorgegebene Mindestanteil Gewerbe innerhalb der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gesamthaft eingehalten wird. Um ein angemessenes Wohnumfeld gemäss Masterplan umzusetzen, darf die Umverteilung von Nutzungsanteilen nicht zu einer Überschreitung der Ausnutzungsziffer führen. Mit dieser Bestimmung werden flexible Entwicklungen ermöglicht. Insbesondere soll dadurch bestehende Bausubstanz erhalten werden können, was wiederum einen Beitrag zum Erhalt von günstigen Gewerbeflächen leistet.

5.10. Erschliessung und Mobilität

Mit den Entwicklungen an der Binningerstrasse soll das Quartier besser an die Naherholungsräume angebunden und die angrenzenden Quartiere miteinander verknüpft werden. Mit attraktiven Freiräumen und einem verbesserten Siedlungsklima werden Anreize für Fussgänger und Velofahrende gesetzt. Die im Masterplan dargestellten «Durchwegungen mit öffentlichem Charakter» sowie «wichtige öffentliche Wegeverbindungen mit ungefährer Lage» wurden im Rahmen der Teilzonenvorschriften geprüft und wo mit der für die Teilzonenvorschriften ausgearbeitet Zonenzuteilung sinnvoll, in den Teilzonenplan übernommen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Wegeverbindungen erst im Rahmen von Neu- oder Umgestaltungen umgesetzt werden können und sehr stark von der jeweiligen Nutzungssituation abhängig sind, wurde auf verbindliche Festlegungen im Reglement verzichtet. Alle Verbindungen welche innerhalb von Zonen mit QP-Pflicht liegen werden in den entsprechenden Planungen weiterverfolgt und gesichert. Darüber hinaus wird die Gemeinde das Gespräch mit Grundeigentümern suchen, um eine weitere Verbesserung der Durchwegungssituation zu erwirken. Im Teilgebiet zwischen Lilienstrasse und Fabrikstrasse, wo weiterhin rein gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird eine Fusswegverbindung, wie sie im Masterplan vorgesehen war, aufgrund der Anlieferungskorridore zwischen den Parzellen als problematisch angesehen. Sie wurde nicht in den Teilzonenplan übernommen.

Im Gebiet an der Binningerstrasse soll unter anderem durch die Tramverlängerung und eine direkte Anbindung an den Bahnhof SBB eine Verlagerung des Verkehrs zugunsten des ÖV, Fuss- und Veloverkehrs stattfinden. Die übergeordneten Grundlagen hierfür wurden mit der Planung Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse (MEBA) in Zusammenarbeit mit den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt erarbeitet und werden mit dem vorliegenden Teilzonenplan, soweit sie diesen betreffen, umgesetzt. Für die Berechnung der notwendigen und zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder, Velos und Mofas wird auf das neue, noch zu beschliessende Abstellplatzreglement der Gemeinde verwiesen. Unter Anwendung des Abstellplatzreglements sind auch autoarme oder autofreie

Überbauungen, sowie die Reduktion des Grundbedarfs der Anzahl Parkfelder in Anlehnung an die ÖV-Gütekategorie möglich.

Sind aus Sicht Gemeinde lärmreduzierende Massnahmen bei Gewerbeanlieferungen möglich und verhältnismässig, so kann die Gemeinde einen begründeten Antrag für lärmreduzierende Massnahmen bei der Baubewilligungsbehörde stellen. Generell sind die Grenzwerte der Lärm-schutz-Verordnung einzuhalten. Die Bestimmung soll ergänzend dazu beitragen, dass die Konflikte zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen möglichst geringgehalten werden.

Bei Erschliessungen des Gewerbes vom Lettenweg her ist auf den Wohncharakter der Strasse abzustimmen. Dies wird über die Zone Vorbereiche Lettenweg sowie die Schutzbepflanzung festgelegt. Diese Festlegung dient ebenfalls der Geringhaltung des Konfliktpotenzials von Lärmemissionen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen.

Die Trassensicherung für eine mögliche Spange Oberwilerstrasse wird mit der Abgrenzung des Baubereichs in der Wohnzone Stockbrunnenrain sichergestellt.

5.11. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der parallel zu den Teilzonenvorschriften erarbeiteten Zonenvorschriften Siedlung wurde eine Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung über das gesamte Siedlungsgebiet vorgenommen. Die Gemeinde Allschwil verfolgt das Ziel, die mit der Siedlungsentwicklung wachsenden Mobilitätsbedürfnisse mit einem hohen Anteil an ÖV-Nutzenden, Velofahrenden sowie Fussgängerinnen und Fussgängern zu erfüllen. Dementsprechend liegt ein Fokus der Teilzonenvorschriften auch auf einer guten Gestaltung der Frei- und Strassenräume, einer den Strassenraum belebenden Nutzungsanordnung und einem guten Siedlungsklima. All dies sind Faktoren, die einen attraktiven öffentlichen Raum ausmachen, in dem sich die Bevölkerung gerne aufhält und bewegt.

Mit der Aufstellung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wird dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen. Die Abstimmung erfolgt insbesondere durch folgende Massnahmen:

- Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb bestehender Bauzonen an sehr zentraler Lage.
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf das Projekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung und zentralem Grünraum, welches massgeblich zur Aufwertung des Entwicklungsgebiets und der Attraktivität des öffentlichen Raums beiträgt. Die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wurde stufengerecht über den KRIP, das kommunale Entwicklungskonzept REK, die unter Beteiligung der kantonalen Verwaltung durchgeführte Testplanung und die Abstimmung des Masterplan Binningerstrasse mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Strassenneugestaltung sichergestellt.
- Abstimmung auf den aktualisierten Strassennetzplan, welcher neu auch die Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume aufnimmt und verankert.
- Förderung einer Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip der «Stadt der kurzen Wege»: Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktionen werden nahe beieinander angeordnet und durch ein attraktives Wegenetz verbunden. Der Masterplan unterstützt dies durch Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsfreiräume, sowie durch Vorgaben zur Nutzungsmischung, etwa in Zentrumszonen nahe der ÖV-Haltestellen.
- Regelungen der Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze bei neuen Bauprojekten in Abhängigkeit der Erschliessungsgunst über das kommunale Abstellplatzreglement, welches mit der Revision der Zonenvorschriften in Kraft gesetzt wird.
- Übergeordnete Abstimmung der Massnahmen und Zusammenwirken von Gemeinde und den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt: Mit dem Ziel, die Zahl der MIV-

Fahrten im Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse auf heutigem Niveau zu halten wurde das integrale Mobilitätskonzept ESP Binningerstrasse Allschwil MEBA (Metron, 2021) erarbeitet und eine Vereinbarung zur Umsetzung der Massnahmen von beiden Kantonen und der Gemeinde Allschwil unterzeichnet. Der Teilzonenplan fusst auf den dort festgelegten Entwicklungsprinzipien und dem als verkehrlich verträglich ermitteltem Mengengerüst. Somit ist die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sichergestellt.

- Im Zusammenspiel von Teilzonenvorschriften, kommunalem Abstellplatzreglement und Strassennetzplan werden nachfolgende Massnahmenbereiche aus dem MEBA-Konzept weiterverfolgt:
 - o Gebiets- und Arealentwicklung
 - o Fusswegnetzqualität
 - o Ausbau Fusswegnetz
 - o Velonetzqualität
 - o Ausbau Velonetz
 - o Veloparkierung
 - o MIV- Parkierung und Parkraumbewirtschaftung
 - o Aufwertung Umfeld der ÖV Haltestellen
 - o Arealbezogene Mobilitätsgutachten

Die erforderlichen Massnahmen zur Plafonierung der MIV-Fahrten mit der Gebietsentwicklung ESP Binningerstrasse auf dem heutigen Niveau sind im integralen Mobilitätskonzept ESP Binningerstrasse Allschwil MEBA ausgewiesen.

5.12. Energie, Umwelt und Natur

5.12.1 Energie

Die Teilzonenvorschriften schaffen Anreize für das Erreichen hoher baulicher und energetischer Standards. Bei Umbauten und energetischen Sanierungen kann bei entsprechender Zertifizierung eine höhere Ausnützungsziffer realisiert werden. Die Energiestandards und auch die gesetzlich geforderten Mindeststandards werden laufend weiterentwickelt und an den Stand der Technik angepasst. Die Abweichung von der Ausnützungsziffer geht daher generell über die gesetzlich geforderten Standards hinaus und muss 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 Teilzonenreglements 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 Ausnützungsziffer 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.

5.12.2 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 Teilzonenvorschriften 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 Teilzonenvorschriften Binningerstrasse aufgenommen.

5.12.3 Naturinventar und Fachgutachten «Beurteilung Bäume und Freiflächen»

Das Naturinventar Allschwil (Hintermann & Weber AG, 11.01.2023) beinhaltet die Naturwerte im Offenland und Wald der Gemeinde Allschwil. Im Siedlungsgebiet sind nur die wichtigsten Naturwerte inventarisiert, unter anderem das Ziegeleiareal mit folgenden Objekten: Feuchtgebiet Ziegelei Läuberer, Ziegelei Geologisches Denkmal, Feuchtgebiet Ziegelei Sporn, Hecke Ziegelei Sporn. Diese befinden sich jedoch alle ausserhalb des Perimeters des TZP Binningerstrasse und sind im Zonenplan Siedlung als Schutzobjekte erfasst. Im Naturinventar gibt es sonst lediglich allgemeine Aussagen zum Siedlungsgebiet in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse (siehe Abschnitt 5.12.1).

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde ein Fachgutachten über die Bäume und Freiflächen im Siedlungsgebiet nach §11 NLG BL zur Erhebung und Beurteilung der schützenswerten Landschaften und Naturobjekte erstellt. Das Fachgutachten liegt den Revisionsunterlagen orientierend bei. Im Fachgutachten «Beurteilung Bäume und Freiflächen» (Niggi Hufschmid, 08.11.2022) wurden die Naturwerte innerhalb des Siedlungsgebietes erfasst. Die nachfolgend aufgelisteten Objekte befinden sich innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Binningerstrasse.

Objekt Nr. und Bezeichnung	Beschrieb und Empfehlung gemäss Fachgutachten	Umsetzung im TZP Binningerstrasse
<p>D 01 Baumreihe Binningerstrasse</p>	<p>Entlang der Binningerstrasse ist zonenrechtlich eine Baumreihe vorgeschrieben. Vor allem ab Lettenkreisel Richtung SE ist die Baumreihe stark dezimiert und grosse Bäume fehlen fast durchwegs. Abgänge wurden offensichtlich nicht ersetzt.</p> <p>Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bis zu Neugestaltung der Binningerstrasse alle Bäume fachgerecht unterhalten und pflegen. Schäden und Abgänge durch geeignete Schutzvorkehrungen vermeiden (z. B. Prellsteine; Wassersäcke etc.) - Lücken vorübergehend bis Neugestaltung mit einheimischen Sträuchern bepflanzen (geringe Kosten; grosser ökologischer Wert; rasches Silhouettenwachstum; wenige Pflegeaufwand) 	<p>Sicherung durch Signatur «Baumreihe / Allee»</p>
<p>D 02 Schutzbepflanzung Stockbrunnenrain</p>	<p>Entlang des SW-Randes der Gewerbezone Binningerstrasse ist zonenrechtlich eine Schutzbepflanzung vorgeschrieben. Diese ist, sofern sie je realisiert worden ist, heute nur noch in kleinen Fragmenten erhalten. Grosse Bäume fehlen fast durchwegs. Abgänge wurden offensichtlich nicht ersetzt. Pflege und Ersatz obliegen den Grundeigentümer/innen (§ 44 ZRS).</p> <p>Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzbepflanzung unabhängig von der Umgestaltung der Binningerstrasse resp. der Teilzonenplanung Binningerstrasse ersetzen und fachgerecht unterhalten und pflegen. - Finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde prüfen 	<p>Sicherung durch Signatur «Schutzbepflanzung»</p>

Objekt Nr. und Bezeichnung	Beschrieb und Empfehlung gemäss Fachgutachten	Umsetzung im TZP Binningerstrasse
D 07 Schulanlage Gartenhof	<p>Zwar scheint die Schulanlage Gartenhof nach den Kriterien der naturgerechten Gartengestaltung angelegt. Jedoch können sich in den zu kleinen Teilflächen (auch wegen des starken Freizeitdruckes) keine nicht oder nur schwach gestörten Bereiche entwickeln, wie sie zur Entwicklung wertvoller Vegetationsbestände erforderlich wären. Durch Bodenbedeckung mit Holzschnitzeln oder Splitt wird die Vegetation zusätzlich unterbunden. Die Baumstämme sind ungeschützt und deshalb verletzungsanfällig. Für den Wurzelbereich der Bäume dürfte das Erdreichvolumen zu gering sein - erkennbar an den abdorrenden Spitzentrieben.</p> <p>Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Neukonzeption der Umgebungsgestaltung. - Schaffen grösserer zusammenhängender Bewuchsflächen; wenn im Zentrum nicht möglich, dann entlang der Platzperipherie. - Deutlich grössere Volumina für den Wurzelbereich der Bäume schaffen. - Bereichern der Strauchbestände mit zusätzlichen einheimischen Straucharten. - Keine Abdeckung der Bodenvegetation, sondern gezielte Einsaat oder Einpflanzung. 	<p>Vorgabe, dass mindestens 15 % der Grundstücksfläche naturnah anzulegen und zu pflegen sind.</p> <p>In der angrenzenden «Zentrumszone Gartenhof» ist eine mindestens 1'700 m² grosse zusammenhängende Grün- oder Freifläche anzulegen und zu unterhalten.</p>

5.12.4 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), wobei im Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse nur folgende Arten der Gefährdung und Gefahrenstufen auftreten:

- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung

Während die Überschwemmungen flächendeckend auftreten können, beschränken sich die Rutschungen auf die Wohnzone Stockbrunnrain und den rechtskräftigen Quartierplan Paradies (ausserhalb TZP).

Gemäss der kantonalen Wegleitung vom Juni 2011 handelt es sich bei der Naturgefahrenkarte «um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Der Plan- bzw. Darstellungsmassstab entspricht dem eines Zonenplans». Die Geometrien der Naturgefahrenkarte vom Kanton wurden grundsätzlich unverändert in die Nutzungsplanung übernommen (siehe separater Teilplan Naturgefahren). Damit wird eine Ungleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer vermieden, ausserdem fehlt der Gemeinde die Fachexpertise für eine Bereinigung.

5.12.5 Belastete Standorte

Im Gebiet des Teilzonenplan Binnerstrasse liegen diverse belastete Standorte. Die Standorte gemäss geoview.bl.ch betreffen insbesondere die bestehenden und neuen Quartierplanareale. Die altlastenrechtlichen Abklärungen und Massnahmen richten sich nach der kantonalen Altlasten-Verordnung.



Abbildung 29: Belastete Standorte gemäss geoview.bl.ch

5.13. Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und Wachstumsperspektiven

Umzonungen von bisher nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraus. Diese Voraussetzung erfüllt die Gemeinde Allschwil mit einer Auslastung, gerechnet auf das Jahr 2036 von über 105 % klar. Neu geschaffene WMZ sollen ein Ausnutzungszifferäquivalent von über 0.8 aufweisen. Diese Voraussetzung wird im TZP Binnerstrasse problemlos erfüllt, da eine AZ von 1.2 oder höher vorgesehen ist.

Eine Abschätzung der Einwohnerentwicklung durch die Umzonungen und Quartierplanungen zeigt, dass innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren ein Potenzial von gut 1'200 zusätzlichen Einwohnenden realistisch ist. Die Abschätzung der Beschäftigtenentwicklung durch Umzonung und Quartierplanungen zeigt, dass innerhalb der Planungsperiode ein Potenzial von etwa 900 zusätzlichen Beschäftigten besteht. Mit dem Realisierungsgrad von gesamthaft

etwa 2/3 würde das Gebiet unter Einbezug der bestehenden Anwohnenden und Beschäftigten damit rund 1'500 Anwohnende und 3'000 Beschäftigte fassen.

Tellgebiet	Zone / QP	Einwohner heute	aGSF (m2)	AZ neu	aBGF (m2)	Annahme Wohnanteil	Potential aBGF Wohnen (m2) gesamt	Potenzial Einwohner gesamt. (60 m2 BGF / Einwohner)	Potenzial Einwohner neu	Realisierungsgrad innerhalb Planungsperiode	Einwohner gesamt innerhalb Planungsperiode	Einwohner neu innerhalb Planungsperiode	aBGF Wohnen (m2) in Planungsperiode
Nördlich Binningerstrasse													
Gartenhof	Zentrumszone Gartenhof	0	7'437	1.5	11'156	50%	5'578	93	93	40%	37	37	2'231
	ÖW+A	0	keine Einwohnerentwicklung, da keine Umzonung										
Letten West (westlich Fabriksstrasse)		74	17'908	1.5	26'861	48%	12'986	216	142	30%	117	43	3'896
	WG-Zone		6'570	1.5	9'854	80%	7'884	131					
	Zentrumszone		11'338	1.5	17'007	30%	5'102	85					
	QP Bodenschatz	0	6'000	1.5	9'000	90%	8'100	135	135	80%	108	108	6'480
Letten Mitte (zwischen Fabrik- und Lilienstrasse)		52	11'310	1.5	16'965	45%	7'644	127	75	30%	75	23	2'293
	WG-Zone		3'405	1.5	5'108	80%	4'086	68					
	Zentrumszone		7'905	1.5	11'857	30%	3'557	59					
	Gewerbezone Letten	0	keine Einwohnerentwicklung, da keine Umzonung										
Letten Ost (zwischen Lilien- und Spitzwaldstrasse)		75	23'167	1.5	34'750	48%	16'588	276	201	30%	135	60	4'977
	WG-Zone		8'218	1.5	12'327	80%	9'861	164					
	Zentrumszone		14'949	1.5	22'423	30%	6'727	112					
	OPLANGENHAG	250											
Langenhag	WG Letten / Langenhag	52	5'500	1.7	9'350	80%	7'480	125	73	40%	81	29	
Südllich Binningerstrasse													
Ziegelei													
	Zentrumszone Ziegelei	0	14'085	1.6	22'536	30%	6'761	113	113	50%	56	56	3'380
	QP Ziegelei West	0					5'176	90	90	20%	18	18	1'080
	QP Ziegelei Ost	0					49'000	743	743	80%	594	594	39'200
Stockbrunnenrain													
	WG Stockbrunnenrain	0	4'000	1.6	6'400	50%	3'200	53	53	30%	16	16	960
	QP Stockbrunnenrain West	0					10'000	167	167	80%	133	133	8'000
	Wohnzone Stockbrunnenrain	0	6'185	1.3	8'041	100%	8'041	134	134	80%	107	107	6'432
	Gewerbezone G-S15 / G-S20	0	keine Einwohnerentwicklung, da keine Umzonung										
Summe		503					132'453	2'137	2'019		1'478	1'225	78'929
Auslastung		24%					100%	100%	94%		69%	57%	60%

Abbildung 30: Tabelle Abschätzung Fassungsvermögen durch Umzonungen (Wohnnutzungen)

Teilgebiet	Zone / QP	Arbeitsplätze bestehend (MOGA, 2022)	agSF (m ²)	AZ neu	agGF (m ²) neu	agGF (m ²) Arbeiten bestehend	Annahme Wohnanteil	Annahme Anteil Arbeitsnutzung	agGF Arbeiten neu gesamt (m ²)	Potenzial Arbeitsplätze gesamt (90 m ² BGF / Arbeitsplatz)	Potenzial Arbeitsplätze neu	Realisierungsgrad innerhalb Planungsperiode	Arbeitsplätze gesamt innerhalb Planungsperiode	Arbeitsplätze neu innerhalb Planungsperiode
Nördlich Binningerstrasse														
Gartenhof	Zentrumszone Gartenhof	0	7'437	1.5	11'156	1'300	50%	50%	5'578	112	112	50%	56	56
	OW+A	99	keine Arbeitsplatzentwicklung (OW+A, keine Umzonung)											
Letten West (westlich Fabrikstrasse)		235	17'908	1.5	26'861	14'414	48%	52%	13'876	278	43	30%	248	13
	WG-Zone		6'570	1.5	9'854		80%	20%	1'971	39				
	Zentrumszone		11'338	1.5	17'007		30%	70%	11'905	238				
	QP Bodenschatz		6'000	1.5	9'000		90%	10%	900	18	18	80%	14	14
Letten Mitte (zwischen Fabrik- und Lilienstrasse)		302	28'243		59'297	27'156	13%	87%	51'653	1'033	731	30%	521	219
	WG-Zone		3'405	1.5	5'108		80%	20%	1'022	20				
	Zentrumszone		7'905	1.5	11'857		30%	70%	8'300	166				
	Gewerbezone Letten		16'933	2.5	42'332		0%	100%	42'332	847				
Letten Ost (zwischen Lilien- und Spitzwaldstrasse)		281	23'167	1.5	34'750	25'355	48%	52%	18'162	363	82	30%	306	25
	WG-Zone		8'218	1.5	12'327		80%	20%	2'465	49				
	Zentrumszone		14'949	1.5	22'423		30%	70%	15'696	314				
Langenhag (inkl. QP)	WG Letten / Langenhag	193	Annahme keine zusätzlichen AP											
										193	0		193	0
Südlich Binningerstrasse														
Ziegelei		340	30'707		120'301	43'262	6%	94%	52'206	1'075	735	55%	744	404
	Zentrumszone Ziegelei		14'085	1.6	22'536		30%	70%	15'775	316				
	Gewerbezone Ziegelei		3'582	2	7'164		0%	100%	7'164	143				
	QP Ziegelei West		13'040	1.6	20'864		60%	40%	8'346	198				
	QP Ziegelei Ost				69'736		70%	30%	20'921	418				
	QP Gewerbezentrum Letten	125											125	0
Stockbrunnenrain		650	30'396		64'516	37'887	5%	95%	61'316	1'226	576	30%	823	173
	WG Stockbrunnenrain		4'000	1.6	6'400		50%	50%	3'200	64				
	QP Stockbrunnenrain Nord								1'000	20				
	Wohnzone Stockbrunnenrain		keine Arbeitsplatzentwicklung (100% Wohnanteil)											
	Gewerbezone G-S15		15'748	2	31'495		0%	100%	31'495	630				
	Gewerbezone G-S20		10'648	2.5	26'621		0%	100%	26'621	532				
Summe		2'225				149'373			202'791	4'298	2'297		3'129	904
Auslastung		52%							100%	100%	53%		73%	21%

Abbildung 31: Tabelle Abschätzung Fassungsvermögen durch Umzonungen (Arbeitsnutzungen)

Die vorgesehene Umstrukturierung des Gebiets Binningerstrasse unterstützt die Zielvorgaben für das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Gemeinde Allschwil massgeblich. Aufgrund der bis zu 6'000 zusätzlichen Arbeitsplätze im Bachgraben ist das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnenden mit zusätzlichen Kapazitäten für Wohnnutzungen auszugleichen. 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. Das Fassungsvermögen des Gebiets an der Binningerstrasse wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung einbezogen und auf das Fassungsvermögen des weiteren Siedlungsgebietes von Allschwil abgestimmt. Insgesamt werden mit den Teilzonenvorschriften weit mehr Flächenpotenziale für Arbeitsnutzungen als für Wohnnutzungen ausgewiesen.

Die Bestandsbauten mit eingerechnet ermöglicht der Teilzonenplan bei vollumfänglicher Realisierung theoretische Flächenpotenziale von etwa 200'000 m² BGF Arbeiten und 130'000 m² BGF Wohnen (inklusive den Vorhaben gemäss Quartierplänen).

5.14. Harmonisierung der Baubegriffe

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. Innerhalb der Frist von 15 Jahren sind die Gemeinden aufgefordert, die IVHB in ihren kommunalen Vorschriften anzuwenden; bei Revisionen vor Ablauf der Frist, wie dies mit der Aufstellung der

vorliegenden Teilzonenvorschriften der Fall ist, verpflichtet der Kanton die Gemeinde nicht zur Umsetzung der IVHB. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Begriffe der IVHB weitgehend umgesetzt; an gewissen Stellen wurde jedoch bewusst davon abgewichen und eigene kommunale Definitionen festgelegt. Im Perimeter wird die zulässige bauliche Nutzung in Zukunft mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) festgelegt (siehe dazu auch Kapitel 5.1.1).

5.15. Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das kantonale Recht regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile. Bei Einzonungen würde gemäss diesem Gesetz eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwertes erhoben – mehr nicht. Das Bundesgericht hat aufgrund einer Beschwerde die kantonale Bestimmung, wonach die Gemeinden nicht berechtigt sind, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben, in seinem Entscheid als mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz nicht vereinbar beurteilt.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat deshalb die Revision zum kantonalen Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten überarbeitet. In der seit Juni 2024 dem Landrat beantragten Vorlage beträgt der minimale Mehrwertabgabebestand 20 %, den die Gemeinden mit einem kommunalen Reglement jedoch auf maximal 40 % erhöhen können. Die Gemeinde Allschwil beabsichtigt aufgrund resultierender Mehrwerte in der Zonenplanrevision und Teilzonenplanung die Erarbeitung eines kommunalen Reglements und wird dieses zeitnah bzw. spätestens mit der Zonenplanrevision dem Kanton zur Genehmigung unterbreiten.

Aufgrund der vorgenommenen Umzonungen wird das kommunale Reglement über den Mehrwertausgleich für folgende Gebiete oder Flächen relevant sein (mehrwertabgabepflichtige Flächen):

Gebiet	Fläche (m ²)	Zone rechtskräftig	Zone gemäss TZP Binningerstrasse
Gartenhof	7'437	Öffentliche Werke und Anlagen öW+A	Zentrumszone
Letten West	17'908	Gewerbezone G20a	Zentrumszone / Wohn- und Geschäftszone
Letten Mitte	11'310	Gewerbezone G20a	Zentrumszone / Wohn- und Geschäftszone (ein Teil bleibt Gewerbezone analog G20a)
Letten Ost	23'167	Gewerbezone G20a	Zentrumszone / Wohn- und Geschäftszone
Zentrumszone Ziegelei	14'085	Gewerbezone G20a	Zentrumszone
Stockbrunnenrain Nord	7'582	Gewerbezone G20a / G15	Wohn- und Geschäftszone
Stockbrunnenrain Süd	7'451	Gewerbezone G12	Wohnzone Stockbrunnenrain

6 Interessenabwägungen

Bei den nachfolgend aufgeführten Themen treffen besonders viele oder sich widersprechende räumliche Bedürfnisse und Anforderungen aufeinander:

- Mindestanteil Gewerbe in den Zentrumszonen
- ISOS-Umsetzung im Gebiet Langenhag
- Geschlossene Bauweise in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag
- Zusammenspiel zwischen Lärmimmissionen und Verdrängungseffekten in der WG-Letten

Sie bedürfen daher einer ausführlichen Interessenabwägung welche in diesem Kapitel beschrieben wird.

6.1. Mindestanteil Gewerbe in den Zentrumszonen

Interessenermittlung

Folgende Interessen sind von der Festlegung eines Mindestanteils Gewerbe in den Zentrumszonen betroffen:

- Öffentliches Interesse an der Erfüllung des Kerngedankens der Bauzone (§ 22 Abs. 2 RBV)
- Privates Interesse an dem Nutzungsrecht (§ 22 RBV)
- Privates Interesse an der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV)

Interessenbewertung und -abwägung

Es besteht ein erhebliches Interesse nach der Erfüllung des Zonenzwecks gemäss § 22 Abs. 2 RBV: «Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.» Dieser Zonenzweck darf durch die kommunalen Bestimmungen nicht ausgehöhlt werden.

Gemäss § 20 Abs. 3 RBV können in Zentrumszonen Mindestanteile der Wohnnutzung an der Gesamtnutzung festgelegt werden. Die Festlegung von Mindestanteilen der Gewerbenutzung wird in der RBV nicht explizit erwähnt, aufgrund der beschriebenen Mindestanteile der Wohnnutzung scheint jedoch eine Steuerung respektive Festlegung von Nutzungsanteilen gemäss kantonaler Gesetzgebung grundsätzlich möglich und auch erwünscht zu sein. Die Festlegung von den in der RBV genannten Mindestanteilen der Wohnnutzung macht im vorliegenden Fall der Zentrumszonen im Gebiet Binningerstrasse jedoch inhaltlich keinen Sinn: Das Gebiet soll auch künftig ein Gebiet bleiben, in welchem Wohnnutzungen die Gewerbenutzung in sinnvoller Masse ergänzen. Eine Transformation hin zu überwiegender Wohnnutzung ist nicht erwünscht und angestrebt. Daher wird mit der Zentrumszone eine räumlich begrenzte und massgeschneiderte Zone festgelegt, in welcher Wohnnutzungen die gewerblichen und geschäftlichen Nutzungen mit Zentrumsfunktionen ergänzen.

Mit der Festlegung eines Mindestanteils der Wohnnutzung kann diesem Anliegen nicht Rechnung getragen werden. Würde der Wohnanteil nicht gedeckelt, ist davon auszugehen, dass aufgrund von Rentabilitätsgründen eher Wohnraum statt Gewerberaum realisiert wird, was zu einer Verdrängung des Gewerbes in den betroffenen Gebieten führen würde. Um der Zielsetzung der Zentrumszone gerecht zu werden, muss der Anteil der Wohnnutzung vielmehr eingeschränkt werden, was mit der vorliegenden Teilzonenvorschrift über die Festlegung eines relativ hohen Mindestanteils Gewerbes erfolgt. Bei einem höheren Wohnanteil würden zudem andere Anforderungen an die Aussenräume gestellt werden, wodurch der Charakter der Binningerstrasse stark verändert werden würde.

Das private Interesse an der Eigentumsfreiheit wird durch Art. 26 der Bundesverfassung begründet. Durch einen Mindestanteil wird das Eigentumsrecht aus Sicht der Gemeinde in untergeordnetem Mass eingeschränkt, resp. als verhältnismässige Massnahme bewertet. Wohnnutzungen können in beschränktem Umfang trotz Mindestanteil Gewerbe realisiert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet gemäss der rechtsgültigen Zonenordnung in einer reinen Gewerbezone befindet, d. h. es können aktuell keine Wohnnutzungen realisiert werden (mit Ausnahme von Wohnraum nach § 23 Abs. 5 RBG). Mit der Umzonung in eine Zentrumszone inkl. Mindestanteil Gewerbe können zukünftig auch Wohnungen in untergeordnetem Verhältnis innerhalb des zulässigen Nutzungsanteils realisiert werden. Dies bietet einen Mehrwert bezüglich der Flexibilität der Nutzungsart einer Liegenschaft im Vergleich zu den heutigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Festlegung des Mindestgewerbeanteils und des Nutzungsmass im Vergleich zur gültigen Zonierung in Form von allfälligen Wertsteigerungen oder Wertverlusten wurden im Zuge der Planungsarbeiten untersucht. Je nach Mikrolage, Grösse und Form der Parzelle können diese Auswirkungen unterschiedlich ausfallen. Zudem ist ein Wertzuwachs resp. -verlust auch vom durch die Grundeigentümerschaft realisierten Projekt abhängig und somit nur bedingt von den Teilzonenvorschriften beeinflusst. Wertgewinne geben Anreize für eine Entwicklung des Gebiets. Potenzielle Wertverluste werden auf der Grundlage der Untersuchung von der Gemeinde als zumutbar und verhältnismässig eingeschätzt. Mit dem Instrument der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan besteht zudem die Möglichkeit, bei entsprechender Qualität auch einen quantitativen Mehrwert zu realisieren. Aus diesen Gründen wird das Interesse an einer Innenentwicklung mit gemischter Nutzung und hoher Siedlungsqualität, welche mit den Teilzonenvorschriften und der Festlegung der Zentrumszone mit einem Mindestanteil Gewerbe angestrebt wird, höher gewichtet als wirtschaftliche Einzelinteressen.

Das Nutzungsrecht wird durch § 22 Abs. 2 RBV begründet. Mit dem Mindestanteil Gewerbe wird der Kerngedanke der Zentrumszone gemäss den obigen Ausführungen nicht ausgehöhlt. Es sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig, welche zur Stärkung der Zentrumsfunktionen an der Binningerstrasse mit einem Mindestanteil Gewerbe belegt werden.

Das öffentliche Interesse an Arbeitsplätzen und Nahversorgungsangeboten, sowie einer zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsnutzungen zur Unterstützung des Kerngedankens einer Zone wird von der Gemeinde höher gewichtet als die privaten Interessen an der uneingeschränkten Wahl der Nutzungsart.

Entscheid basierend auf der Interessenabwägung

In den Zentrumszonen Letten und Ziegelei wird ein Mindestanteil von 70 % gewerblicher Nutzung festgelegt. Damit behält die Binningerstrasse ihre Grundcharakteristik eines für Allschwil wichtigen Wirtschaftsstandorts und die Zentrumsfunktionen des Gebiets werden gestärkt. Ergänzende Wohnnutzungen in den Zentrumszonen Letten und Ziegelei leisten gleichzeitig einen Beitrag für einen lebendigen und durchmischten Stadtteil, der auch nach den Bürozeiten belebt und genutzt ist.

6.2. ISOS-Umsetzung Langenhag

Im ISOS ist die nördliche Häuserzeile entlang der Binningerstrasse beginnend an der Gemeindegrenze zur Stadt Basel mit dem Schutzziel A vermerkt. Die Interessensabwägung über die Unterschutzstellung wurde wie folgt durchgeführt:

Interessenermittlung

Die Interessen in Bezug auf die ISOS-Umsetzung Langenhag wurden in Zusammenhang mit den Planungsarbeiten zum REK im Jahr 2016 ermittelt und umfassen folgende Themen:

- Öffentliches Interesse am Schutz der im ISOS inventarisierten Gebäudezeile. Vorgehen zur Ermittlung der Schutzinteressen:
 - Aufnahme allgemeine und spezifische Schutzinteressen gemäss des ISOS
 - Sichtung der Archivunterlagen
 - Begehung und Beurteilung des aktuellen Zustands des Ortsbilds durch die Gemeindeverwaltung und die kantonale Denkmalpflege.
- Öffentliches Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen (gemäss Vorgaben Bund und Kanton). Der Raum Binningerstrasse ist ein kantonales Entwicklungsgebiet. Als solches ist es ein zentrales Verdichtungs- und Transformationsgebiet im Kanton.
- Öffentliches Interesse an einer hohen Siedlungsqualität. Mit der Verdichtung sollen gleichzeitig Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden. Die Entwicklungsgebiete sind so umzugestalten, dass soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden können

Interessenbewertung

Nach der Begehung wurde festgehalten, dass die Gebäudezeile Langenhag aufgrund der geschlossenen Bauweise und der Situation am Ortseingang in der Gemeinde von ortsgeschichtlicher Bedeutung ist. Die Schutzwürdigkeit ist aus heutiger Sicht jedoch aufgrund der fehlenden Einheitlichkeit, der geringen baulichen Qualität der einzelnen Bauten und bereits getätigter Umbauten erheblich geschmälert.

Dem entgegen steht das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung an zentralen Lagen mit hoher Siedlungsqualität. Das Gebiet an der Binningerstrasse ist ein wichtiger kantonaler Entwicklungsschwerpunkt. In einem ESP-Gebiet ist die Innenentwicklung ein prioritäres Anliegen.

Eine Überprüfung der Interessenbewertung erfolgte im Zuge der Erarbeitung der Zonenvorschriften und Teilzonenvorschriften 2021. Die Interessenbewertung wurde hierbei bestätigt.

Interessenabwägung

Bei der Abwägung der Interessen überwiegt das Interesse an einer qualitativ vollen Innenentwicklung des kantonalen Entwicklungsgebiets und der zweckmässigen Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten.

Als Entwicklungsprinzip für die Zukunft wird der Erhalt eines (für Allschwil) urbanen Charakters durch die geschlossene Bauweise festgehalten. Neubauten ohne Bezug zur Strasse (Beispiel Steinbühlallee 216) sind unbedingt zu vermeiden. Diese Einschätzung wurde auch im Pflichtenheft für die gemeinsam mit dem kantonalen Tiefbauamt durchgeführte Testplanung festgehalten.

Entscheid basierend auf der Interessenabwägung

Definition der Wohn- und Geschäftszone Langenhag mit geschlossener Bauweise bzw. Gestaltungsbaulinie an der Einmündung Spitzwaldstrasse/ Binningerstrasse. Mit Erarbeitung von Vorschriften für die Vorbereiche wird der städtebaulichen Sondersituation des Ortseingangs auch in Zukunft Rechnung getragen. Die geplante Aufwertung des Strassenraums und Verbesserung der ÖV Erschliessung durch das kantonale Strassenprojekt entspricht den Zielen der Gemeinde und wird mit den Teilzonenvorschriften unterstützt.

Das ISOS empfiehlt ausserdem bei einer Entwicklung der Ziegelei-Areale die Umnutzung der Industriebauten zu prüfen. Das Ziel, Teile des Bestands der ehemaligen Ziegeleihallen umzunutzen bzw. bei einer neuen Planung zu erhalten, wird im Teilzonenplan Binningerstrasse festgehalten, und wird für das Areal der ehemaligen Ziegelei Passavant Iselin im Rahmen der Quartierplanung Ziegelei Ost (derzeit in Erarbeitung) umgesetzt werden.

6.3. Geschlossene Bauweise Wohn- und Geschäftszone Langenhag

In der Wohn- und Geschäftszone Langenhag wird mit der Einführung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse die geschlossene Bauweise grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben. Die geschlossene Bauweise ist in diesem Bereich bereits heute mehrheitlich realisiert und ist charakteristisch für die ortsbauliche Situation am Ortseingang von Basel herkommend.

Interessenermittlung

Folgende Interessen sind von der Festlegung der geschlossenen Bauweise in der Wohn- und Geschäftszone Langenhag betroffen:

- Öffentliches Interesse an der Innenentwicklung an zentraler Lage
- Öffentliches Interesse an einer hohen Siedlungsqualität
- Öffentliches Interesse am Schutz der historischen Bebauungsstruktur
- Privates Interesse an der Baufreiheit
- Privates Interesse an der Wohnhygiene

Interessenbewertung

Das öffentliche Interesse an der Innentwicklung wird im Entwicklungsgebiet an der Binningerstrasse sehr hoch gewichtet. Bund, Kanton und Gemeinde streben eine Verdichtung nach innen an. Das Gebiet ist an einer der zentralsten Lagen im Kanton und als kantonales Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Die Innenentwicklung soll gemäss den Zielen von Bund, Kanton und Gemeinde vor allem an vom ÖV gut erschlossenen Lagen erfolgen. Mit der geplanten Verlängerung der Tramlinie 8 wird die ÖV-Erschliessungsgüte des Gebiets Binningerstrasse weiter verbessert und das Interesse an der Innenentwicklung dieser sehr gut erschlossenen Lage erhöht. Durch die fussläufige Nähe zu Versorgungs- und Bildungsangeboten wird das erhebliche öffentliche Interesse auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene unterstrichen.

Es besteht ein erhebliches Interesse an einer hohen Siedlungsqualität. Das öffentliche Interesse wird durch diverse gesetzliche Bestimmungen im RPG und RBG gestützt (vgl. Art. 1 und Art. 3 RPG sowie §3 und §15 RBG). Im Gebiet Langenhag ergibt sich diese Qualität durch einen gefassten, klar lesbaren Strassenraum mit einer guten Adressbildung und zusammenhängende, vom Lärm geschützte hintere Baubereiche für die privaten Aussenräume.

Im Kapitel 5.7.1 zum ISOS wird das Interesse am Schutz der hier vorliegenden geschlossenen Bauweise dargelegt. Es wird sehr hoch gewertet.

Das private Interesse an der Baufreiheit fusst auf die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung. Die freie Anordnung der Bauten wird durch die geschlossene Bauweise eingeschränkt. Bei sehr schmalen Parzellen würde die freie Anordnung der Baukörper unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zu wohngyienisch und wirtschaftlich schlechten Lösungen führen. Nicht zuletzt wäre die Wohn- und Aussenraumqualität in den rückwertigen Bereichen durch den Strassenlärm der Binningerstrasse beeinträchtigt. Durch die geschlossene Bauweise kann der Strassenverkehrslärm abgeschirmt werden. Aus den genannten Gründen wird das private Interesse an der Baufreiheit geringer gewertet.

Das private Interesse an der Wohnhygiene soll durch die gesetzlichen Grenzabstände sichergestellt werden. Im betroffenen Gebiet wird die zu erreichende Wohnhygiene bei einer geschlossenen Bauweise höher eingeschätzt als bei einer freien Anordnung der Baukörper.

Interessenabwägung

Für die Gebäudezeile Langenhag gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an einer Innenentwicklung mit angemessener Wohnqualität an zentraler Lage höher als das private Interesse an der Baufreiheit. Dies vor allem, da eine Zonierung ohne geschlossene Bauweise auf den betroffenen Grundstücken mehrheitlich aufgrund des gesetzlich geforderten Grenzabstands, zu starken Einschränkungen und schlechter Wohnhygiene führen würde. Eine Zonierung ohne geschlossene Bauweise, lediglich mit einer Gestaltungsbaulinie wurde als Variante geprüft. Sie würde bei den teilweise nur gut 7 m breiten Parzellen ohne Näherbaurechte keine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung zulassen. So könnten einzelne Eigentümer die bauliche Entwicklung ihrer Nachbarparzellen gänzlich verunmöglichen. Darüber hinaus würde eine solche Bauweise die ortsbildprägende geschlossene Bebauungsstruktur (s. Kapitel 5.7.1) zerstören. Daher wurde eine solche Zonierung nicht weiterverfolgt. Die geschlossene Bauweise hat den Vorteil, dass auch bei schmalen Parzellen eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte mit zusammenhängenden Freiräumen und Lärmschutz kombiniert wird, was zu einer guten Siedlungsqualität und wirtschaftlichen Vorteilen für die Grundeigentümerschaften führt. Die geschlossene Bauweise bezieht sich auch auf den öffentlichen Raum, welche mit den Regelungen zu den Vorplatzbereichen (vgl. Art. 39 Vorplatzbereiche TZRB) auch in Zukunft gefasst und von Fassade zu Fassade gelesen werden kann. Die Umsetzung der geschlossenen Bauweise wurde in einem Austausch von den betroffenen Grundeigentümerschaften gutgeheissen.

Entscheid basierend auf der Interessenabwägung

Die geschlossene Bauweise wird verpflichtend festgelegt, um die haushälterische Bodennutzung durch Innenentwicklung zu ermöglichen.

Wo notwendig werden Gestaltungsbaulinien festgelegt, um die Bebaubarkeit des Baubereiches ohne zusätzliche Grenzbaurechte zu ermöglichen. Die Erläuterungen dazu können dem Anhang entnommen werden.

6.4. Lärmimmissionen und Verdrängungseffekte WG Letten

In der Wohn- und Geschäftszone Letten sind künftig auch die Geschäfts- respektive Gewerbenutzung ergänzenden Wohnnutzungen zulässig. Um das bereits bestehende Gewerbe wie auch neue Gewerbenutzungen weiterhin zu ermöglichen, sollen auch künftig mässig störende Betriebe zulässig sein, welche jedoch mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Interessenermittlung:

Folgende Interessen sind hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte und Lärmimmissionen in der Wohn- und Geschäftszone Letten betroffen:

- Private Interessen der Gewerbebetriebe an einer flexiblen Nutzung der Flächen mit möglichst wenig Einschränkungen für die wirtschaftliche Tätigkeit. Bestehende Betriebe haben zudem das Interesse an den Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Binningerstrasse.
- Private Interessen der Wohnnutzungen resp. Bewohnenden nach einem ruhigen und gesunden Wohnumfeld. Es besteht das Interesse an einer Begrenzung von Lärmemissionen.
- Öffentliche Interessen an der Förderung einer ausgewogenen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung, bei der sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen in geeigneten Zonen ermöglicht werden.
- Öffentliche Interessen an der Reduktion von Lärmbelastungen und der Sicherstellung, dass die Zuweisung von Zonen den rechtlichen Anforderungen und den übergeordneten städtebaulichen Zielen entspricht.

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung: Gemäss Art. 3 Abs. 3 b RPG sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst zu verschonen.

Interessenbewertung und -abwägung:

Die Möglichkeit, mässig störende Betriebe weiterhin in den WG-Zonen anzusiedeln, ist für die wirtschaftliche Entwicklung von Bedeutung. Die Berücksichtigung dieser Interessen stärkt die wirtschaftliche Nutzung. Die durch den Teilzonenplan neu als WG-Zone ausgewiesenen Gebiete sind bereits heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die bestehenden Betriebe in der Wohn- und Geschäftszone Letten grenzen bereits heute an die Wohnzone W3 und müssen z. B. bei Erneuerungen von Anlagen Rücksicht auf die Wohnnutzung nehmen. Anhand dieser Ausgangslage zeigt sich, dass das Nebeneinander von Wohn- und Geschäftszonen mit ES III und Wohnzonen mit ES II funktioniert und keine Verdrängung stattfindet. Eine Zuordnung zur ES II würde eine Einschränkung für das Gewerbe bedeuten und kann zur Verdrängung von bestehenden Gewerbebetrieben führen. Die Interessen der Anwohner an Lärmschutz und einem ruhigen Wohnumfeld sind ebenfalls wichtig. Diese Interessen müssen jedoch unter der Annahme berücksichtigt werden, dass moderne bauliche Lösungen, wie Schallschutzmassnahmen, die Lärmbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und den Strassenverkehr minimieren können. Es wird erwartet, dass mit geeigneten baulichen Vorkehrungen die negativen Auswirkungen des Lärms auf die Wohnnutzung abgemildert werden können, was als verhältnismässiger Ausgleich zwischen den Interessen betrachtet wird. Die Zuweisung der WG-Zonen in die Lärmempfindlichkeitsstufe III entlang der Binningerstrasse ist ein anerkannter Kompromiss, der den Anforderungen des § 21 RBG Basel-Landschaft entspricht. Das öffentliche Interesse an einer geordneten Stadtentwicklung wird durch die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe und die Zulassung von mässig störenden Betrieben in den WG-Zonen gewahrt.

Entscheid basierend auf der Interessenabwägung:

Im Perimeter der Teilzonenvorschriften werden in allen Wohn- und Geschäftszonen mässig störende Betriebe zugelassen und die Zonen entsprechend der ES III zugeordnet. Gemäss den Zielen des Masterplans werden Art und Umfang der Betriebe bezeichnet. Beim Perimeter der Teilzonenvorschriften handelt es sich um ein eingegrenztes Gebiet, wodurch die Anforderungen von § 21 RBG erfüllt werden. Bereits in den aktuell gültigen Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil sind die WG-Zonen entlang der Baslerstrasse und Binningerstrasse aufgrund des Strassenverkehrslärms der ES III zugewiesen. Durch die Zuweisung der WG-Zonen im Teilzonenplan Binningerstrasse zur ES III sind auch dort mässig störende Betriebe künftig in allen Bereichen der WG-Zonen erlaubt, um Einschränkungen der dort zulässigen Nutzungen zu vermeiden. Dies bildet die Grundlage für die Verträglichkeit des bestehenden und zukünftigen Gewerbes mit zukünftigen Wohnnutzungen und die Weiterentwicklung des bereits angesiedelten Gewerbes im Gebiet Binningerstrasse. Gemäss übergeordneten Vorgaben wird zwischen mässig störenden Betrieben in Gewerbezonem und mässig störenden Betrieben in Wohn- und Geschäftszonen unterschieden: Im Gegensatz zu ersterem müssen mässig störende Betriebe in Wohn- und Geschäftszonen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Unter diesem Gesichtspunkt, sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich mit zeitgemässen baulichen Lösungen neue Wohnbauten gegen die Lärmemissionen schützen lassen, wird diese Festlegung als verhältnismässig eingestuft.

7 Details zu den Teilzonenvorschriften

Im Perimeter der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse sind die Regelungen der Zonenvorschriften Siedlung nicht gültig. Stattdessen werden massgeschneiderte Festlegungen in Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten für das Gebiet getroffen. Für die vollständige baurichtliche Ordnung und die erwünschte Regelungstiefe der Teilzonenvorschriften sind diverse Bestimmungen relevant, welche auch für das übrige Siedlungsgebiet im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung gelten. Aus diesen Gründen – und auch im Sinne der Gleichbehandlung – sind insbesondere allgemeine Vorschriften sowie Vollzugs- und Schlussbestimmungen aus dem Zonenreglement Siedlung übernommen und je nach Erfordernis auf die Situation an der Binningerstrasse abgestimmt. Bei der Interessenabwägung wird daher in den entsprechenden Artikeln auf den Raumplanungsbericht der Zonenvorschriften Siedlung verwiesen, welche zeitgleich mit der Erarbeitung der Teilzonenvorschriften gesamthaft revidiert werden.





7.1. Teilzonenplan «Binningerstrasse»

Der Perimeter des Teilzonenplan «Binningerstrasse» ist aus dem Masterplan abgeleitet und umfasst überwiegend die bisherigen Gewerbezone an der Binningerstrasse. Zudem schliesst der Perimeter das Areal der Schule Gartenhof mit dem neuen Standort der Tramschleufe, den QP Ziegelei West und die im ISOS inventarisierte Gebäudezeile Langenhag ein.




Legende

Verbindlicher Planinhalt





Wohn-/Geschäftszonen und Wohnzonen

-  Wohn-/Geschäftszone Letten WG-L
-  Wohn-/Geschäftszone Langenhag WG-LH
-  Wohn-/Geschäftszone Stockbrunnrain WG-S
-  Wohnzone Stockbrunnrain W-S


Zentrumszonen

-  Zentrumzone Letten Z-L
-  Zentrumzone Ziegelei West/Ost Z-Z
-  Zentrumzone Gartenhof Z-G


Gewerbezone

-  Gewerbezone Ziegelei G-Z15
-  Gewerbezone Letten G-L20
-  Gewerbezone Stockbrunnrain G-S15
-  Gewerbezone Stockbrunnrain G-S20


Zone für öffentliche Werke und Anlagen

-  Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A



Grünzone

-  Grünzone






Sondernutzungsplanungen

-  Zone mit Quartierplanpflicht (in Planung)








Überlagerte Nutzungen

-  Vorplatzbereich
-  Vorbereich Lettenweg



Weitere Festlegungen

-  Baubereich
-  Objekte unter kommunalem Schutz
-  Baumreihe / Allee
-  Schutzbepflanzung
-  geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. A RBG

Orientierender Planinhalt

-  Perimeter Zonenplan Siedlung
-  Perimeter Teilzonenplan Binningerstrasse
-  Gebäude
-  Wald
-  Gewässer
-  Sanierungsbedürftiger Altlastenstandort
-  Statische Waldgrenze

Wegverbindungen (Lage wegleitend)

-  Durchwegung mit öffentlichem Charakter
-  Wichtige öffentliche Wegverbindung

Mutationsplan Baulinien



-  Gestaltungsbaulinie
-  Kommunale Baulinie (neu)

Abbildung 32: Legende zum Teilzonenplan «Binningerstrasse»



Abbildung 33: Ausschnitt Teilzonenplan «Binningerstrasse»

7.2. Teilzonenreglement «Binningerstrasse»

7.2.1 Einleitung

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich	Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» umfassen den Teilzonenplan «Binningerstrasse» sowie das Teilzonenreglement «Binningerstrasse». Die Teilzonenvorschriften gelten für den verbindlichen Planinhalt, welcher im Teilzonenplan abgebildet ist, und ersetzen in diesem Bereich die Zonenvorschriften Siedlung.
Art. 2	Zweck und Ziele	Mit den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse wird die abgestimmte und qualitätsvolle Gebietsentwicklung zu einem Mischgebiet gelenkt und grundeigentumsverbindlich festgelegt.

7.2.2 Allgemeine Vorschriften

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	Der Artikel verweist für die Berechnung der baulichen Nutzung von Parzellen auf das kantonale Recht. Gemäss § 50 RBV wird die Zusammenfassung der baulichen Nutzung in einem Baukörper gestattet, wenn die Parzelle in verschiedenen Zonen liegt. Unter den im Teilzonenreglement aufgeführten Bedingungen können für Strassen und Anlagen abgetretenes Land bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden. Damit können Parzellen oder Parzellenteile gemäss ihrer Zweckbestimmung besser genutzt werden.
Art. 4	Ausnutzungsziffer	Die Ausnutzungsziffer definiert sich gemäss § 49 RBV. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) wird im Artikel in Anlehnung an § 49 IVHB RBV definiert. Gemäss IVHB RBV zählen Vollgeschosse, Dachgeschosse (die nutzbaren Bereiche) und nutzbare Teile der Untergeschosse zur BGFH, aber nicht Attikageschossflächen (Attikageschosse sind gemäss § 52f ff. IVHB RBV weder Vollgeschosse noch Dachgeschosse). Nach Einschätzung der Gemeinde handelt es sich hier um eine Unstimmigkeit im kantonalen Gesetz. Werden Attikageschossflächen nicht zur BGFH hinzugerechnet, entsteht eine Ungleichbehandlung mit den Dachgeschossfläche. Eine entsprechende Ergänzung wurde dementsprechend in Abweichung zu § 49 IVHB RBV ergänzt.
Art. 5	Grünziffer	Die Grünziffer ist angelehnt an die IVHB und wird analog der Vorschrift in den Zonenvorschriften Siedlung umgesetzt. Sie definiert und bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Aufgrund ökologischer Aspekte sind Grünflächen naturnah zu gestalten. Zudem wird im

		Artikel die Anrechenbarkeit von begrünten Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten ab einer bestimmten Substratstärke, sowie die Anrechenbarkeit von Fassadenbegrünung an die Grünziffer geregelt. Damit werden flexible Optionen zur Umsetzung von Bauvorhaben unter Einbezug von siedlungsklimatischen Massnahmen geschaffen.
Art. 6	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	Definition der Fassadenhöhe und Gebäudehöhe gemäss IVHB. Bestimmungen zu versetzten Geschossen spezifizieren die Messweise.
Art. 7	Vollgeschosse	Die Berechnung der Vollgeschosse erfolgt gemäss IVHB. Für Bauten deren bestehendes Sockelgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird, kann eine Abweichung von der Vollgeschosshöhe gewährt werden, sofern das Gebäudeprofil eingehalten wird.
Art. 8	Untergeschosse	Die Definition der Untergeschosse erfolgt gemäss IVHB.
Art. 9	Dachgeschosse	Die Definition der Dachgeschosse erfolgt gemäss IVHB.
Art. 10	Attikageschosse	Die Definition der Attikageschosse erfolgt gemäss IVHB mit ergänzenden Vorschriften zur zulässigen Grösse, Lage und zulässigen Überdachungen.
Art. 11	Klein- und Anbauten	Die Definition der Klein- und Anbauten erfolgt gemäss IVHB. Es werden die zulässigen Maximalmasse (Gebäudehöhe und Fassadenhöhe) festgelegt.
Art. 12	Nutzungsübertragung	Gemäss § 88 RBG kann die Übertragung einer baulich nicht beanspruchten Nutzung auf Nachbarparzellen in den Zonenvorschriften vorgesehen werden. Dies wird durch die Aufnahme des Artikels umgesetzt. Nutzungsübertragungen können zu einer verträglichen Innenentwicklung und besseren Nutzung des Baulands beitragen und bieten dadurch auch mehr Flexibilität für Grundeigentümerschaften.
Art. 13	Vorinformation und Vorabklärungen	Zum Einsparen von Planungskosten und Zeit wird grundsätzlich eine frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde bei Bauabsichten empfohlen. Für eine fundierte Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen können weitere Plan- oder Modellunterlagen verlangt werden.
Art. 14	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	Im Sinne eines Leitartikels wird der Artikel analog den Zonenvorschriften Siedlung eingefügt. Gemäss diesem haben sich Bauten und Anlagen bereits nach dem rechtsgültigen Reglement in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität kann die Gemeinde zur Beurteilung von Projekten die Vorlage von weiteren Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Art. 15	Siedlungsklimatische Aspekte	Mit dem Einfordern entsprechender Nachweise im Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zukünftig die Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte von Bauvorhaben innerhalb des Teilgebiets, mit dessen Beschattung, Durchlüftung, Abkühlung und Versickerungs- und Retentionsfähigkeit gesichert.
Art. 16	Dachformen / Dachgestaltung	<p>Hinsichtlich der Dachgestaltung wird im Rahmen der Zonenrevision die Dachneigung bei Mansarddächern angepasst und auch für die Teilzonenvorschriften übernommen. Künftig ist bei Realisierung eines Mansarddaches eine Mindestdachneigung von 15° und Maximaldachneigung von 20° vorgeschrieben. Die Änderung resultiert aus dem vom Einwohnerrat am 28.2.2018 verabschiedeten Postulat «Zonenplanarchitektur». 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 Qualität unterbringen. Mit den Änderungen wird die zulässige Mansarddachform näher definiert und die Gestaltungsqualität gelenkt.</p> <p>Weiterhin wird die Begrünung von Flachdächern, sowie ihre Nutzung als Dachterrasse oder zur Energiegewinnung geregelt.</p> <p>Ein Mindestmass der Substratstärke stellt sicher, dass extensive und intensive Dachbegrünungen auf einem fachgerechten Bodenaufbau realisiert werden können. Unter Einhaltung von erhöhten Anforderungen kann von diesem Mindestmass abgewichen werden, sodass flexiblere Dachbegrünungs-Lösungen umgesetzt werden können (z. B. aus architektonischen Gründen).</p>
Art. 17	Dachaufbauten, Dach-einschnitte, Dachflä-chenfenster	Dächer sind ein wesentliches Merkmal des Siedlungsbildes. Die Vorschriften zu Dachaufbauten, -einschnitten und Dachflächenfenster zielen daher auf ein gutes Einfügen in die Umgebung und eine hohe Gestaltungsqualität ab.
Art. 18	Energieanlagen / Ener-gienutzung	Es ist die kommunale Energieplanung beizuziehen. In der Kommentarspalte wird eine Energieberatung empfohlen, um optimale Lösungen mit der Gemeinde auszuloten. Es werden Anreize für die Wahl von hohen Energiestandards gesetzt.
Art. 19	Artenschutz	Für den Artenschutz werden Vorschriften zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen aufgenommen.
Art. 20	Gestaltung der Umge-bung im Siedlungsge-biet	Die Umgebungsgestaltung ist auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen und an siedlungsklimatische und ökologische Aspekte geknüpft. Damit wird auf eine hohe Wohnqualität für die vorgesehene differenzierte Mischnutzung abgezielt. Abstellflächen sind nach

		<p>Möglichkeit versickerungsfähig umzusetzen, um die lokale Versickerung von Niederschlag zu fördern. Besonders in Gewerbegebieten kann eine versickerungsfähige Belagsgestaltung nicht zweckmässig sein (z. B. bei Tankstellen), weshalb von der Bestimmung abgewichen werden kann. Die Umsetzung von ökologisch und gestalterisch qualitätsvollen Massnahmen sowie die Förderung der Biodiversität mit einheimischen, standortgerechten Arten ist für die Gemeinde ein zentrales Anliegen und wird gemäss Artikel explizit unterstützt.</p> <p>Weiter wird vorgeschrieben, dass Stützmauern gut in die Umgebung einzuordnen und zu staffeln sind; damit wird ein rücksichtsvoller Umgang mit dem natürlichen Terrainverlauf gefördert.</p>
Art. 21	Bäume im Siedlungsgebiet	<p>Bei Neubauten, Ersatzneubauten sowie Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche von über 10 % führen, ist ein Anteil es Grundstücks zu überkronen. Es sind 15 % in Wohnzonen und 10 % in Wohn- und Geschäftszonen zu überkronen. Der Artikel regelt nähere Bestimmungen zur Pflanzpflicht, zu Ausnahmeregelungen sowie zur Unterstützung durch die Gemeinde. Die Bemessung der Kronenfläche richtet sich nach der «Liste der Baumarten Allschwil», welche vom Gemeinderat verabschiedet wurde. Pflanzabstände gegenüber Gemeindestrassen sind nicht mehr einzuhalten, sofern das Lichtraumprofil eingehalten wird.</p>
Art. 22	Umgebungsplan	<p>Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen mit Angaben zu ökologischen und gestalterischen Aspekten. Damit werden eine hohe Umgebungsqualität und ein Beitrag zum Siedlungsklima sichergestellt.</p> <p><i>Hinweis: Aktuell läuft die Revision der kantonalen Gesetzgebung betreffend Umgebungsplan; es wird erwartet, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse der Gemeinde Allschwil die Einforderung eines Umgebungsplanes durch die Gemeinden möglich ist. Tritt die Gesetzesgrundlage erst nach den Teilzonenvorschriften in Kraft, dann wird die Gemeinde nachträglich die Genehmigung des Artikels zum Umgebungsplan sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Satzteile beantragen (Teiländerung).</i></p>
Art. 23	Einfriedungen entlang der Binningerstrasse	<p>Zur Gestaltung und Wahrnehmung des Strassenraumes von Fassade zu Fassade sind Einfriedungen entlang der Binningerstrasse nicht höher als 60 cm zu realisieren. Werden Einfriedungen in Form von Bepflanzungen umgesetzt, dürfen sie bis 1.2 m hoch sein.</p>
Art. 24	Nebenanlagen	<p>Für Mehrfamilienhäuser, Sondernutzungsplanungen oder Ausnahmeüberbauungen werden in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und zweckmässige Infrastruktur besondere Anforderungen gestellt. Die Massnahme trägt zu einem qualitätsvollen Wohnen im Gebiet an der Binningerstrasse bei. Für die Bemessung der erforderlichen Grösse von Begegnungs-, Ruhe- und</p>

		Spielflächen wird die BGFH der Wohnfläche als Bezugsgrösse verwendet, sodass bei gemischt genutzten Gebäuden der jeweils gewerblich genutzte Anteil nicht hinzuzurechnen ist. Für zu erstellende Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist das kommunale Abstellplatzreglement massgebend.
--	--	---

7.2.3 Zonenspezifische Bestimmungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 25	Nutzungszonenvorschriften	Art und Mass der Nutzung werden für sämtliche Zonen in der Tabelle gemäss den kantonalen Vorgaben und der IVHB festgelegt.
Art. 26	Wohn- und Geschäftszone Letten	<p>In der Wohn- und Geschäftszone Letten gibt es bereits heute einen hohen Anteil an Wohngebäuden. Diese Wohnnutzungen sollen mit dem Teilzonenplan bestehen bleiben und weiterentwickelt werden können. So ist sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzung zulässig. Im Erdgeschoss gelten Einschränkungen für die Wohnnutzungen.</p> <p>Die Abgrenzung der Zone verläuft rückseitig nicht entlang der Parzellengrenzen, da sich die Zonierung auf den bereits bestehenden Wohnanteil in den Bereichen angrenzend des Lettenwegs, der Lilienstrasse, der Spitzwaldstrasse und dem Schulareal Gartenhof stützt und mit 20 m Tiefe vor allem die erste Bautiefe betreffen soll.</p>
Art. 27	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	Mit der Wohn- und Geschäftszone Langenhag wird die Weiterentwicklung der bestehenden, gemischt genutzten Bebauung gemäss dem Masterplan gesichert. Um den typischen Charakter dieser im ISOS inventarisierten städtisch anmutenden Gebäudezeile in geschlossener Bauweise zu erhalten, sind Neubauten angelehnt an den Bestand in geschlossener Bauweise und mit Bezug zum Strassenraum zu errichten. Das zulässige Gebäudeprofil wird im Artikel bestimmt und die Bebaubarkeit mit Hauptbauten durch Ausweisen von Baubereichen und Gestaltungsbaulinien im Teilzonenplan gesteuert.
Art. 28	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	Mit der Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain wird die Transformation des bestehenden Gewerbegebietes in ein gemischt genutztes Gebiet angestossen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden neue Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die Erdgeschosse sind mit einer Höhe von mind. 4.0 m zu realisieren.
Art. 29	Wohnzone Stockbrunnenrain	Die Wohnzone Stockbrunnenrain ermöglicht die Erstellung von Wohnbauten auf der bisher gewerblich genutzten Parzelle. Die Bebauung mit Hauptbauten ist nur innerhalb des Baubereichs gemäss Teilzonenplan zulässig.

Art. 30	Zentrumszone Letten	Die Zentrumszone Letten umfasst Gebiete mit Gewerbenutzung zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg und wird gemäss den übergeordneten Zielen neu mit Wohnnutzungen ergänzt. Der Gewerbeanteil wird mit einem festgelegten Mindestanteil von 70 % gesichert. Im Erdgeschoss entlang der Binningerstrasse und Fabrikstrasse sind keine neuen auf den Strassenraum orientierte Wohnnutzungen zulässig. Die Erdgeschosse sind mit einer Höhe von mind. 4.0 m zu realisieren.
Art. 31	Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	Das bisherige Gewerbegebiet südlich der Binningerstrasse wird mit der Zentrumszone Ziegelei gemäss dem Masterplan neu mit Wohnnutzungen ergänzt. Der Gewerbeanteil wird mit einem festgelegten Mindestanteil von 70 % gesichert. Erdgeschosse sind mit einer Höhe von mind. 4.0 m zu realisieren und nicht für die Wohnnutzung zulässig. Die Bebauung der Hauptbauten wird im Teilgebiet Ost mittels Baubereich gesteuert, um Konflikte mit dem Projekt Neugestaltung Binningerstrasse zu vermeiden. Die Industriegeschichte und Merkmale dieses Areals sind aufgrund der identitätsstiftenden Wirkung in künftige Bautätigkeiten aufzunehmen.
Art. 32	Zentrumszone Gartenhof	Mit der Tramverlängerung der Linie 8 an der Binningerstrasse wird eine neue Tramschleife realisiert, die gemäss übergeordneten Planungen und Zielen in der Zentrumszone Gartenhof untergebracht werden soll. Neben der Tramschleife sind in der Zentrumszone Gartenhof Mischnutzungen zulässig. Die Sportflächen werden auf der anderen Seite des Lettenwegs ersetzt. Zwecks Stärkung der Siedlungsqualität ist eine mind. 1'700 m ² grosse möglichst zusammenhängende Grün- oder Freiraumanlage zu erstellen.
Art. 33	Gewerbezone Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain	Die Gewerbezone Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20) und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20) befinden sich entlang der Binningerstrasse, dem Lettenweg, am Tongrubenweg, Paradiesrain und Stockbrunnenrain und stellen die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete gemäss den Zielen des Masterplans sicher.
Art. 34	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen umfasst das Schulareal Gartenhof inkl. Tagesstrukturen und soll gemäss den politischen Zielen weiterhin als solches genutzt werden. Analog den weiteren öW+A Zonen im Siedlungsgebiet von Allschwil sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als möglichst zusammenhängender naturnaher Grünraum zu gestalten. Gemäss den kantonalen Vorgaben wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.
Art. 35	Grünzone	Die Grünzone am Tongrubenweg umfasst den Übergang in die Abbaulandschaft, stellt einen Freiraum in

		der Landschaftskammer dar und hält das Gebiet gemäss dem Masterplan von Bebauung frei.
Art. 36	Gefahrenzone allgemein	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 37	Gefahrenzone Überschwemmung	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 38	Gefahrenzone Rutschung	Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Art. 39	Vorplatzbereiche	Die Vorplatzbereiche sind als strassenbegleitende Vorplätze oder Grünflächen zu gestalten. Im Sinne des Beitrags zu einem attraktiven Strassenraum ist die Nutzung in Verbindung mit Erdgeschossnutzungen gestattet. Da die Erschliessung der Parzellen teils nur über die Binningerstrasse möglich ist, sind Erschliessungsflächen für Anlieferungen und Zufahrten generell zulässig. Abstellplätze oder Lagerflächen sind in den Vorplatzbereichen hingegen ausgeschlossen, da sie dem Ziel einer attraktiven Strassenraumgestaltung entgegenwirken würden.
Art. 40	Vorbereiche Lettenweg	Für die gemäss Masterplan vorgesehene gestalterische Aufwertung des Lettenwegs als wichtige Längsverbindung und Übergang zu den angrenzenden Quartieren sind die bezeichneten Vorbereiche Lettenweg zu bepflanzen und zu unterhalten. Diese Festlegung tritt an die Stelle der bisher geltenden Grünzone. Die Nutzung als Erschliessungsfläche ist ebenfalls möglich, um Einschränkungen bei der Erschliessung der Parzellen zu vermeiden.
Art. 41	Schutzbepflanzung	Zum optischen Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung ist in den Gewerbebezonen angrenzend an den Lettenweg eine Schutzbepflanzung zu realisieren. Diese Festlegung tritt an die Stelle der bisher geltenden Grünzone. Unterbrüche für Erschliessungen sind zulässig, um Einschränkungen bei der Erschliessung der Parzellen zu vermeiden. Im Bereich der Gewerbezone Stockbrunnenrain im Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung wird die Schutzbepflanzung, welche bisher in den rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten war, in den Teilzonenplan Binningerstrasse übernommen.
Art. 42	Baumreihe / Allee	Mit der Bestimmung werden bestehende strassenprägende Allees und Baumreihen erhalten resp. Ersatzpflanzungen im Falle einer unumgänglichen Entfernung gesichert.

Art. 43	Abstellplätze für Velos und Personenwagen	Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze sowie weiterführende Bestimmungen ist das Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil beizuziehen. Für die Förderung der Versickerungsfähigkeit sind offene Abstellplätze möglichst unversiegelt zu realisieren. Zur optischen Aufwertung und als Beitrag zum Siedlungsklima sind bei oberirdischen Parkierungsanlagen pro 10 Abstellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
Art. 44	Anordnung von Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen	Um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen aufgrund von Lärm zu vermeiden, sind Anlieferungen des Gewerbes möglichst so anzuordnen und zu gestalten, dass sie wenig Lärmemissionen verursachen. Wenn lärmreduzierende Massnahmen mit verhältnismässigen Massnahmen in Bezug auf Kosten und Aufwand umsetzbar sind, so kann die Gemeinde entsprechende Massnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
Art. 45	Objekte unter kommunalem Schutz	Die bezeichneten Objekte unter kommunalem Schutz bestehen aus historisch wertvoller Bausubstanz mit identitätsstiftender Wirkung. Sie sind auch im kantonalen Bauinventar vermerkt. Ihr Erhalt wird daher hoch gewichtet und bauliche Massnahmen dürfen nur massvoll und unter Berücksichtigung der Originalbestandteile vorgenommen werden. Aufgrund der Mehraufwände leistet die öffentliche Hand Beiträge an die Mehrkosten von fachgerechten Sanierungen gemäss der erlassenen Richtlinie.

7.2.4 Sondernutzungsplanungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 46	Quartierplanungen	Grundsätzlich können in geeigneten Gebieten Quartierpläne in Abstimmung mit dem Gemeinderat aufgestellt werden und von den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse abweichende Regelungen enthalten. Für eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität sind genannte Kriterien zu berücksichtigen. Neben den Zonen mit Quartierplanpflicht «Ziegelei Ost», «Stockbrunnrain Nord» und «Bodenschatz» werden im Masterplan für weitere Gebiete Parameter für mögliche Quartierplanungen mit Hochhausstandorten bestimmt. Diese Gebiete werden jedoch nicht mit einer Quartierplanpflicht belegt, da die Flexibilität für eine Entwicklung gemäss den Teilzonenvorschriften gewahrt werden soll. Für die Ermittlung von geeigneten Standorten für Hochhäuser und damit verbundene Verfahrensvorgaben wie qualitätssichernde Verfahren wird auf das kommunale Hochhauskonzept verwiesen.

Art. 47	Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)	Die Anforderungen an die Quartierplanungen werden analog den Zonenvorschriften Siedlung gestellt.
Art. 48	ZQP-Areal «Ziegelei Ost»	<p>Das Quartierplanareal setzt sich aus einem bestehenden Quartierplan (QP Moegro) auf Teilen des Areals, sowie einer bisher rechtsgültigen Zone G20 zusammen. Neu ist zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen eine Quartierplanpflicht für das Teilgebiet festgelegt.</p> <p>Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse in Erarbeitung und soll zeitlich abgestimmt auf die Teilzonenvorschriften in Kraft treten. Mit dem Inkrafttreten wird der bestehende QP Moegro aufgelöst. Der QP Moegro ragt teilweise in den QP Stockbrunnenrain Nord. Zu diesem Vorgehen besteht Einverständnis zwischen den Grundeigentümerschaften der beiden ZQP-Areale.</p>
Art. 49	ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»	<p>Gemäss Masterplan wird das Gebiet als möglicher Hochhausstandort evaluiert. In einem qualitätssichernden Verfahren wurde für das Areal ein Projekt mit Hochhaus vorgeschlagen. Für die Umsetzung ist aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe > 30 m ein Quartierplanverfahren erforderlich. Um die Planbeständigkeit zu wahren, wird in den Teilzonenvorschriften für das Gebiet eine Zone mit Quartierplanpflicht auferlegt.</p> <p>Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse in Erarbeitung und wird voraussichtlich nach der Genehmigung der Teilzonenvorschriften in Kraft treten.</p>
Art. 50	ZQP-Areal «Bodenschatz»	<p>Aufgrund der erheblichen Belastung durch Altlasten im Boden hat die Gemeinde bereits früh ein QP-Verfahren zur Erarbeitung einer massgeschneiderten Lösung unterstützt. Das Projekt wurde in einem kooperativen Studienverfahren erarbeitet und soll nun in seinen Qualitäten verbindlich gesichert werden. In der Mitwirkung zum QP gab es keine Einwände, von daher wird davon ausgegangen, dass der Weg auch von einer breiten Öffentlichkeit gestützt wird.</p> <p>Der Quartierplan befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse in Erarbeitung und soll zeitlich abgestimmt auf die Teilzonenvorschriften in Kraft treten.</p>
Art. 51	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	<p>Unter Berücksichtigung der Wohn- und Umgebungsqualität können bei Überbauungen nach einheitlichem Plan Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften genehmigt werden. Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'500 m². Die maximal zulässigen Abweichungen werden im Artikel festgelegt. Mit dem Instrument fördert die Gemeinde die Qualitäten von Bauten und Freiräumen und kann im Gegenzug mehr bauliche Nutzung oder eine massvolles</p>

		Abweichen von den Parametern der Zonenvorschriften genehmigen. In der Zentrumszone Letten kann ausserdem im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung der Nachweis des Mindestanteil Gewerbe gesamthaft, d. h. über mehrere Parzellen gemeinsam, nachgewiesen werden.
--	--	---

7.2.5 Vollzugsbestimmungen

Artikel	Stichwort	Erläuterungen
Art. 52	Beratende Kommission – Bauausschuss	Der Bauausschuss wirkt gemäss der Verordnung Bauausschuss als vorberatendes Organ für den Gemeinderat.
Art. 53	Vollzugsbehörde	Der Vollzug der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse unterliegt dem Gemeinderat im Rahmen seiner Zuständigkeit. Zuwiderhandlungen werden nach gängiger Praxis belangt.
Art. 54	Delegation	Zum Vollzug der Teilzonenvorschriften kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Verfügungskompetenz Aufgaben delegieren.
Art. 55	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz sowie dem Bundesgesetz über die Raumplanung.
Art. 56	Ausnahmen allgemeiner Art	Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind dabei abzuwägen. Ausnahmen sind in allen Zonen möglich.

7.2.6 Schlussbestimmungen

Art. 57	Inkrafttreten und Genehmigung	Durch die Genehmigung des Regierungsrates treten die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» in Kraft.
---------	-------------------------------	---

8 Berücksichtigung der kantonalen Randbedingungen

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse
Übergeordnete Gesetzesgrundlagen zur Raumplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene und kantonaler Ebene - Umsetzung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur Entwicklung nach innen, dem häuslicheren Umgang mit dem Boden und der Siedlungsqualität. Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse werden als geeignetes Instrument mit detaillierterer Festsetzung und tieferer Flughöhe gewählt. - Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG) und Ermöglichung einer hohen Nutzungsdichte an sehr gut erschlossenen Lagen
Zentrale Anliegen des kantonalen Richtplans	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Neueinzonungen - Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen - Umsetzung des Entwicklungsgebiets Binningerstrasse gemäss kantonalem Richtplan - Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr – Enge Abstimmung zum Projekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram
Inventare	<ul style="list-style-type: none"> - BIB: Schutz der im BIB vermerkten, bisher jedoch nicht unter kommunalen Schutz gestellten Bauten, Portierhäuser ehemalige Ziegelei sowie Bürogebäude an der Binningerstrasse 123. - ISOS: Zeile Wohn- und Geschäftshäuser Langenhag, Aufnehmen und Weiterentwickeln der Siedlungsstruktur.
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; mehrheitlich umgesetzt
Ortskern, Ortsbild und Kulturdenkmäler	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung des BIB und ISOS (s. oben kantonale Randbedingung «Inventare»). - Festlegung, dass in der Zone mit Quartierplanpflicht Ziegelei Ost ein Anteil der identitätsstiftenden Ziegeleihallen zu erhalten oder umzubauen und neuen Nutzungen zuzuführen ist.
Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Gerichtsurteil des Kantonsgerichtes BL vom 10. April 2014 steht es den Gemeinden frei, archäologische Schutzzone in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Der Schutz der archäologischen Objekte ist durch die kantonale Gesetzgebung gewährleistet. Eine zusätzliche Festlegung und im Wortlaut gleiche Bestimmung auf kommunaler Ebene wird daher als nicht notwendig beurteilt. Auf eine Aufnahme der Archäologischen Schutzzone wird aus den genannten Gründen verzichtet.

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse
Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, Naturschutzzonen und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 5 und Art. 25 TZRB: Grünziffer in sämtlichen Zonen ausser den Zonen mit Quartierplanpflicht. Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten. - Art. 14 TZRB: Einpassung der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung in die landschaftliche Umgebung - Art. 15 TZRB: Bauten, Anlagen und Umgebungen sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. - Art. 16 TZRB: Flachdächer sind unter bestimmten Voraussetzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. - Art. 19 TZRB: Vorschriften zum Schutz von Vögeln und Fledermauskolonien. - Art. 20 TZRB: Naturnahe und klimaangepasste Umgebungsgestaltung. Schotterflächen, welche nicht dem Fassadenschutz mit max. 50 cm Breite dienen, sind nicht zulässig. - Art. 21 TZRB: Grundstücke ab 800 m² müssen eine überkronte Fläche von 15 % resp. 10 % 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 zum ökologischen Ausgleich umzusetzen. - Art. 22 TZRB: Es ist ein Umgebungsplan mit dem Baubewilligungsgesuch einzureichen, welcher Aussagen zur Bepflanzung und den biodiversitätsfördernden Massnahmen enthält. - Art. 29 TZRB: 10 % der anrechenbaren Grünfläche ist naturnah zu gestalten. - Art. 32 TZRB: Mind. 1'700 m² sind als zusammenhängende Grün- oder Freiraumanlage zu anzulegen. - Art. 34 TZRB: 15 % der Grundstücksfläche sind naturnah zu gestalten. - Art. 35 TZRB: Die Grünzone dient dem ökologischen Ausgleich, dem Biotopverbund und der Einbettung in die Landschaft. - Art. 39 TZRB: In den Vorplatzbereichen ist unter anderem die Nutzung als Grünfläche zulässig. - Art. 40 TZRB: Die Vorbereiche Lettenweg sind als Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht zur Erschliessung genutzt werden. - Art. 41 TZRB: Schutzbepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern. - Art. 42 TZRB: Baumerhalt von festgelegten, bestehenden Baumreihen und Alleen. - Art. 43 TZRB: Bei Parkieranlagen ist pro 10 Abstellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. - Art. 47 TZRB: Zu beachtende Kriterien bei Quartierplanungen sind unter anderem der Beitrag zum Siedlungsklima sowie die

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse
	Realisierung und Sicherung von naturnahen Flächen für den ökologischen Ausgleich.
Gewässer	- Kein Bedarf, da keine Gewässer innerhalb des Teilzonenplans liegen
Grundwasserschutz	- Kein Bedarf
Naturgefahren	- Umsetzung der Naturgefahrenkarte des Kanton Basel-Landschaft durch Ausweisen von überlagerten Gefahrenzonen.
Waldareal	- Kein Bedarf
Verkehr	- Verkehrserzeugung im Rahmen der Planung Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse (MEBA) untersucht und Massnahmenpaket entwickelt. Die Massnahmen werden in den Teilzonenvorschriften umgesetzt.
Lärmschutz	- Art. 25 und Art. 34 TZRB: Festlegung von Lärm-Empfindlichkeitsstufen für sämtliche Zonen - Art. 44 TZRB: Die Anordnung und Ausgestaltung von Anlieferungen zu Gewerbenutzungen ist lärmemissionsarm vorzusehen. - Der Wohnanteil nimmt im Bereich Letten von der «lauten» Binningerstrasse hin zum Lettenweg ab.
Lufthygiene	- Kein Bedarf
Nichtionisierende Strahlung	- Kein Bedarf
Störfallvorsorge	- Kein Bedarf
Vorgaben zur Aussenbeleuchtung	- Art. 22 TZRB: Der Umgebungsplan enthält Angaben zu Kandelabern.
Fuss- und Wanderwege	- Aktualisierung des Strassennetzplans und Ergänzung des Fusswegenetzes und der Wanderwege.
Planungsinstrumente: Leitbild, kommunaler Richtplan	- Das Leitbild «Zukunft Allschwil» wurde erarbeitet. - Das REK, die Testplanung und der Masterplan wurden als vertiefte Grundlage für die Teilzonenvorschriften erarbeitet. - Quartierpläne im vereinfachten Verfahren sind nicht im Reglement aufgenommen, da sich an der Binningerstrasse gemäss Masterplan Eignungsräume für Hochhäuser befinden und hierfür das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar ist.
Information und Mitwirkung	- Der Umfang von Information und Mitwirkung der Bevölkerung wird in Kapitel 9 des vorliegenden Planungsberichtes erläutert. - Das formelle Mitwirkungsverfahren wurde nach der kantonalen Vorprüfung durchgeführt.
Planungsbericht	- Vorliegend

Kantonale Randbedingungen Siedlung	Umsetzung in den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse
Digitale Daten	- Die vom Kanton geforderten digitalen Daten werden erarbeitet und eingereicht.

9 Information und Mitwirkung

9.1. 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. Die Aufstellung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse erfolge parallel zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung, weshalb auch die informelle Beteiligung soweit sinnvoll in gemeinsamen Formaten durchgeführt wurde.

Dazu wurden folgende Instrumente eingesetzt:

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

Neben der informellen Beteiligung, welche im Rahmen der Aufstellung Teilzonenvorschriften Binningerstrasse durchgeführt wurde, wurden auch im Rahmen des Masterplans und REK Beteiligungsformate durchgeführt. Daher bauen die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bereits auf Grundlagen auf, welche unter Einbezug der Öffentlichkeit erstellt wurden.

9.1.1 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. Es wurden erste Erläuterungen zur Herleitung der Teilzonenvorschriften sowie den relevanten Grundlagen gemacht. 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.

9.1.2 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 zeigen, dass insbesondere entlang der Binningerstrasse Orte liegen, an denen die Teilnehmenden lieber nicht wohnen würden oder wo Aufenthaltsorte, Grün- und Freiräume fehlen. Gemäss den Teilnehmenden finden hier aber auch spontane Treffen statt. Im Gebiet der Binningerstrasse sehen viele Teilnehmenden ein Innenentwicklungspotenzial, wünschen sich aber auch neue Wegeverbindungen, insbesondere zu den Naherholungsgebieten (Abbildung 34).

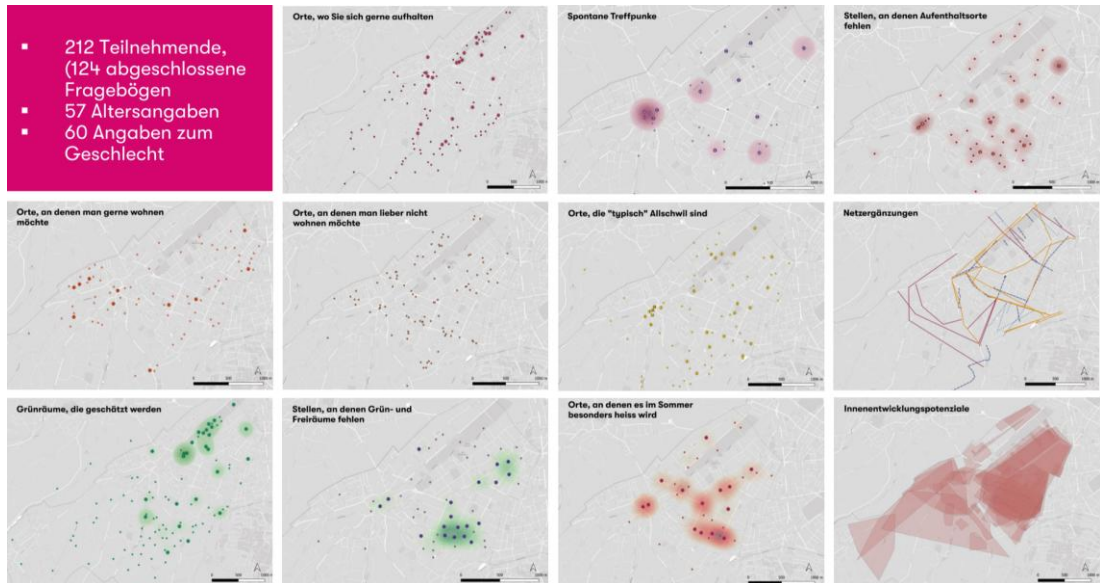


Abbildung 34: Ergebnisse aus der Online-Umfrage.

9.1.3 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. Diese 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 diskutiert.

In Bezug auf die Entwicklung der Hauptstrassenzüge, wozu auch die Binningerstrasse gezählt werden kann, wurden als wünschenswerte Funktionen Velowege, Dienstleistungen und Läden, Grün- und Aufenthaltsräume und Parkplätze genannt. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Freiraumgestaltung und auf Lösungsansätze für neue Tramlinien zu legen.

Als Inputs wurden angefügt, dass es wünschenswert wäre, die KMU-Verdrängung zu verhindern und bezahlbaren Raum für KMU zu schaffen.



Abbildung 35: Fazit aus den Werkstätten im Rahmen der Beteiligungsveranstaltung.

9.1.4 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 zentralen Stossrichtungen aufgezeigt und die daraus resultierenden wichtigsten 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 Binnigerstrasse vorgestellt, in welchem die Inhalte des Masterplans in grundeigentümergebundene Vorschriften überführt wurden. Im Speziellen wurde die differenzierte Zonierung und der Einsatz von Quartierplänen in den Quartieren Letten und Ziegelei erläutert. Ausserdem wurde die Flanierzone als Erweiterung des Freiraums Binnigerstrasse präsentiert, sowie die Umgestaltung des Strassenraums als Massnahme gegen den Hitzeinseleffekt begründet. Es wurde ausserdem darauf hingewiesen, dass die Teilzonenvorschriften keine Lösung bieten, um die von der Bevölkerung befürchtete Verdrängung von günstigen Gewerbeflächen, welche insbesondere für KMUs von Bedeutung sind, zu verhindern. Dies unter anderem aufgrund des bereits in der bestehenden G20 hohen Landwerts und den Renditeerwartungen privater Grundeigentümer. Auch die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist bereits heute an der Binnigerstrasse überall gegeben.

Anschliessend an die Präsentation öffnete das Planungsteam den Raum für Verständnisfragen und erste Rückmeldungen, bevor Detailfragen an den jeweiligen Stationen diskutiert werden konnten. An einer dieser Stationen wurden die Teilzonenvorschriften thematisiert.

9.1.5 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 abgefragt. Es wurde ausserdem die Möglichkeit angeboten, Rückmeldungen zu geben oder konkrete (Verständnis-)Fragen zu stellen.

In Bezug auf die Binningerstrasse wurden zunächst die Ziele des Masterplans sowie seine Funktion als Grundlage aufgeführt. Anschliessend wurde die angedachte Zoneneinteilung mit den wesentlichen Grundzügen kurz erläutert. Die Teilnehmenden konnten unter anderem Rückmeldungen eingeben und Meinungen dazu äussern, welche Chancen und Vorbehalte sie gegenüber den angedachten Änderungen an der Binningerstrasse sehen.

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

Die vorgeschlagene Zoneneinteilung an der Binningerstrasse stiess grundsätzlich auf Zustimmung. In den schriftlichen Rückmeldungen wurde unter anderem der Bedarf an Grün- und Freiräume, der Wunsch nach guten und sicheren Wegeverbindungen für alle, der Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe sowie die Befürchtungen von Konflikten durch die Nutzungsmischung eingegangen. Die eingegangenen Anmerkungen, welche auch Anliegen für spezifische Grundstücke enthielten, wurden sorgfältig gesichtet, diskutiert und sind je nach Abwägung in die weiteren Planungen eingeflossen.

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

9.1.6 Akteursgespräch Gebiete Letten Binningerstrasse am 8. Juni 2022

Als gezielte Beteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Teilgebiet Letten wurde zu einem Akteursgespräch eingeladen. Die Veranstaltung wurde inhaltlich genutzt, um die Ziele und geplante Gebietseinteilung des Masterplans im Teilgebiet Letten näher zu erläutern. In Verbindung mit den «Anliegen» des Masterplans wurden jeweils die zu dem Zeitpunkt vorgesehenen grundeigentümergebundenen Umsetzungen präsentiert.

Mit dem Akteursgespräch konnten Unklarheiten geklärt und Anliegen diskutiert werden. Diskussionsthema waren unter anderem die geplanten Fusswegeverbindungen durch die Quartiere resp. die Baubereiche. Diese wurden insbesondere aufgrund der Konfliktpotenziale mit den Gewerbenutzungen und der Umsetzung kritisch hinterfragt. Die geplante Entwicklung mit ergänzenden Wohnnutzungen wurde zwar einerseits begrüsst, stiess bei einigen aber auch auf Ablehnung. Die Rückmeldungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind in den anschliessenden Prozess der Teilzonenvorschriften eingeflossen.

9.1.7 Austausch mit dem Verein KMU Allschwil Schönenbuch am 22. Juni 2022

Ein weiterer Austausch fand mit dem Vorstand des KMU Allschwil Schönenbuch statt. An dem Anlass wurde die Situation des Gewerbes im gesamten Siedlungsgebiet von Allschwil thematisiert und im Speziellen die Anliegen und Bedürfnisse für das Gebiet an der Binningerstrasse abgeholt.

Mit Blick auf die angestrebte Entwicklung wurde insbesondere der Wunsch geäussert, dass weiterhin bezahlbare Gewerbeflächen sicherzustellen sind, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Ein weiteres Diskussionsthema waren Konfliktpotenziale zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen aufgrund von Lärmemissionen. Vom Verein der KMU wurde insbesondere angebracht, dass Lärmemissionen der ansässigen und zukünftigen Betriebe nicht verunmöglicht

werden dürfen, da ansonsten eine Verdrängung von produzierendem KMU wie z. B. Handwerksbetrieben zu erwarten ist. Die Anliegen des KMU Allschwil Schönenbuch wurden im weiteren Bearbeitungsprozess der Teilzonenvorschriften berücksichtigt.

9.2. Formelle Mitwirkungsphase

Die formelle Mitwirkung wurde vom 30. Mai bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Sämtliche Unterlagen lagen bei der Gemeinde zur Einsicht auf und konnten online auf der Projektwebsite sowie der Website der Gemeinde eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist wurden Eingaben von 23 Mitwirkenden eingereicht. Zudem wurden 3 Eingaben während der Auflage der Revision Zonenvorschriften Teil Siedlung (16. Januar bis 26. Februar 2024) eingereicht, welche sich auf die Teilzonenplanung Binningerstrasse beziehen und daher im Mitwirkungsbericht des Teilzonenplans bearbeitet wurden.

Parallel zur Mitwirkung zu den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse fand die Mitwirkung des Kantons Basel-Landschaft zum Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse mit Tramverlängerung der Linie 8 statt. Im Rahmen der Mitwirkung Teilzonenvorschriften wurden einzelne Mitwirkungseingaben eingereicht, welche sich teilweise oder ausschliesslich auf das Strassenprojekt des Kantons beziehen. Die Eingaben wurden an den Kanton Basel-Landschaft weitergeleitet und werden im Rahmen des Mitwirkungsberichts zum Vorprojekt Neugestaltung Binningerstrasse und Verlängerung Tramlinie 8 bearbeitet.

Die Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht ist auf der Projektwebsite (www.zukunft-allschwil.ch) veröffentlicht und alle Mitwirkenden wurden schriftlich auf die Veröffentlichung hingewiesen. Der Mitwirkungsbericht wurde am 13. November 2024 gemäss Vorgaben und der Frist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Am 5. Dezember wurde der Bericht um die Beantwortung einer weiteren Eingabe ergänzt und die Auflage des Mitwirkungsberichts bis zum 3. Januar 2025 verlängert.

Im Zentrum der Mitwirkungseingaben standen folgende Themen:

- Werte der Ausnützungsziffer, Gebäude- und Fassadenhöhe
- Perimeter der Baubereiche
- Gewerbepflicht im Erdgeschoss
- Zulässigkeit von Hochhäusern
- Unklarheiten bezüglich Besitzstandsgarantie
- Mehrwertabgabe

Von insgesamt rund 105 Anträgen konnte auf 24 Anträge ganz oder teilweise eingetreten werden, 34 Hinweise oder Anträge, die sich nicht direkt mit der Planung umsetzen lassen, wurden zur Kenntnis genommen und 46 Anträge abgewiesen.

Im Nachgang zur Mitwirkungsphase wurden weitere Akteursgespräche mit betroffenen Grundeigentümerschaften durchgeführt, unter anderem im Gebiet der neuen Wohn- und Geschäftszone Langenhang und der damit verbundenen geschlossenen Bauweise. Die Erkenntnisse aus dem Austausch sind unter Kapitel 5.8 dokumentiert.

10 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse 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 wurden die überarbeiteten Unterlagen dem Kanton erneut eingereicht, um die Vorprüfung abzuschliessen. Erkenntnisse mit Überarbeitungsbedarf wurden mit den eingegangenen Mitwirkungseingaben geprüft und parallel eingearbeitet.

Durch die zweistufige kantonale Vorprüfung konnten viele Aspekte der Teilzonenplanung geschärft und insbesondere auch hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Die Rückmeldungen wurden sorgfältig geprüft, mit den zuständigen Stellen diskutiert und gemeinsam mit der Projektsteuerung entschieden, welche Vorgaben und Hinweise übernommen und eingearbeitet wurden, und auf welche Anpassungen aufgrund der Ziele der Gemeinde Allschwil für das Gebiet an der Binningerstrasse verzichtet wurde. Die entsprechenden Details zu den Entscheiden und allfälligen Begründungen bei Verzicht auf Anpassungen sind der Beilage zu entnehmen.

11 Beschluss und Auflageverfahren

Der Gemeinderat wird die Planung Anfang 2025 zum Beschluss durch den Einwohnerrat freigeben und an den Einwohnerrat überweisen.

Weitere Schritte im Zusammenhang mit der Beschlussfassung, dem Auflageverfahren sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Teil 4: Beilagen und Anhänge

12 Beilagen

Folgende Dokumente stehen in inhaltlicher Verbindung oder Zusammenhang mit den Teilzonenvorschriften Binningerstrasse und dem durchgeführten Verfahren und liegen den Unterlagen daher orientierend bei:

Beilagen strategische und konzeptionelle Planungsdokumente

- Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035, Beschluss Gemeinderat vom 28.02.2018
- Testplanung Binningerstrasse, 03.06.2019
- Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse, Beschluss Gemeinderat 03.03.2021
- Bericht Mobilitätskonzept ESP Binningerstrasse Allschwil, 20.07.2022

Beilagen formelles Verfahren

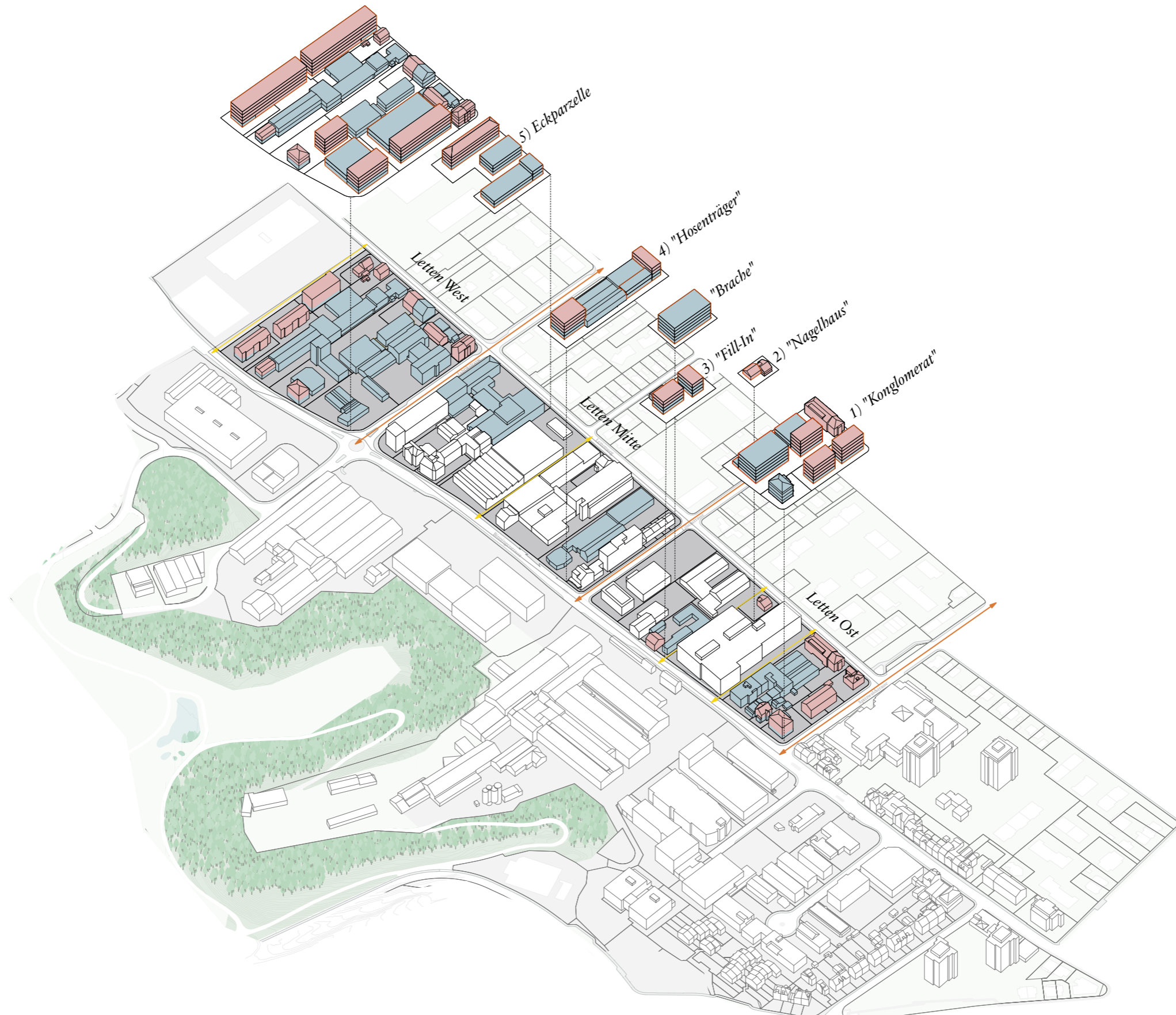
- Mitwirkungsbericht Teilzonenvorschriften Binningerstrasse, Beschluss Gemeinderat vom 04.12.2024
- Stellungnahme der Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung

Beilagen Revision Zonenvorschriften Siedlung

- Zonenplan Siedlung, Teilplan Naturgefahren, Stand GRB Nr. 24 vom 29. Januar 2025

ANHANG I Studie «Letten – Transformationspotenziale einzelner beispielhafter Parzellen», pool Architekten

Letten — Transformationspotentiale einzelner beispielhafter Parzellen



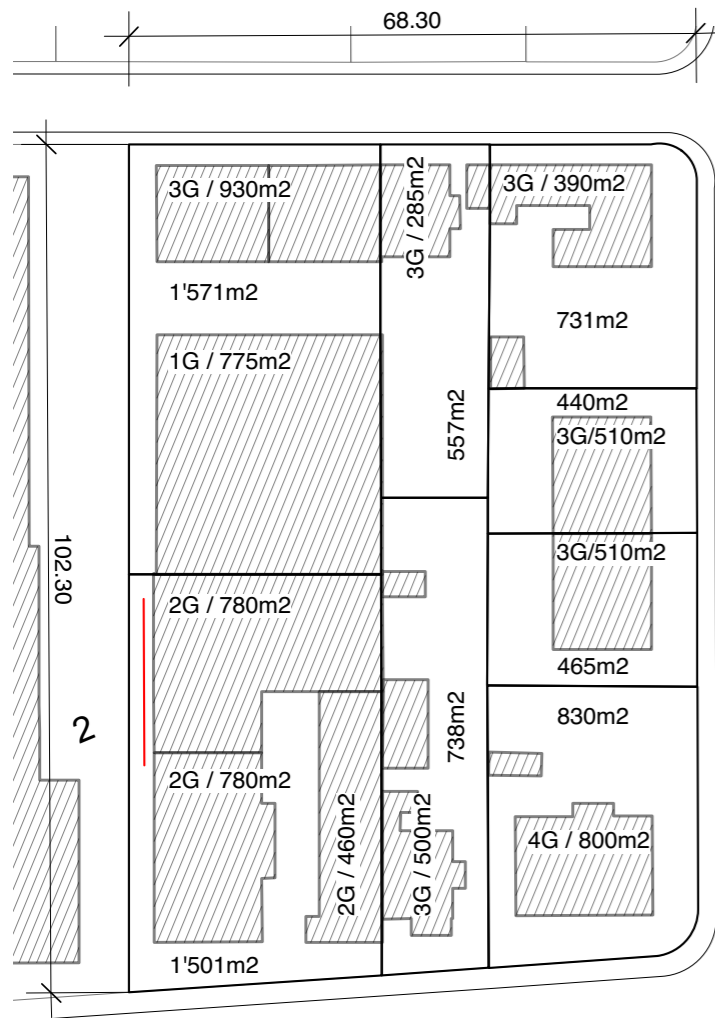
- Wohnen
- Arbeiten
- Bestand
- Neubau

Transformationspotentiale — 1. „Konglomerat“

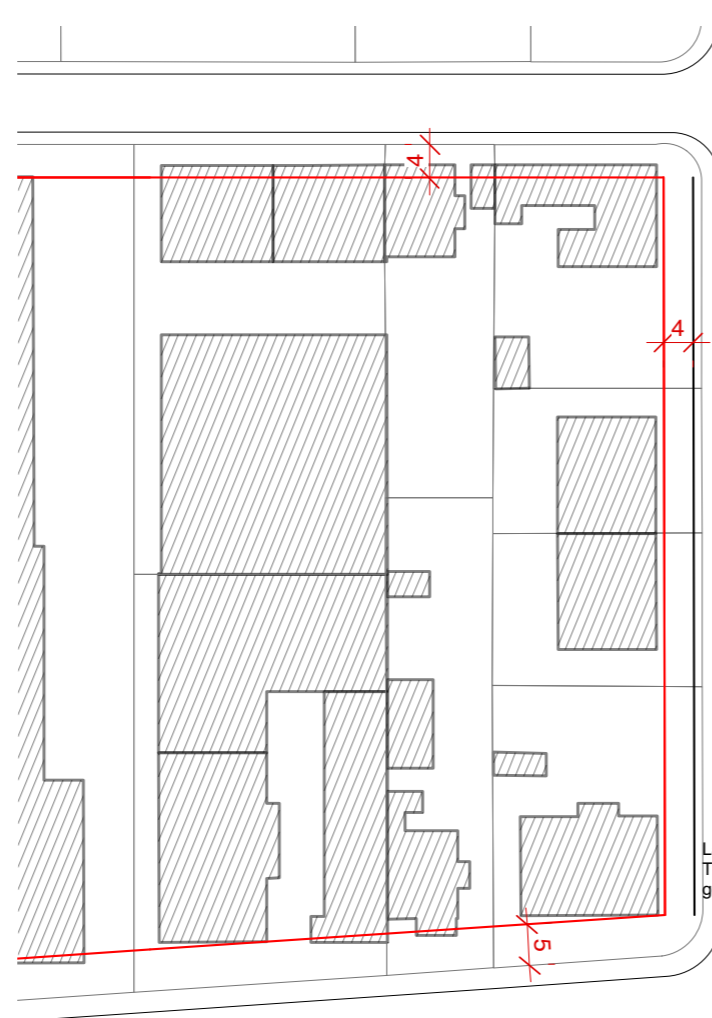


1) Diverse Parzellen, "Konglomerat" Bestand

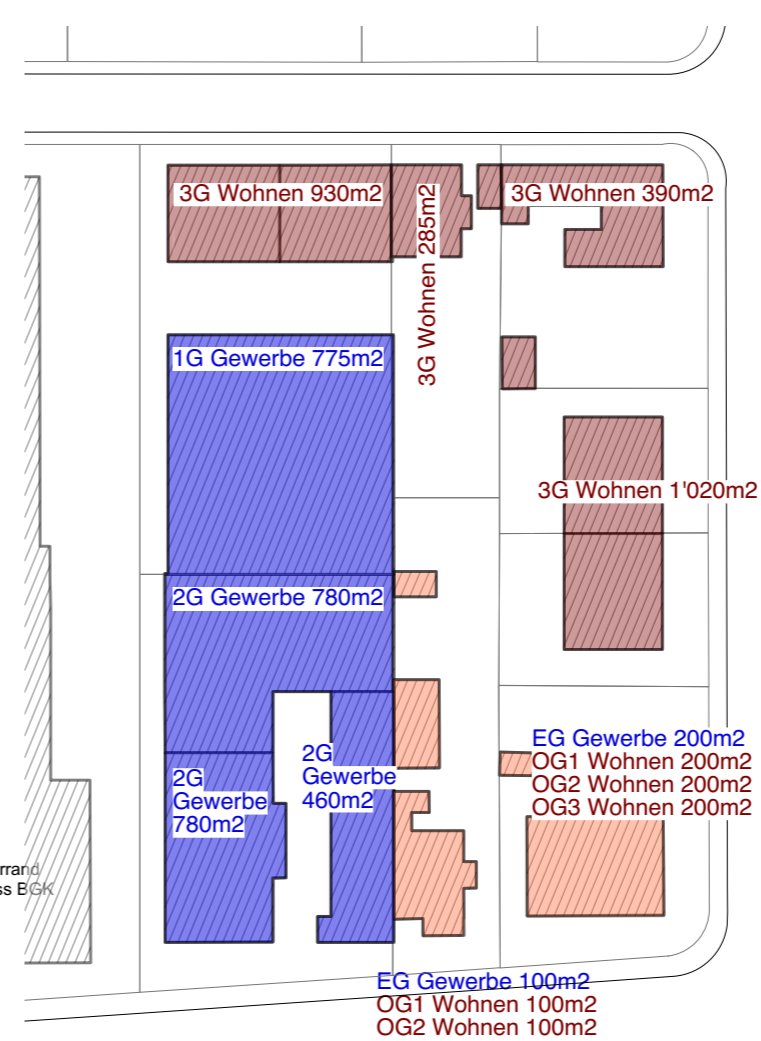
Ausnutzung



Grenzabstände



Nutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
Gebäudegrundfläche: 3'197m²
Geschossfläche total: 6'520m²
Ausnutzungsziffer: 0.95

Zielbreite AZ aus TP: 1.4 - 2.0

Mst. 1:1000

- Strassenabstände zu Lettenweg unterschritten
- Strassenabstände neu zu Spitzwaldstrasse eingehalten
- Strassenabstände zu Binnigerstrasse teilweise nicht eingehalten
- Abstände Nachbarparzellen nicht eingehalten

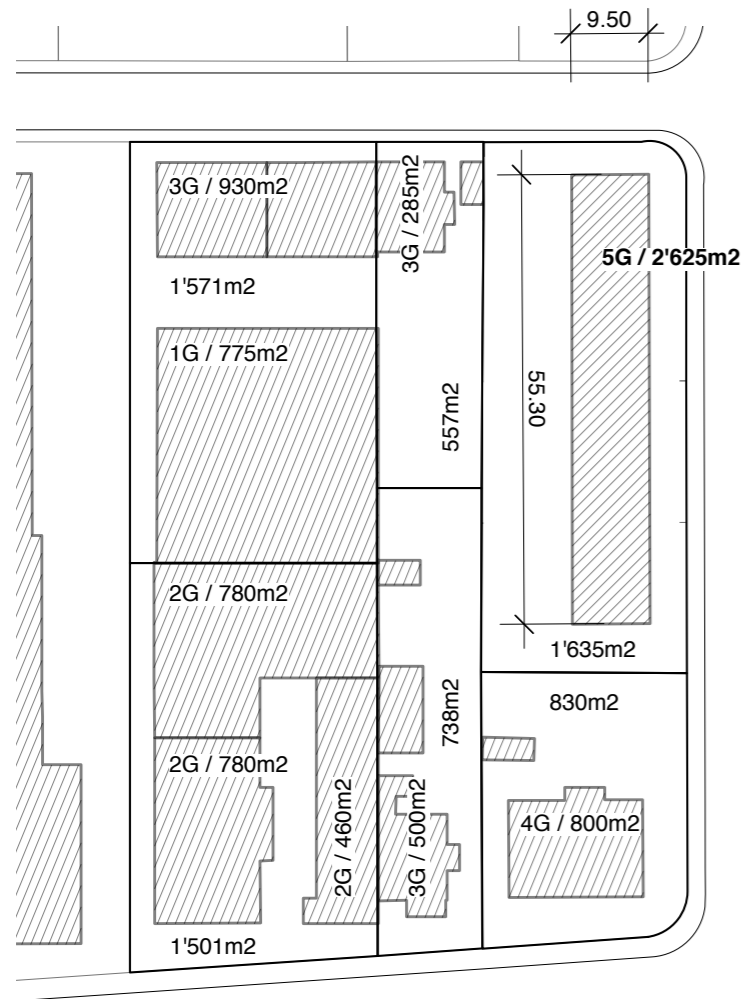
Mst. 1:1000

Wohnen: 3'425m² 53%
Gewerbe: 3'095m² 47%
Total: 6'520m² 100%

**Verteilung aus TP: 20-40% W
60-80% G**

2) Diverse Parzellen, "Konglomerat", Gemeinschaftliche Entwicklung Gebäuderiegel

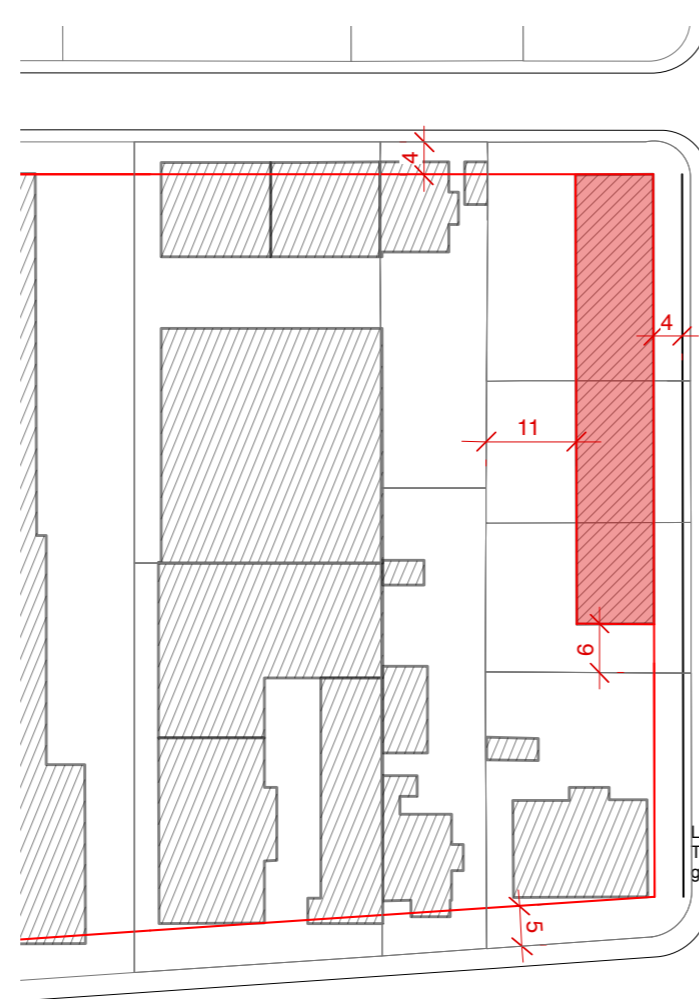
Ausnutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
 Gebäudegrundfläche: 3'197m²
 Geschossfläche total: 7'735m²
Ausnutzungsziffer: 1.13

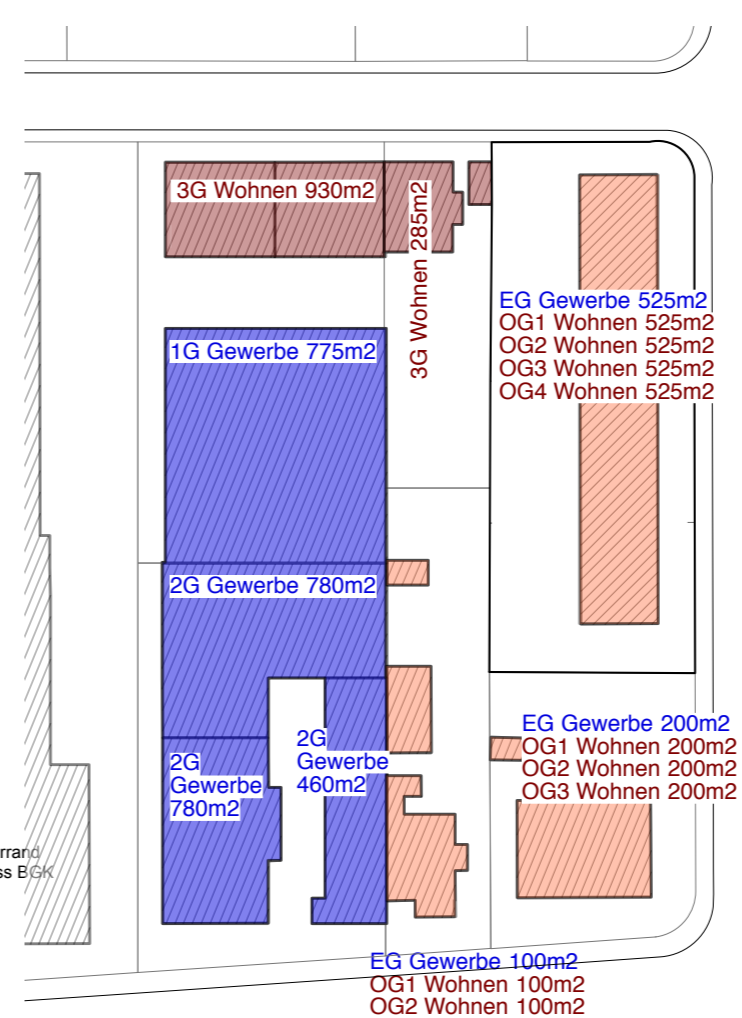
Grenzabstände



Mst. 1:1000

— Parzellenzusammenlegung
 — Partnerschaftliche Entwicklung
 — Geringe Gebäudetiefe aufgrund
 Grenzabstand bei langen Gebäude
 — Grenz- und Strassenabstände eingehalten

Nutzung

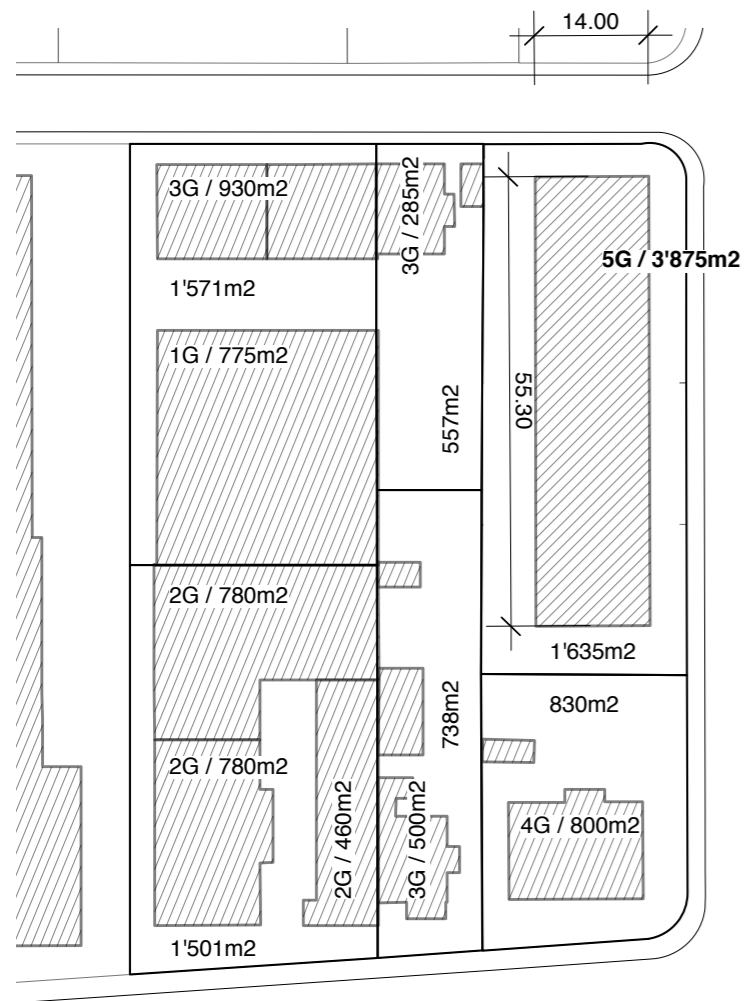


Mst. 1:1000

Wohnen: 4'115m² 53%
 Gewerbe: 3'620m² 47%
 Total: 7'735m² 100%

3) Diverse Parzellen, "Konglomerat", Gemeinschaftliche Entwicklung Riegel normale Gebäudetiefe

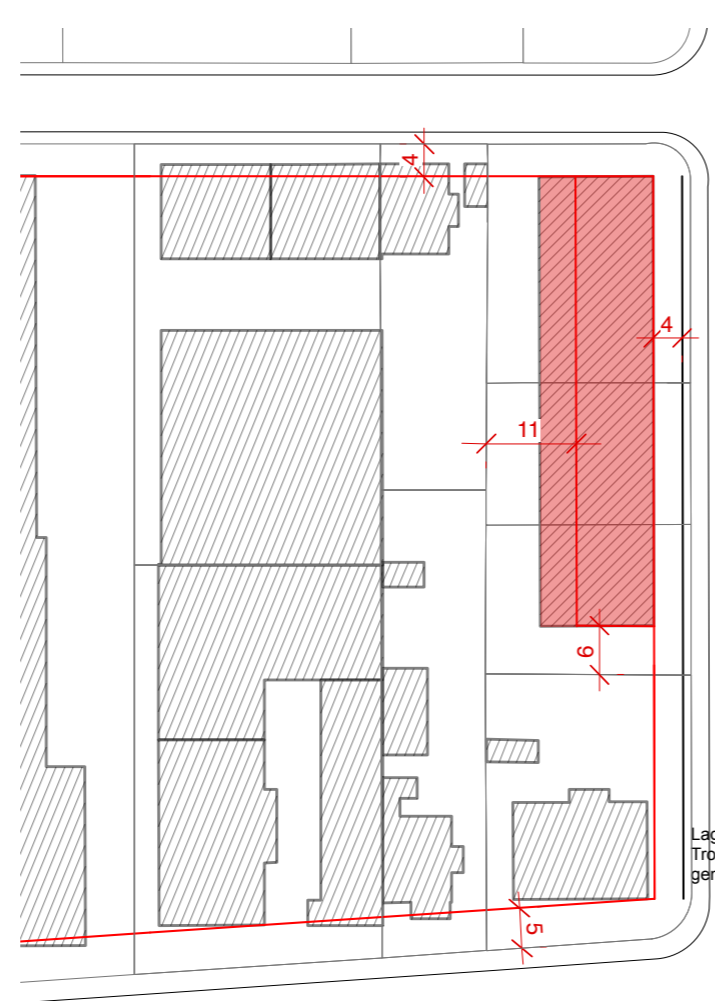
Ausnutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
 Gebäudegrundfläche: 3'197m²
 Geschossfläche total: 8'985m²
Ausnutzungsziffer: 1.31

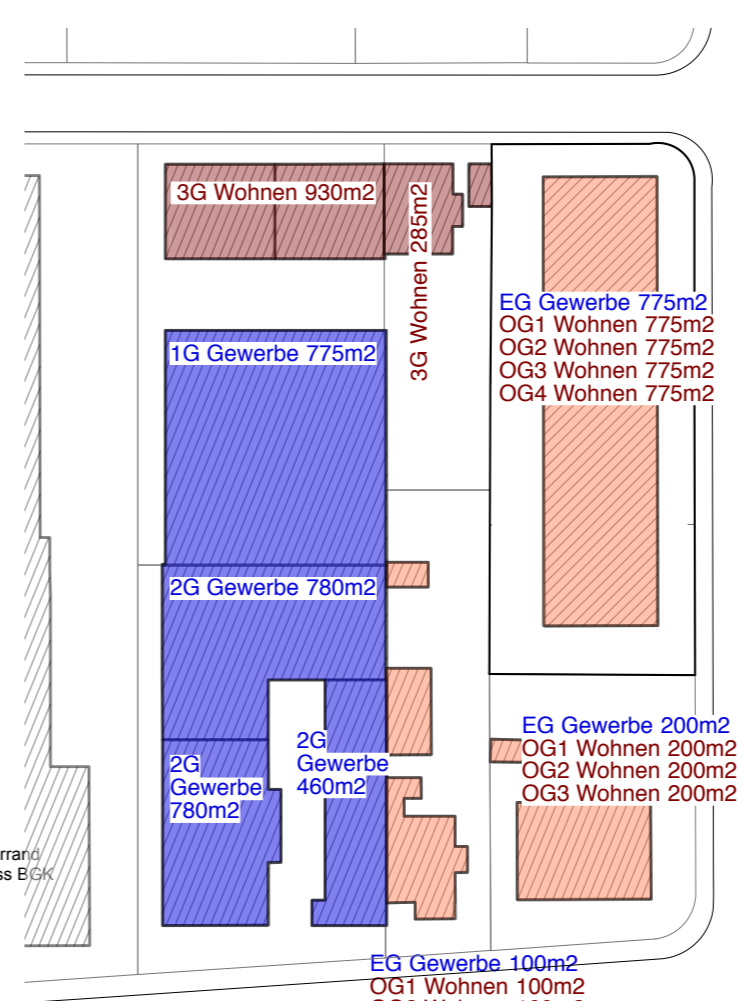
Grenzabstände



Mst. 1:1000

— Parzellenzusammenlegung
 — Partnerschaftliche Entwicklung
 — Normale Gebäudetiefe
 — Grenz- und Strassenabstände nicht eingehalten

Nutzung

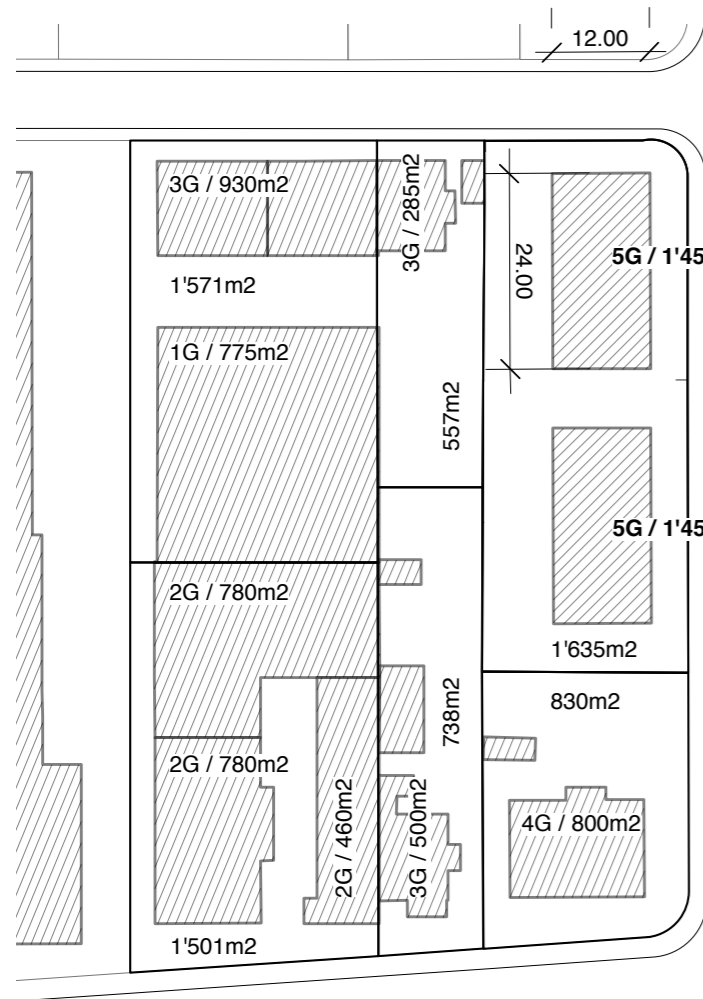


Mst. 1:1000

Wohnen: 5'115m² 57%
 Gewerbe: 3'870m² 43%
 Total: 8'985m² 100%

4) Diverse Parzellen, "Konglomerat", Gemeinschaftliche Entwicklung 2 Neubauten

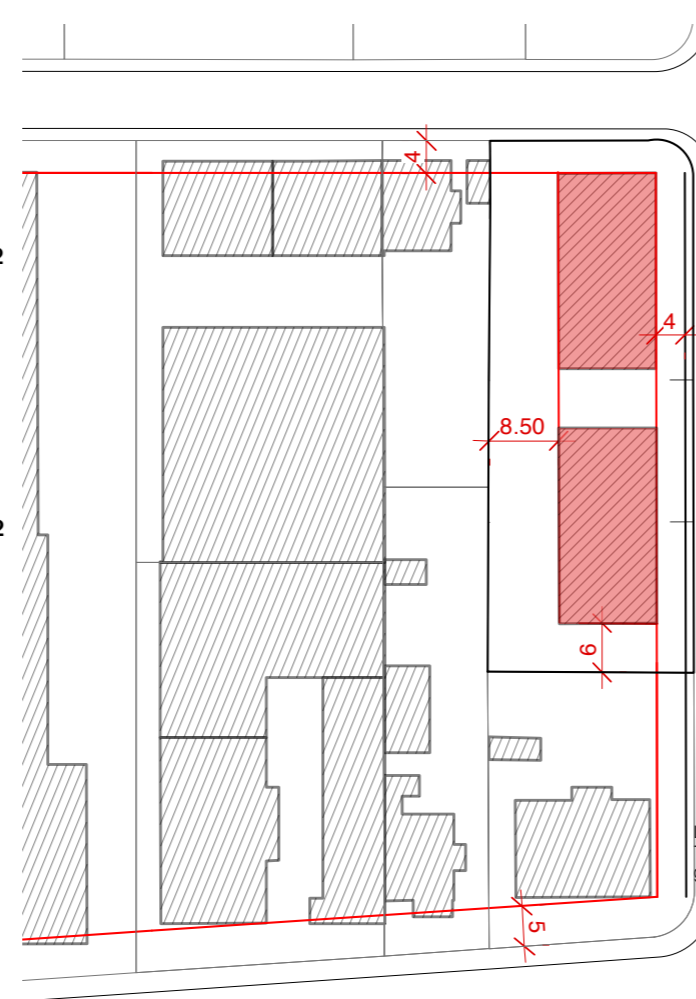
Ausnutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
 Gebäudegrundfläche: 3'197m²
 Geschossfläche total: 8'010m²
Ausnutzungsziffer: 1.17

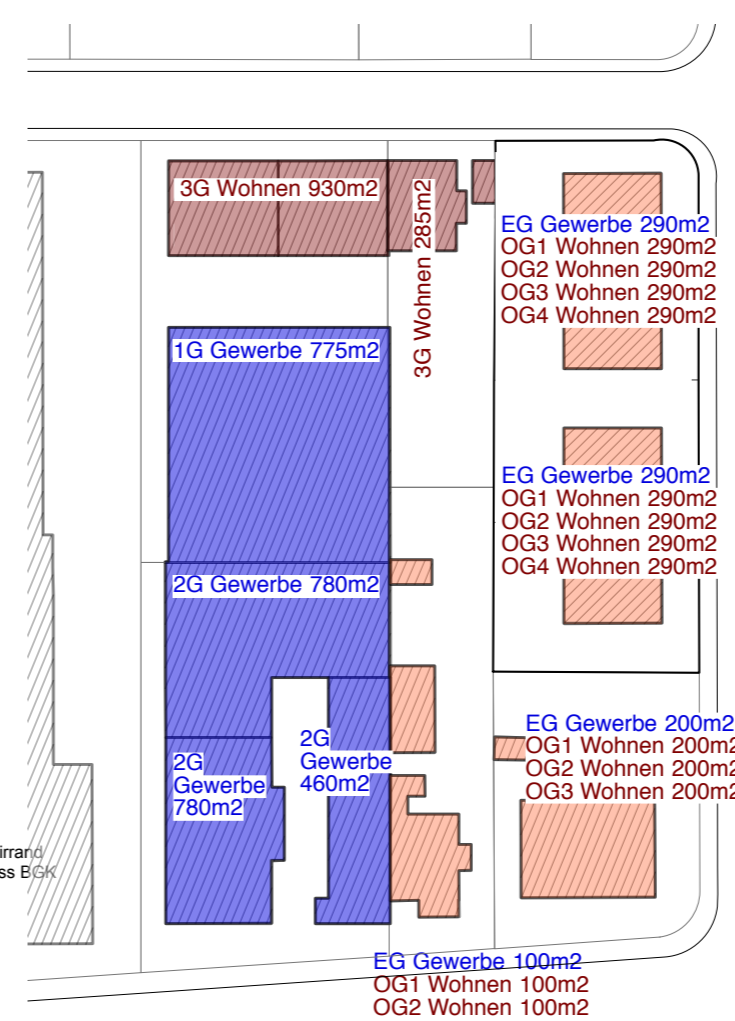
Grenzabstände



Mst. 1:1000

— Parzellenzusammenlegung
 — Partnerschaftliche Entwicklung
 — Normale Gebäudetiefe
 — Zwei Bauten
 — Grenz- und Strassenabstände eingehalten

Nutzung

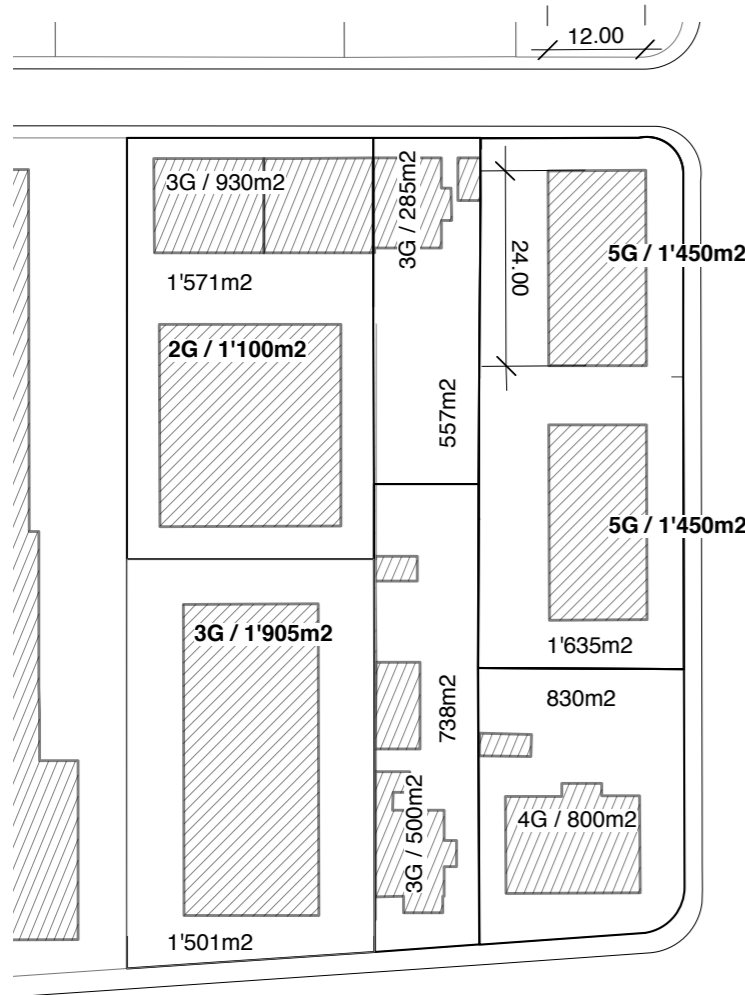


Mst. 1:1000

Wohnen: 4'335m² 54%
 Gewerbe: 3'675m² 46%
 Total: 8'010m² 100%

5) Diverse Parzellen, "Konglomerat", Gemeinschaftliche Entwicklung 2 x 2 Neubauten

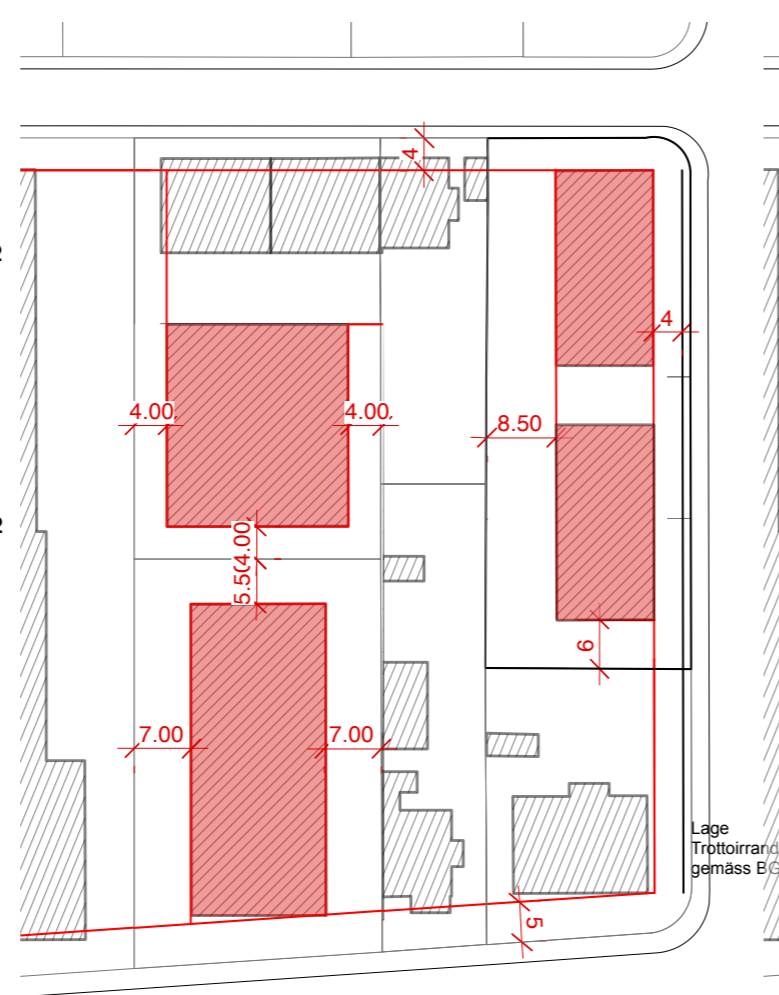
Ausnutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
 Gebäudegrundfläche: 3'197m²
 Geschossfläche total: 8'220m²
Ausnutzungsziffer: 1.20

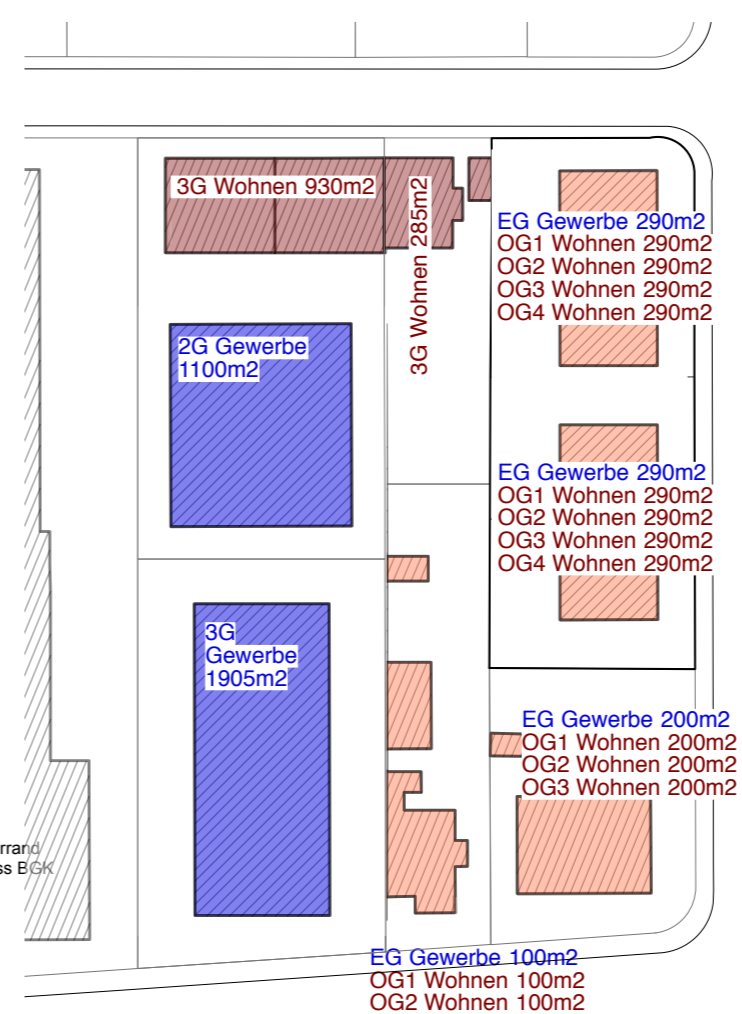
Grenzabstände



Mst. 1:1000

- Parzellenzusammenlegung
- Partnerschaftliche Entwicklung
- Normale Gebäudetiefe
- Neubauten und Bestand
- Grenz- und Strassenabstände eingehalten

Nutzung

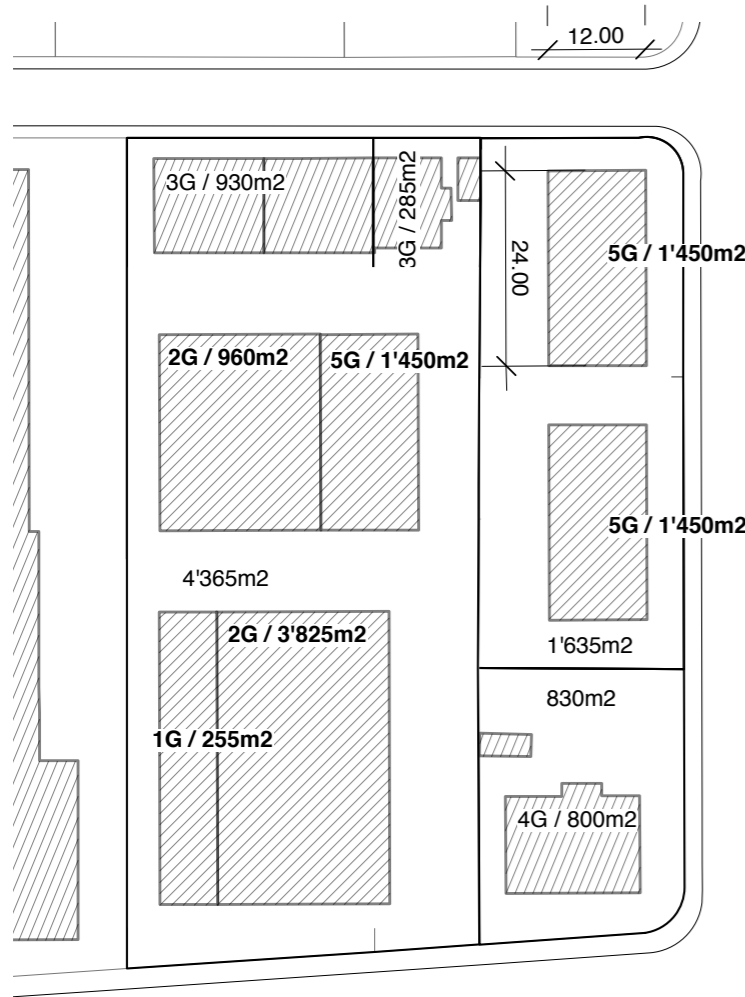


Mst. 1:1000

Wohnen: 4'335m² 53%
 Gewerbe: 3'885m² 47%
 Total: 8'220m² 100%

6) Diverse Parzellen, "Konglomerat", 2 Gemeinschaftliche Entwicklung 4 Neubauten, Transformation Bestand

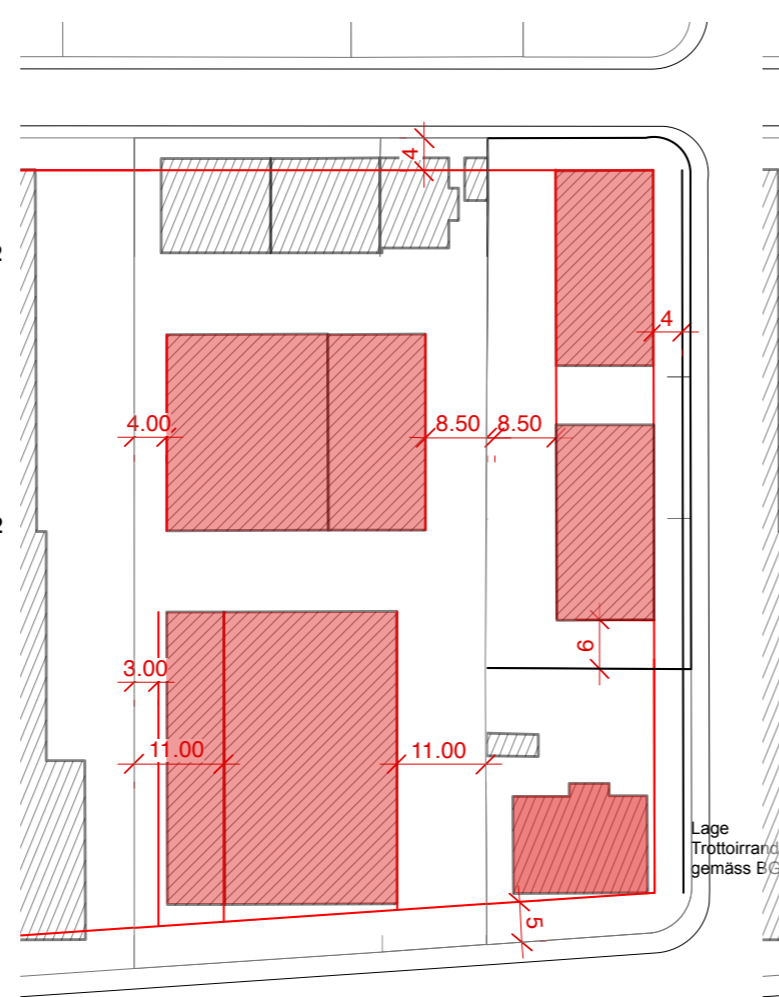
Ausnutzung



Mst. 1:1000

Grundstückfläche: 6'833m²
 Gebäudegrundfläche: 2'966m²
 Geschossfläche total: 11'405m²
Ausnutzungsziffer: 1.66

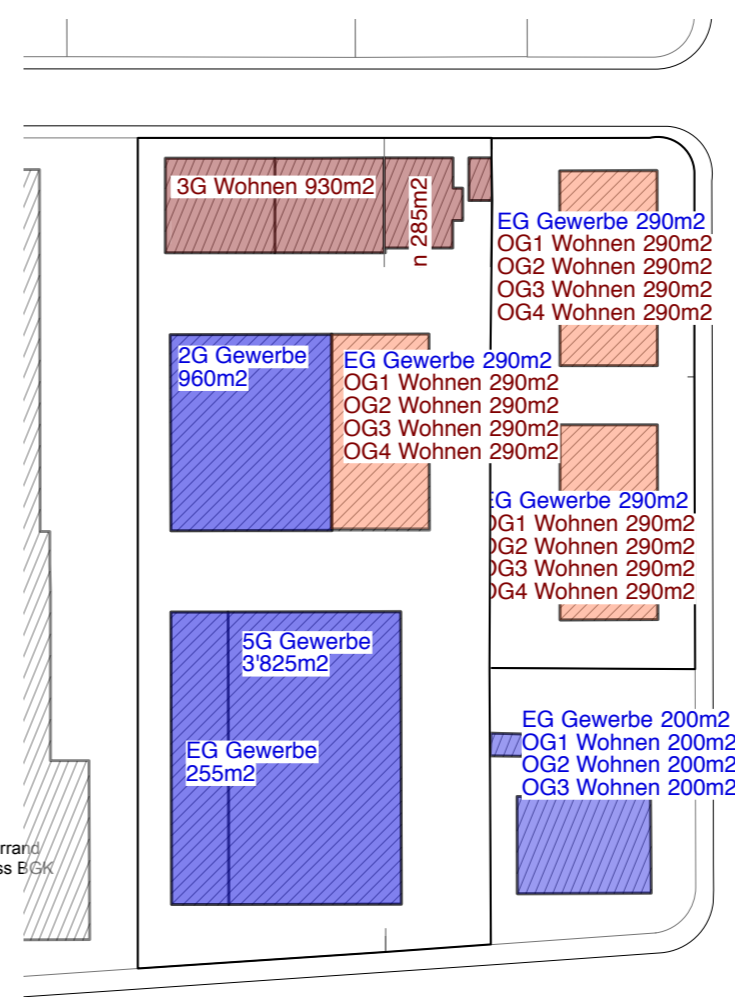
Grenzabstände



Mst. 1:1000

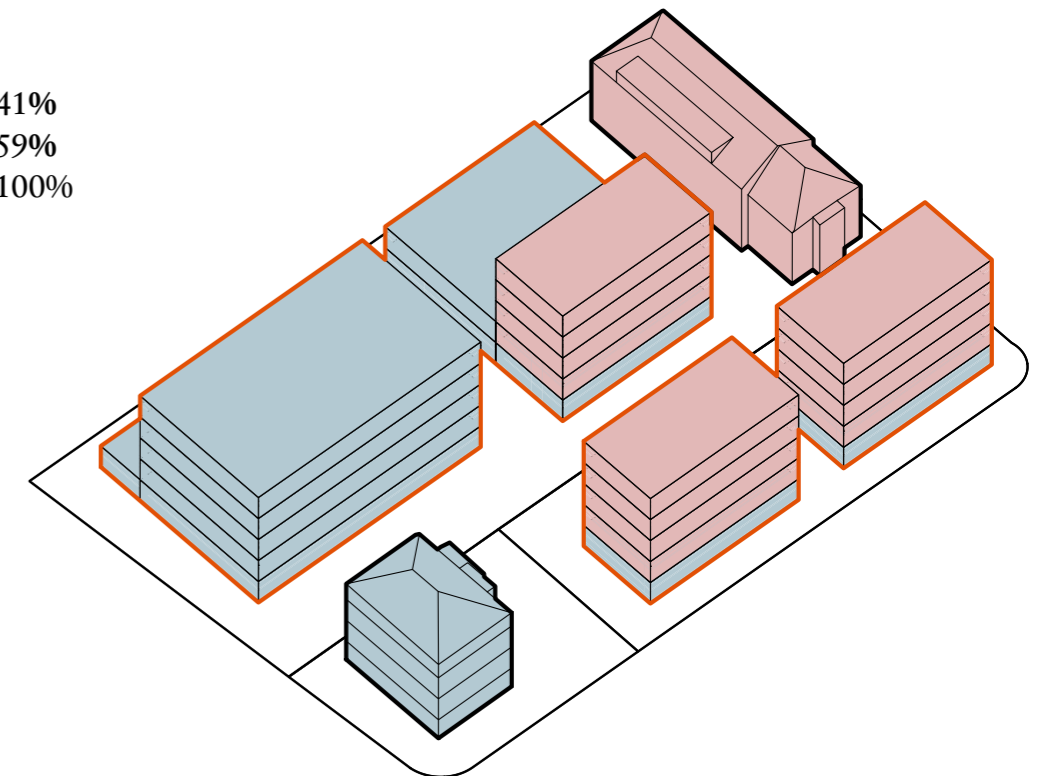
— 2 Parzellenzusammenlegung
 — Partnerschaftliche Entwicklung
 — Transformation Nutzung Bestand (Rest.)
 — Grenz- und Strassenabstände eingehalten (Neubau)

Nutzung



Mst. 1:1000

Wohnen: 4'695m² 41%
 Gewerbe: 6'710m² 59%
 Total: 11'405m² 100%

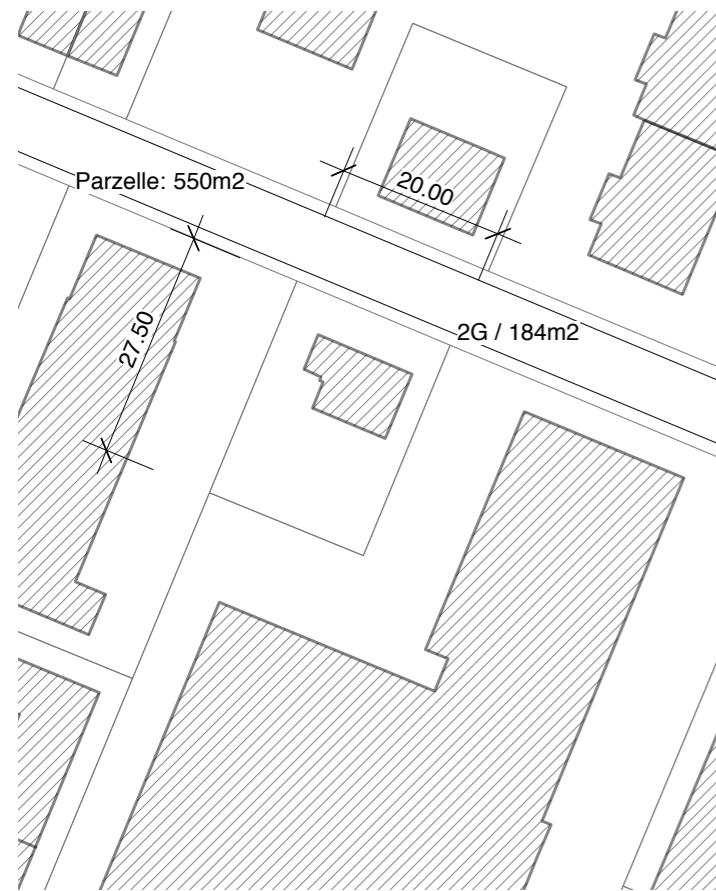


Transformationspotentiale — 3. „Nagelhaus“



1) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Bestand

Ausnutzung

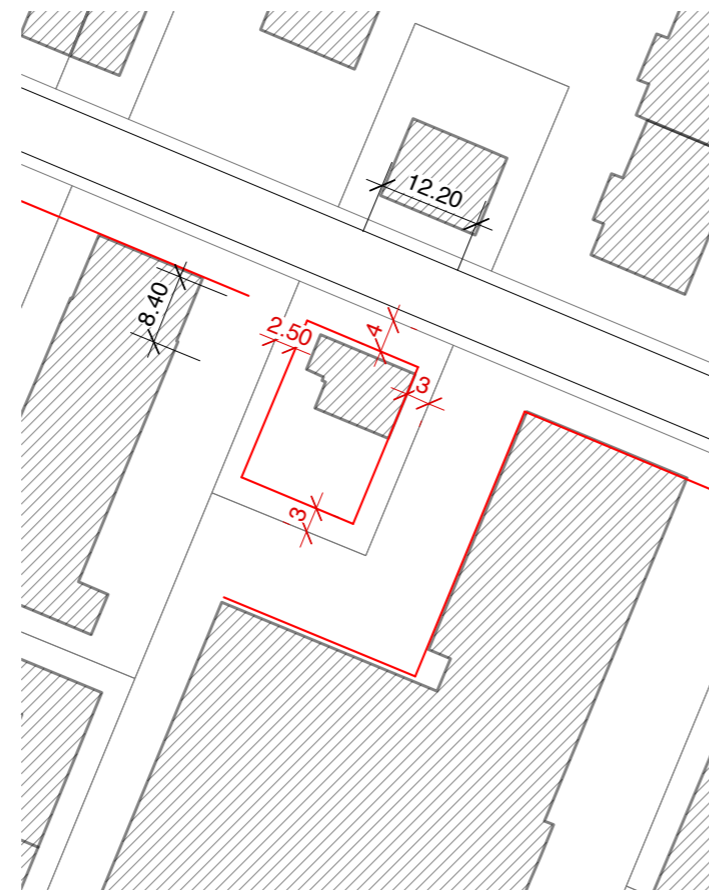


Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m²
 Gebäudegrundfläche: 92m²
 Geschossfläche total: 184m²
Ausnutzungsziffer: 0.33

Zielbreite AZ aus TP: 1.4 - 2.0

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

- Grenzabstände eingehalten
- "Nagelhaus"**
- Massstabssprünge, Kontraste
- Identität
- Qualität Aussenraum Wohnen?

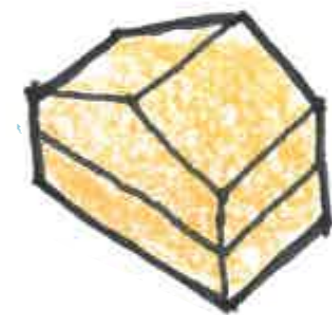
Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

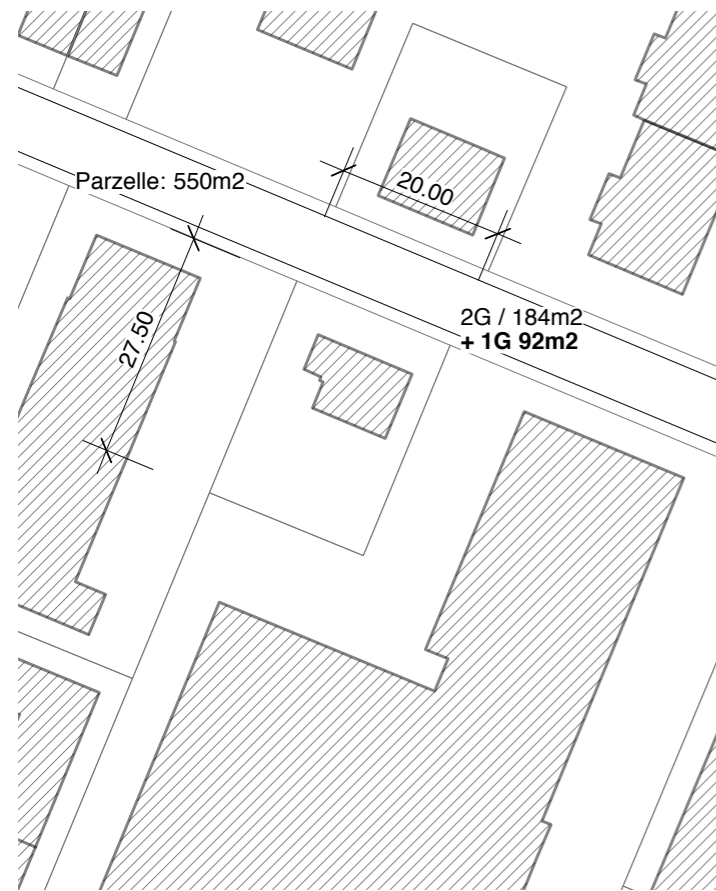
Wohnen: 184m² 100%
 Gewerbe: 0m² 0%
 Total: 184m² 100%

**Verteilung aus TP: 20-40% W
 60-80% G**



2) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Aufstockung

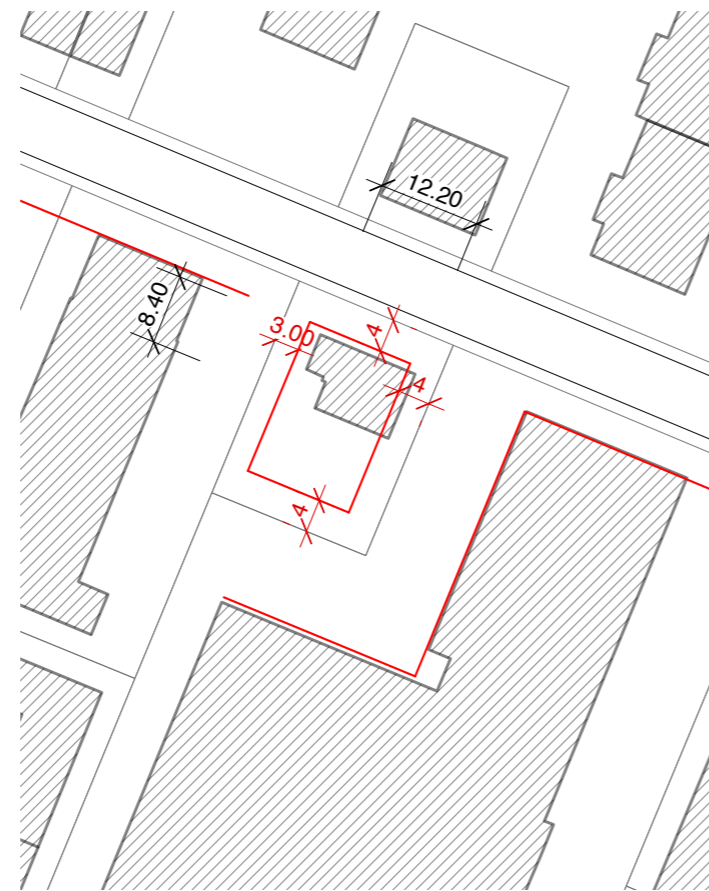
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m²
Gebäudegrundfläche: 92m²
Geschossfläche total: 276m²
Ausnutzungsziffer: 0.50

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

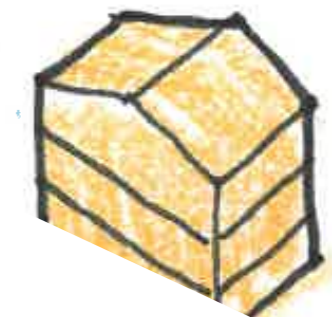
Grenzabstand Ost nicht eingehalten
> Fassadensprung analog West?

Nutzung



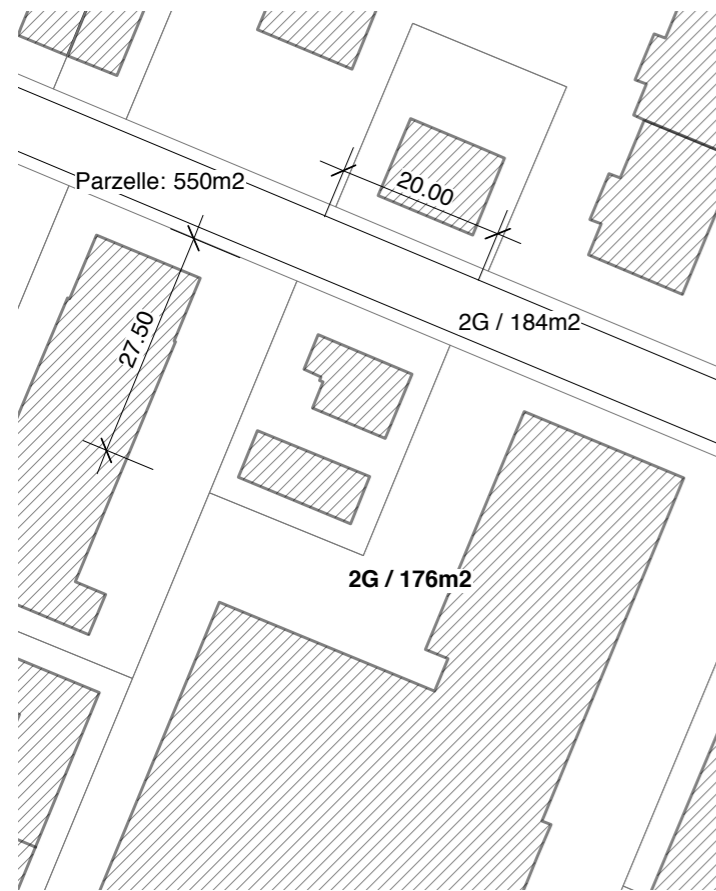
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	272m ²	100%
Gewerbe:	0m ²	0%
Total:	272m ²	100%



3) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Dependance

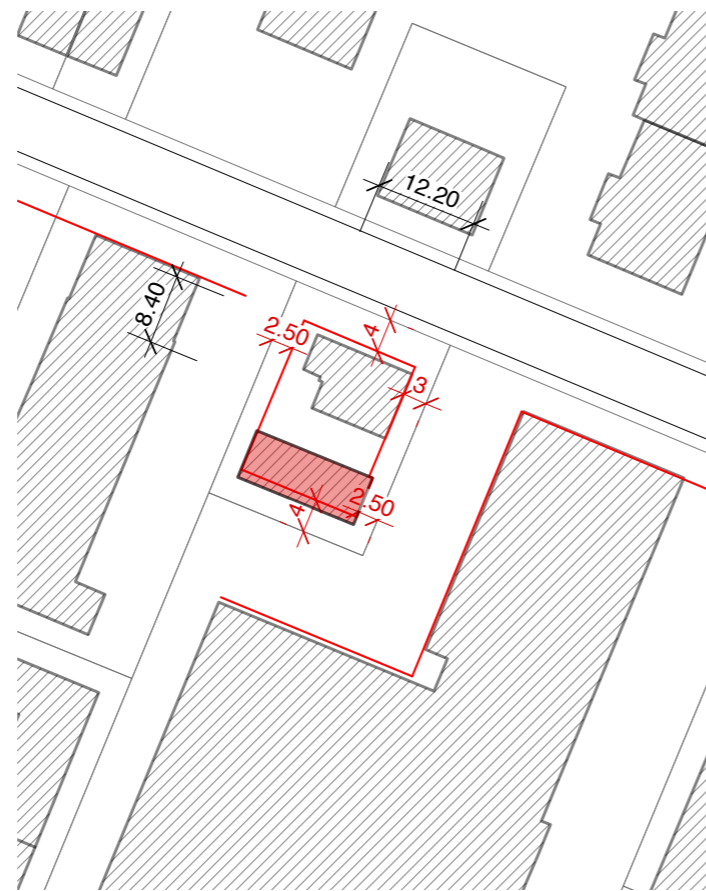
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m2
 Gebäudegrundfläche: 180m2
 Geschossfläche total: 360m2
Ausnutzungsziffer: 0.65

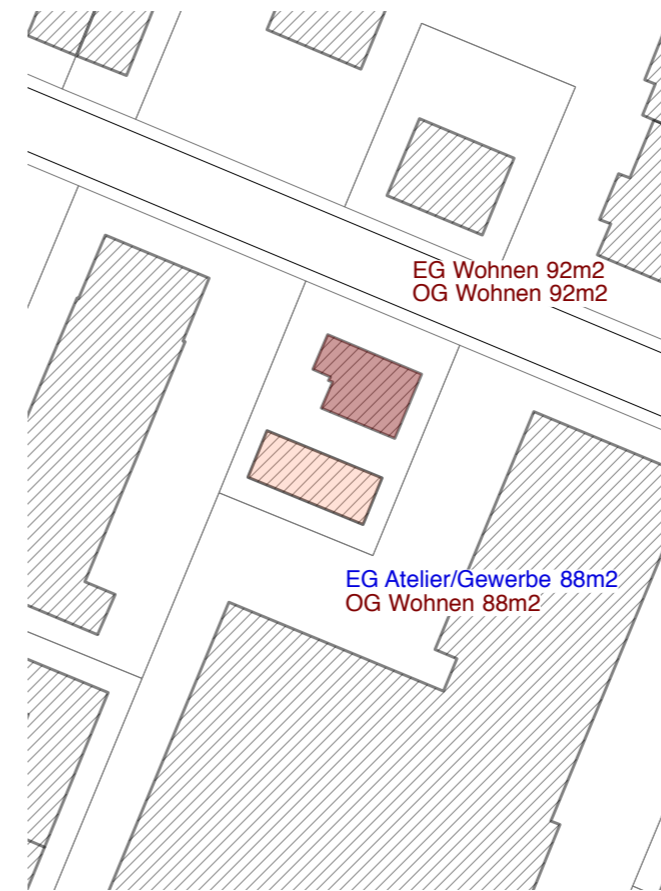
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

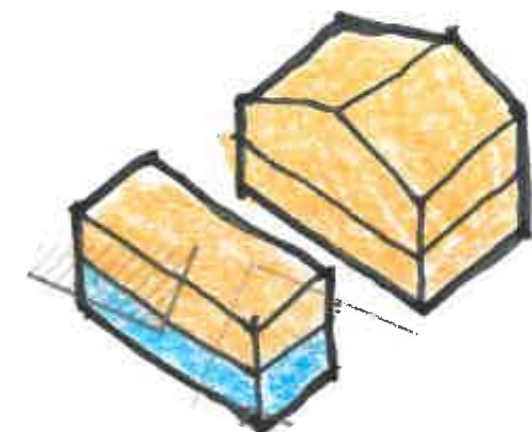
— Grenzabstände Bestand eingehalten
 — Grenzabstand Pavillon unterschritten
 (Näherbaurecht?)

Nutzung



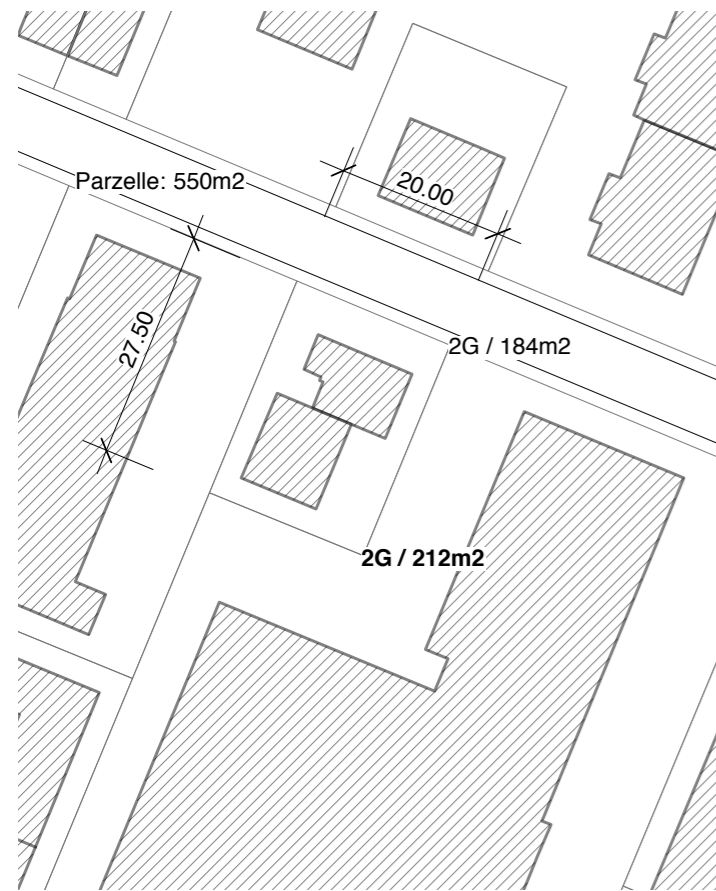
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 272m2 75%
 Gewerbe: 88m2 25%
 Total: 360m2 100%



4) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Anbau

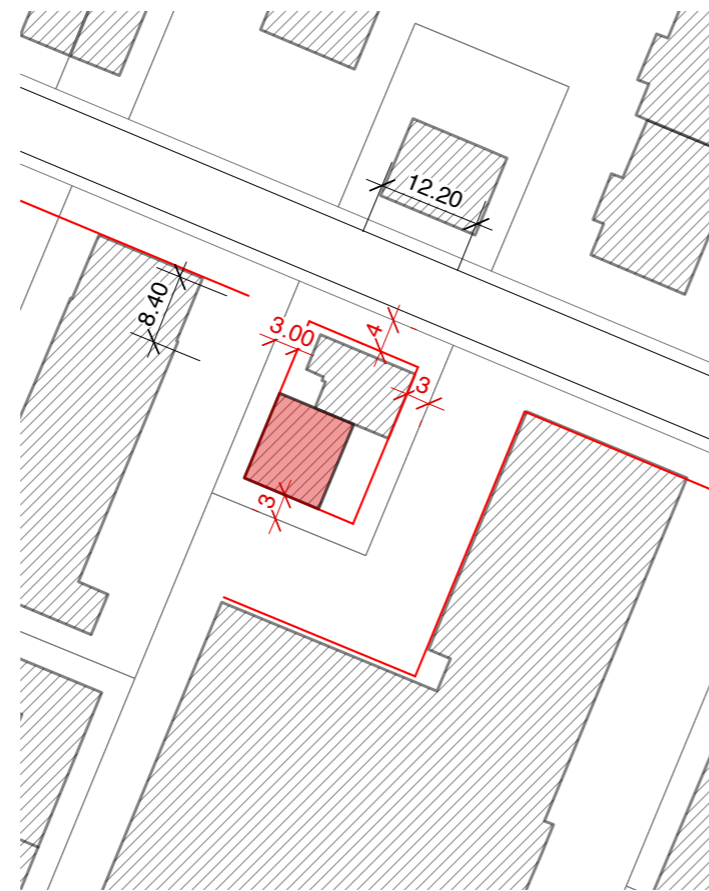
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m²
Gebäudegrundfläche: 198m²
Geschossfläche total: 396m²
Ausnutzungsziffer: 0.72

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

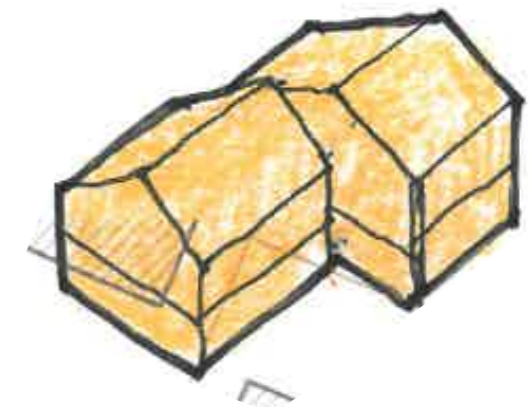
— Grenzabstände eingehalten

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	396m ²	100%
Gewerbe:	0m ²	0%
Total:	396m ²	100%



5) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Anbau und Aufstockung

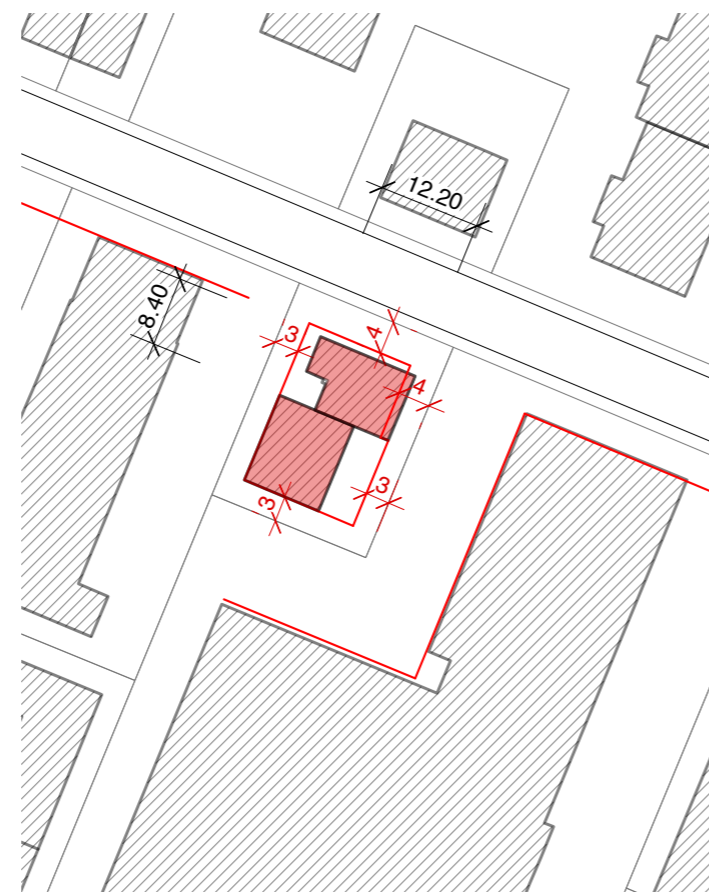
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m2
 Gebäudegrundfläche: 198m2
 Geschossfläche total: 488m2
Ausnutzungsziffer: 0.88

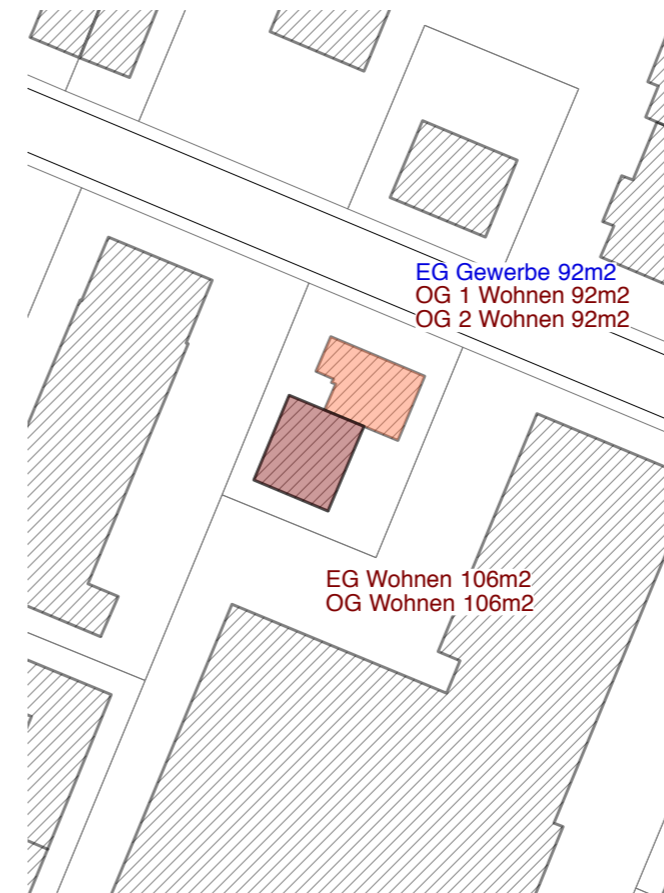
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

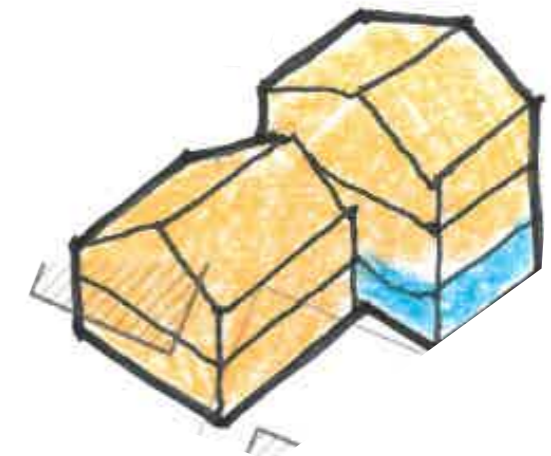
— Grenzabstände Aufstockung Stammhaus Ost
 nicht eingehalten

Nutzung



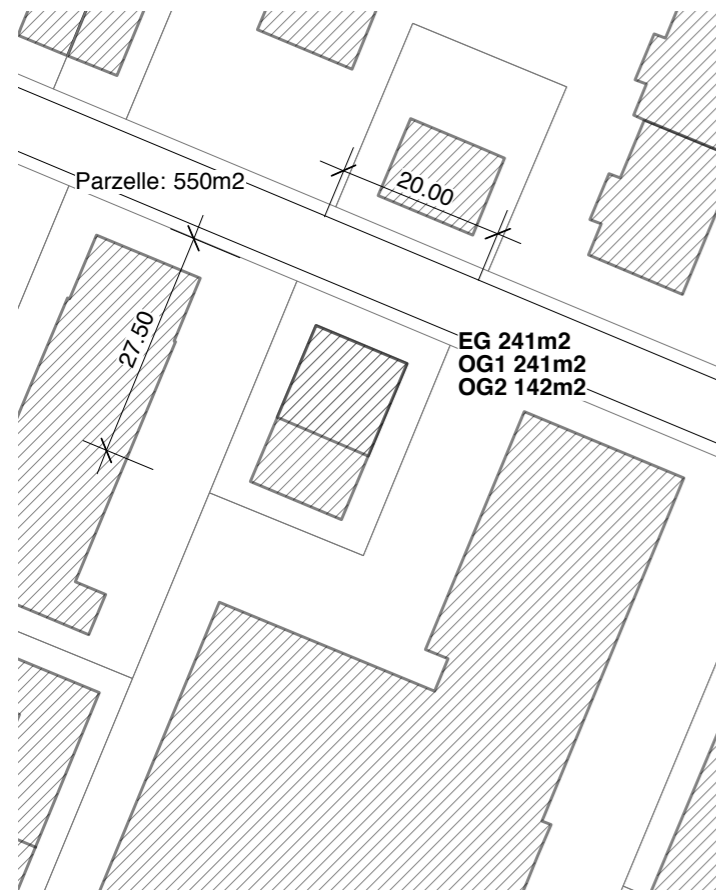
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 396m2 **81.1%**
 Gewerbe: 92m2 **18.9%**
 Total: 396m2 100%



6) A - 2349, "Leftover" EFH Lettenweg: Neubau

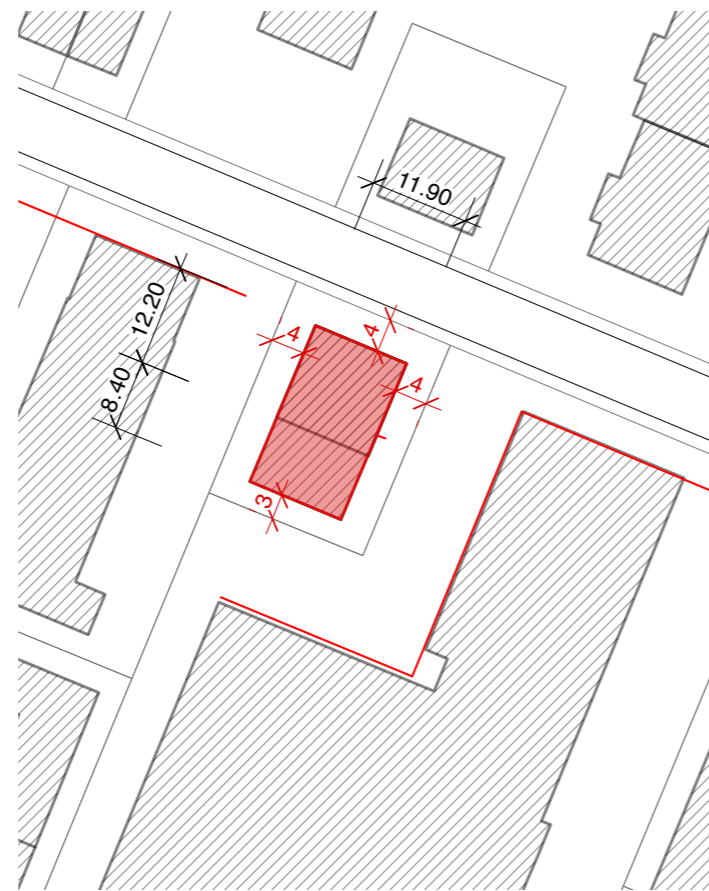
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 550m²
 Gebäudegrundfläche: 241m²
 Geschossfläche total: 624m²
Ausnutzungsziffer: 1.13

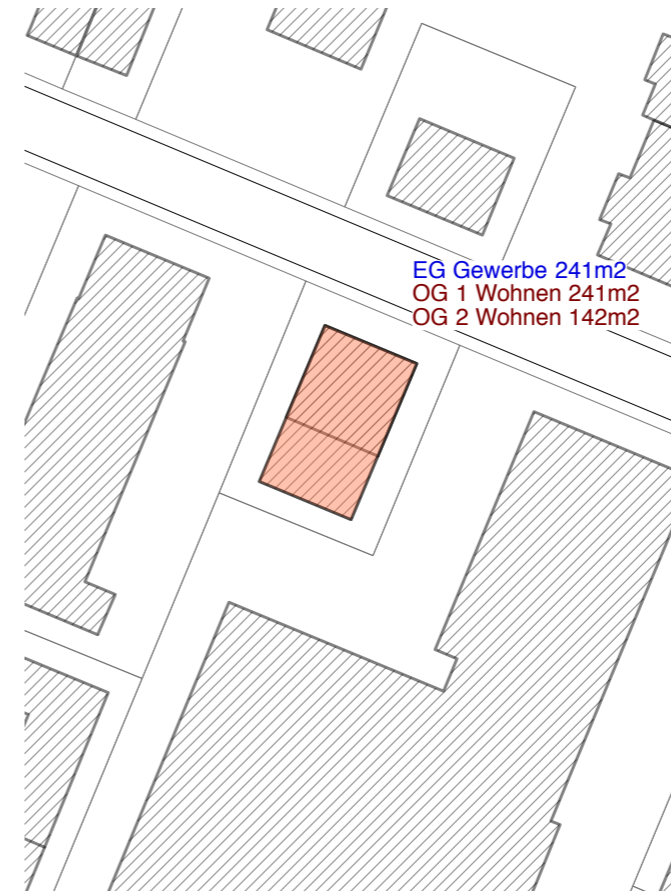
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

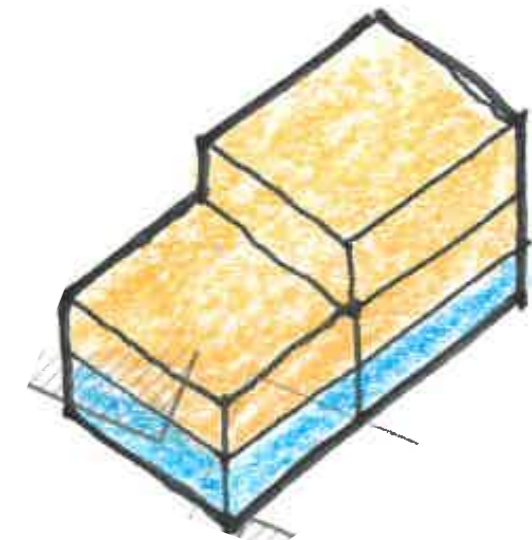
— Grenzabstände eingehalten

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 383m² **61.4%**
 Gewerbe: 241m² **38.6%**
 Total: 624m² 100%

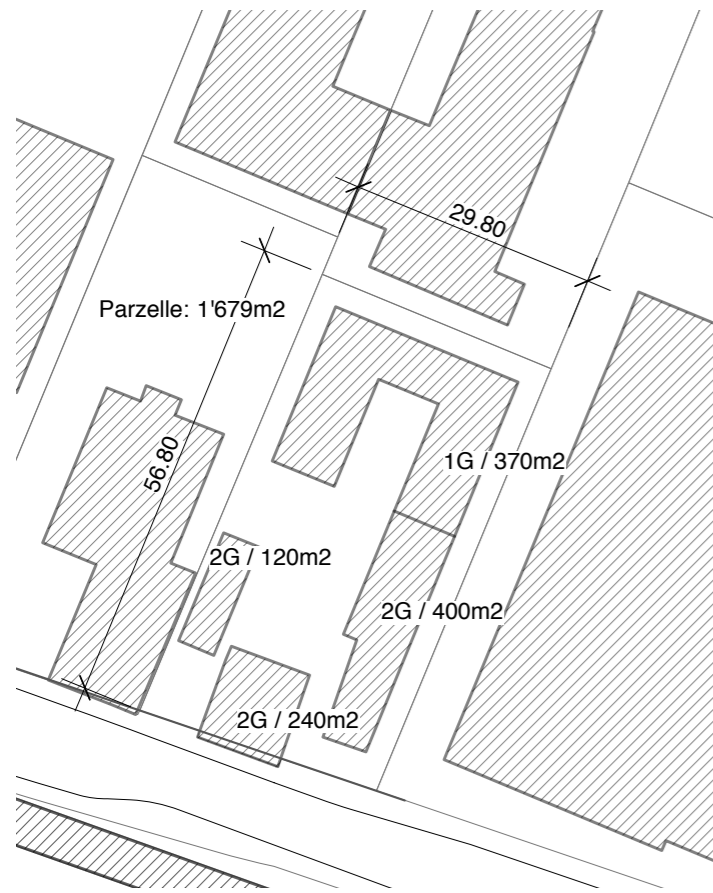


Transformationspotentiale — 2. „Fill-in“



1) A - 949, "Fill-In": Bestand

Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 1'130m²
Ausnutzungsziffer: 0.67

Zielbreite AZ aus TP: 1.4 - 2.0

Grenzabstände

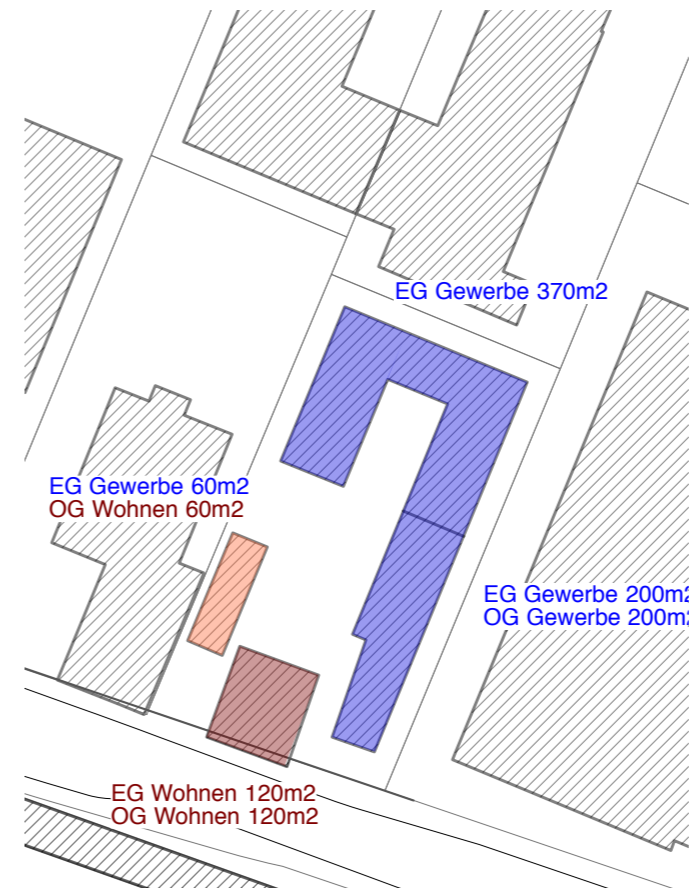


Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Wichtigkeit für Charakter der Strasse

"Fill-ins" Erweiterungen 2. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände eingehalten (südliche Baute?)

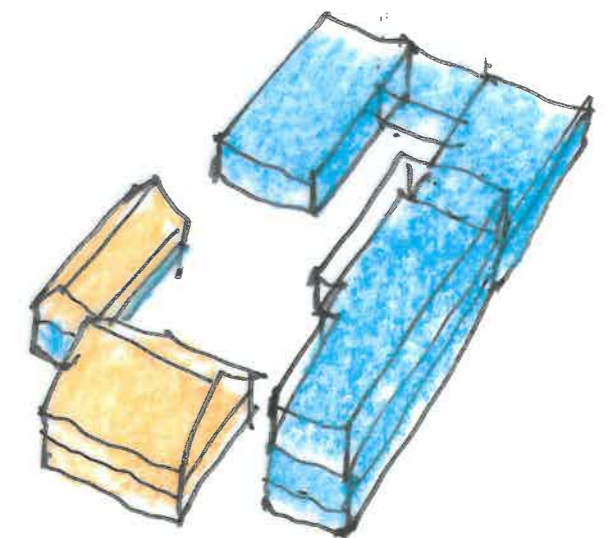
Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

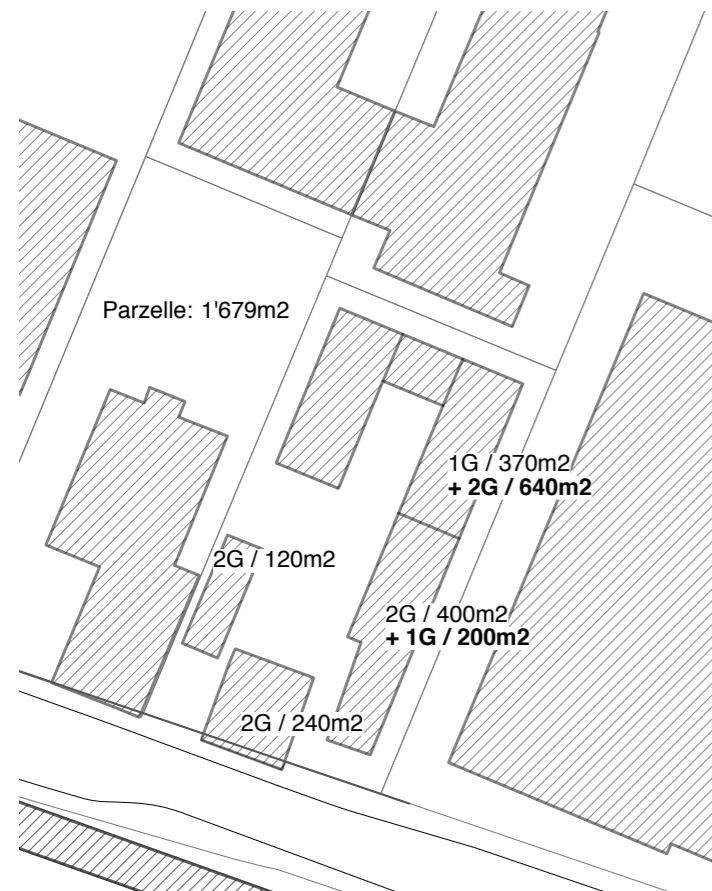
Wohnen:	300m ²	26.5%
Gewerbe:	830m ²	73.5%
Total:	1'130m ²	100%

**Verteilung aus TP: 20-40% W
 60-80% G**



2) A - 949, "Fill-In": Aufstockung Gewerbe, Stärkung Gewerbehof

Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 1'970m²
Ausnutzungsziffer: 1.17

Grenzabstände

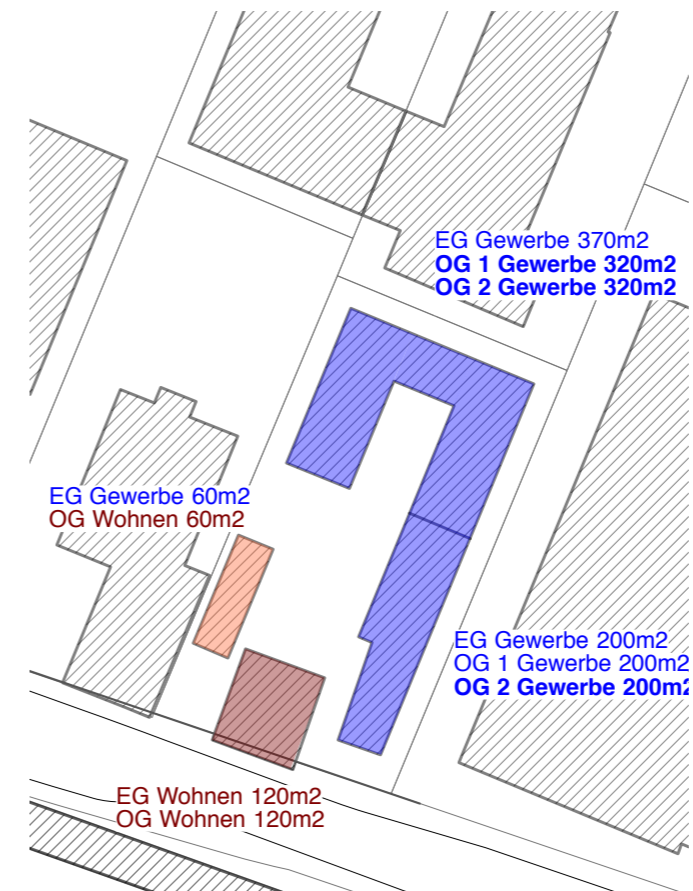


Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Stehen lassen, da Neubau gültige Rechtsordnung berücksichtigen müsste (Bestandesgarantie?)

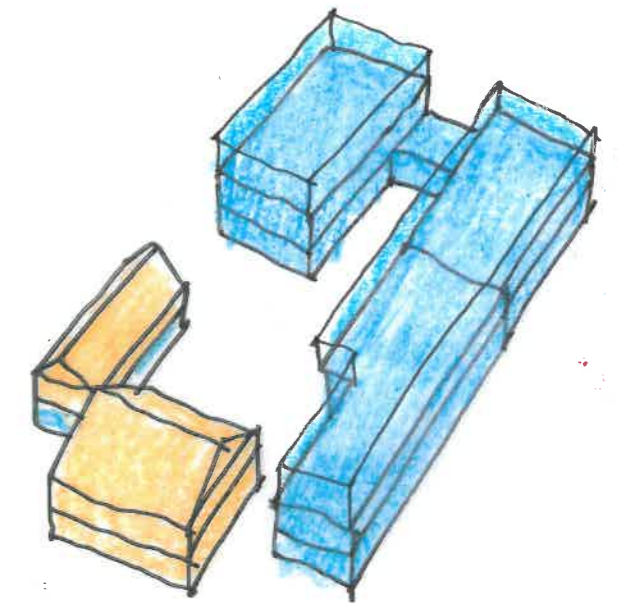
"Fill-ins"
 > Erweiterung als Aufstockung im Bestand
 > Näherbaurecht nötig

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	300m ²	15.2%
Gewerbe:	1'670m ²	84.8%
Total:	1'970m ²	100%



3) A - 949, "Fill-In": Ersatzneubau Gewerbe / Aufstockung Gewerbe, Stärkung Gewerbehof

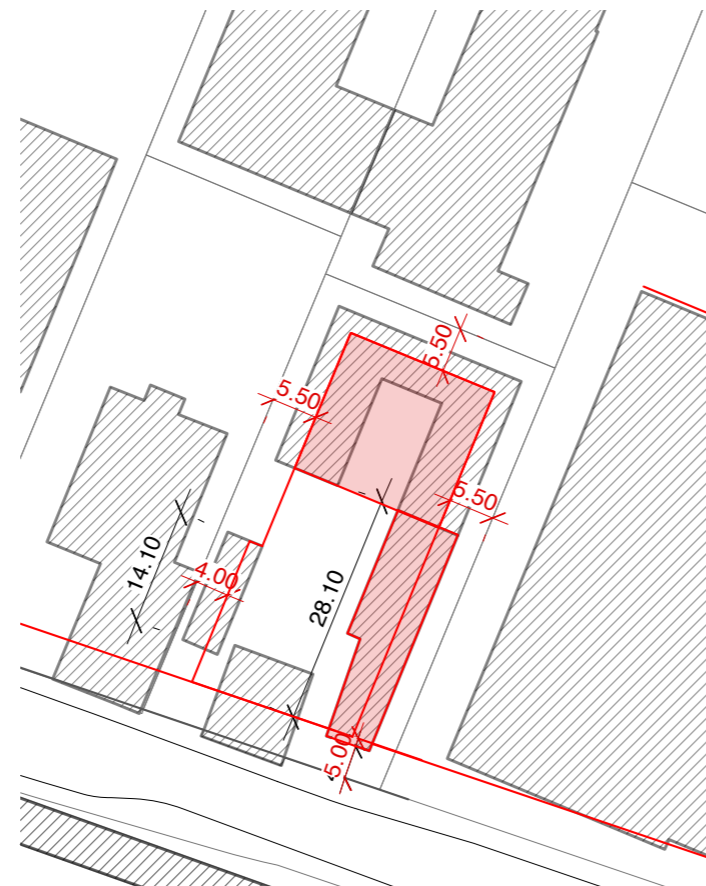
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 2'085m²
Ausnutzungsziffer: 1.24

Grenzabstände

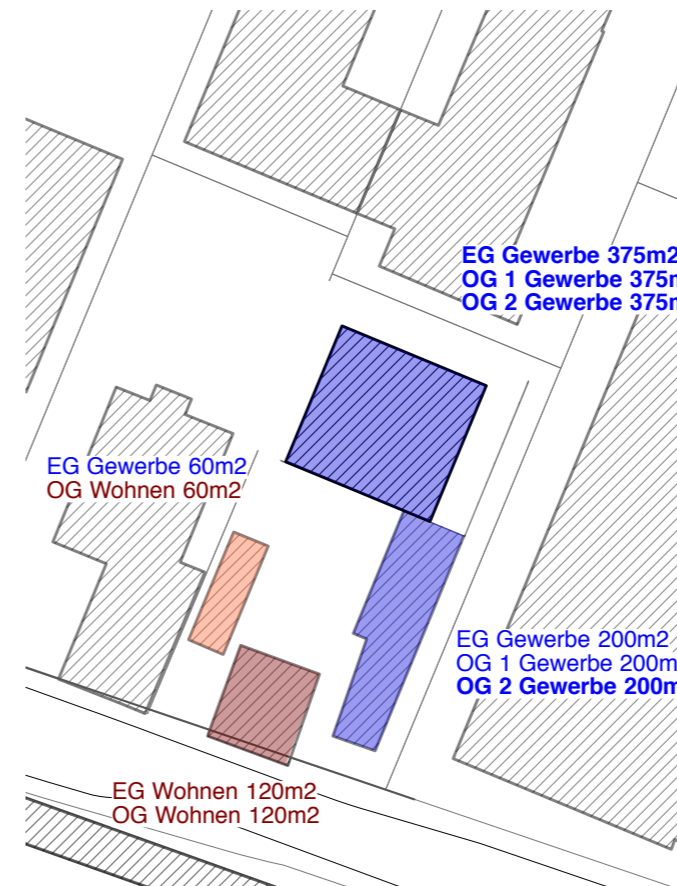


Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Stehen lassen, da Neubau gültige Rechtsordnung berücksichtigen müsste (Bestandesgarantie?)

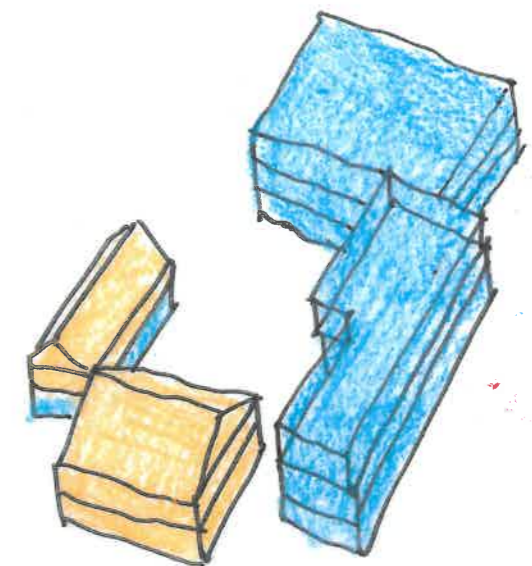
"Fill-ins"
 > Erweiterung als Aufstockung im Bestand südlich (Näherbaurecht)
 > Neubau Gewerbebau im Hof (nördlich)

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	300m ²	15.2%
Gewerbe:	1'785m ²	85.6%
Total:	2'085m ²	100%



4) A - 949, "Fill-In": Ersatzneubau Mischnutzung / Aufstockung Gewerbe / Transformation EG

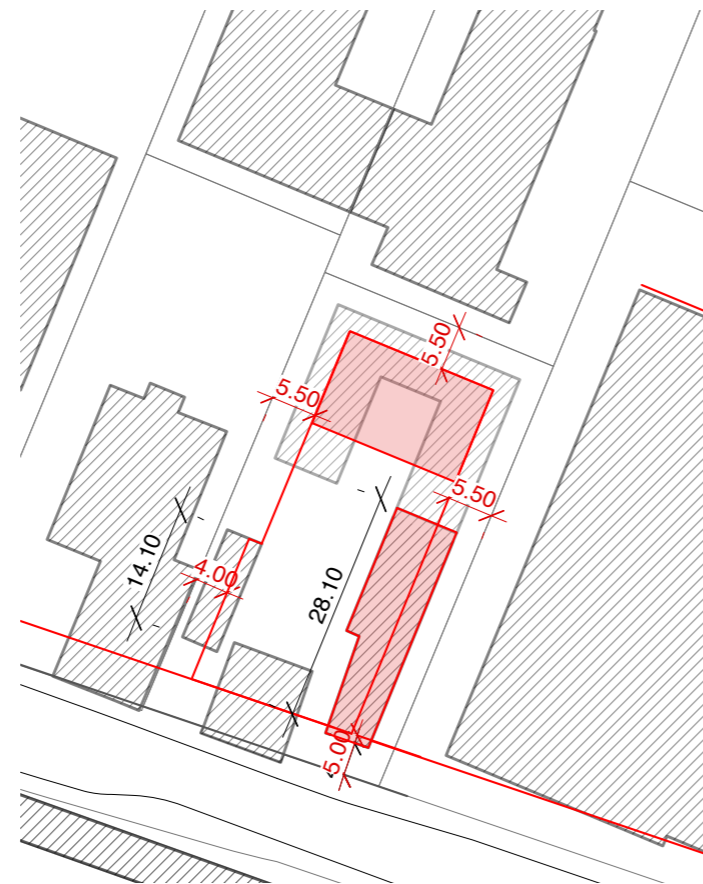
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 1'635m²
Ausnutzungsziffer: 0.97

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Stehen lassen, da Neubau gültige Rechtsordnung berücksichtigen müsste (Bestandesgarantie?)

"Fill-ins"

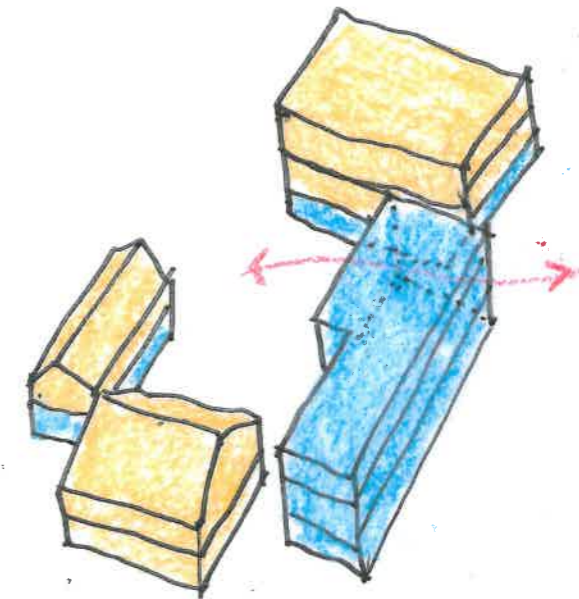
> Erweiterung als Aufstockung im Bestand südlich (Näherbaurecht)
 > Neubau im Hof

Nutzung



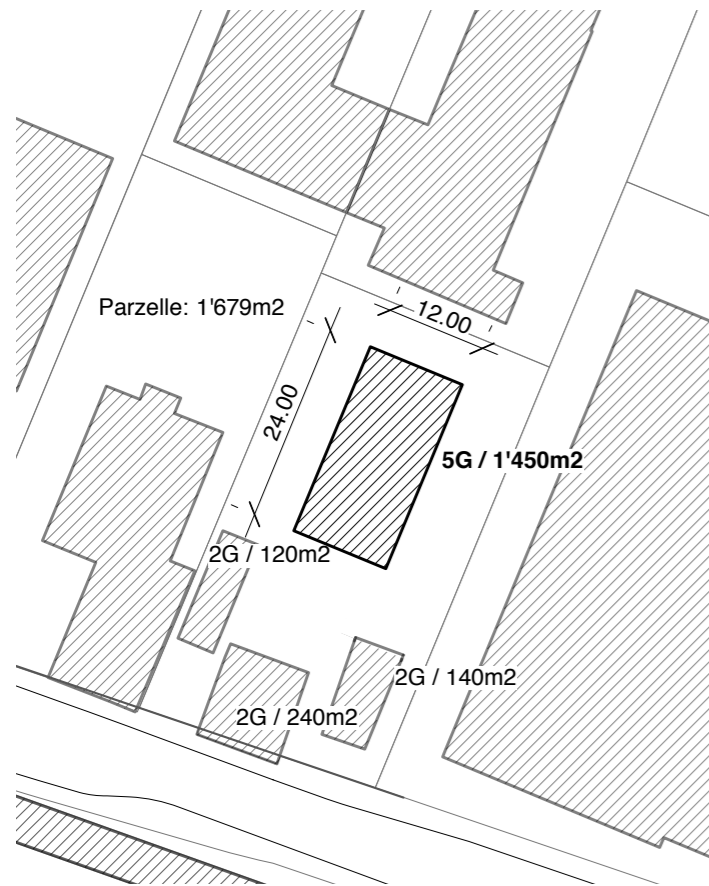
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	630m ²	38.5%
Gewerbe:	1'005m ²	61.5%
Total:	1'635m ²	100%



5) A - 949, "Fill-In": Ersatzneubau Mischnutzung

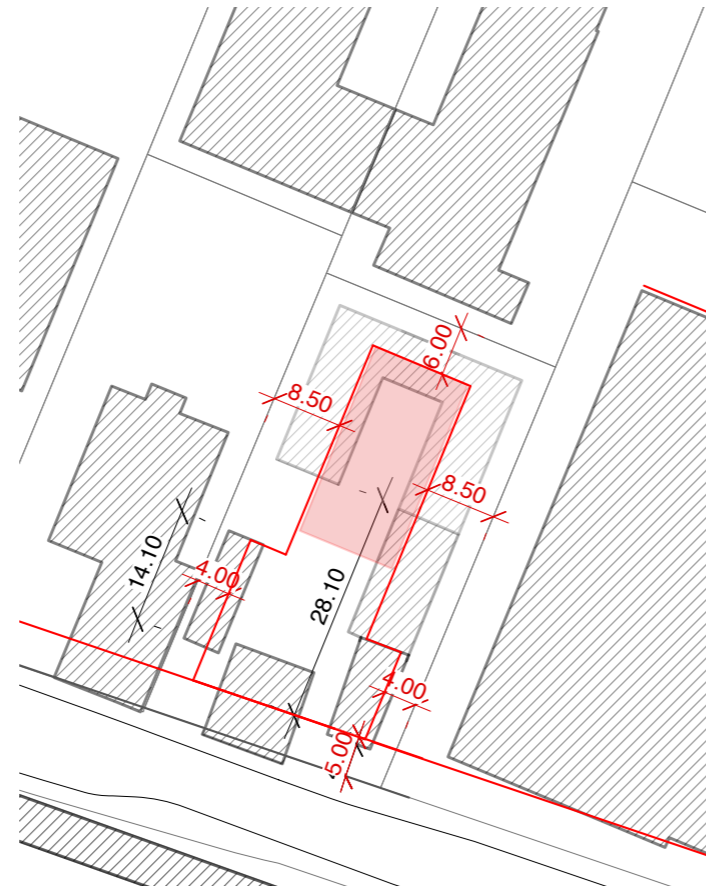
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 1'950m²
Ausnutzungsziffer: 1.16

Grenzabstände

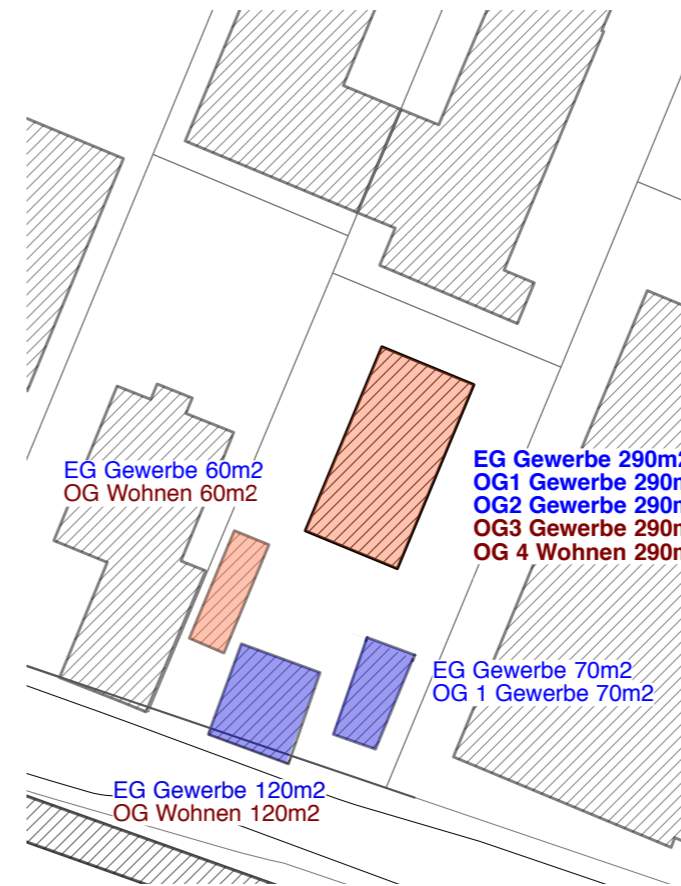


Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Stehen lassen, da Neubau gültige Rechtsordnung berücksichtigen müsste (Bestandesgarantie?)

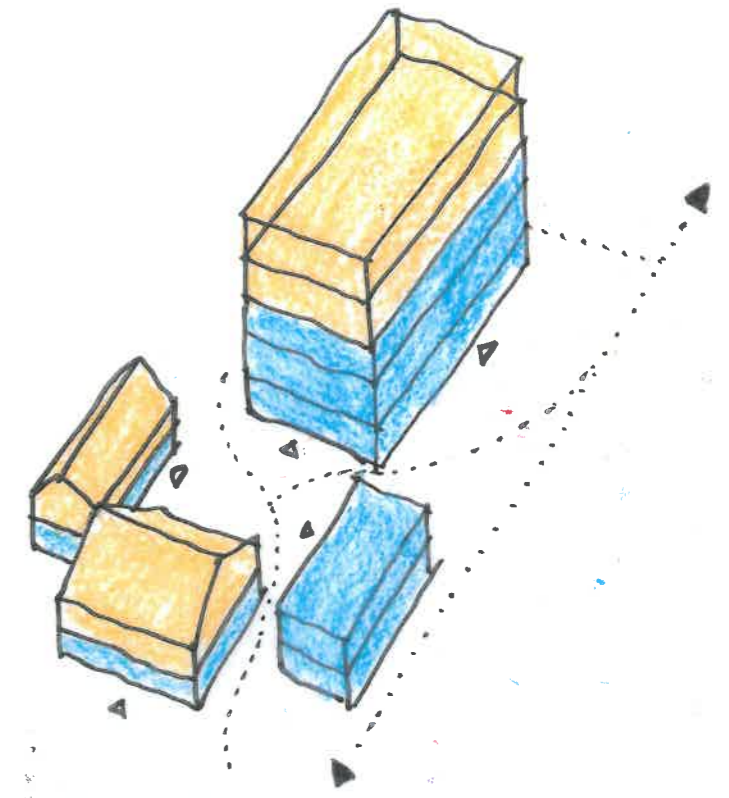
"Fill-ins"
 > Erweiterung als Aufstockung im Bestand (Näherbaurecht)
 > Neubau im Hof

Nutzung



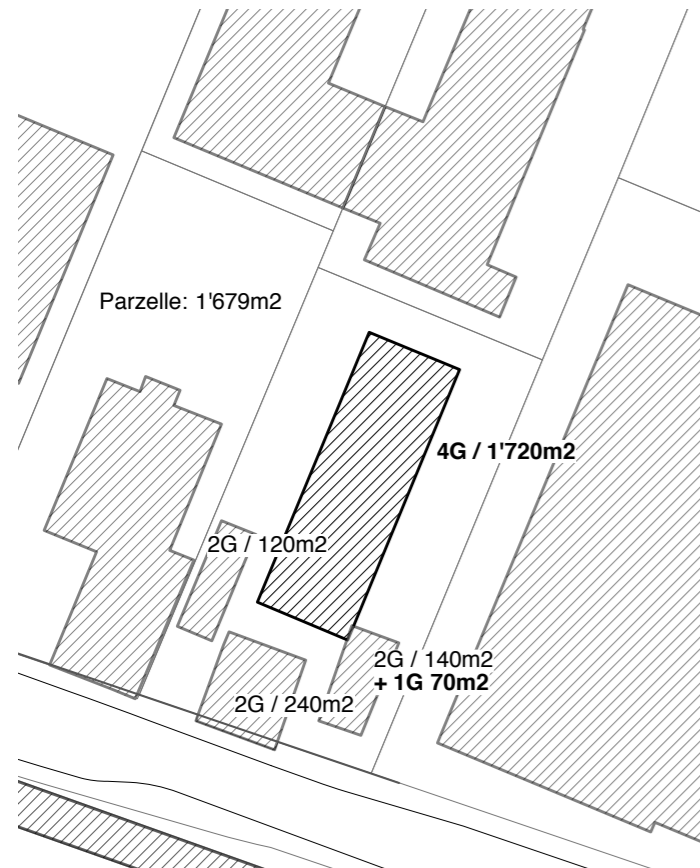
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	760m ²	39.0%
Gewerbe:	1'190m ²	61.0%
Total:	1'950m ²	100%



6) A - 949, "Fill-In": Ersatzneubau Mischnutzung 4G / Aufstockung Gewerbe / Transformation EG

Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m2
 Gebäudegrundfläche: 745m2
 Geschossfläche total: 2'290m2
Ausnutzungsziffer: 1.36

Grenzabstände

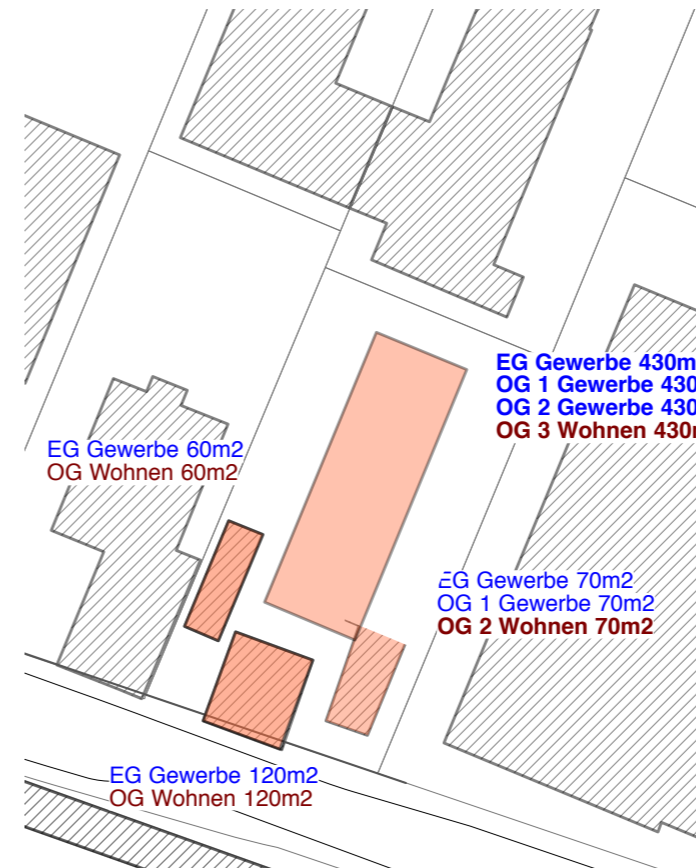


Mst. 1:1000, genordet

"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.
 > Grenzabstände nicht eingehalten
 > Stehen lassen, da Neubau gültige Rechtsordnung berücksichtigen müsste (Bestandesgarantie?)

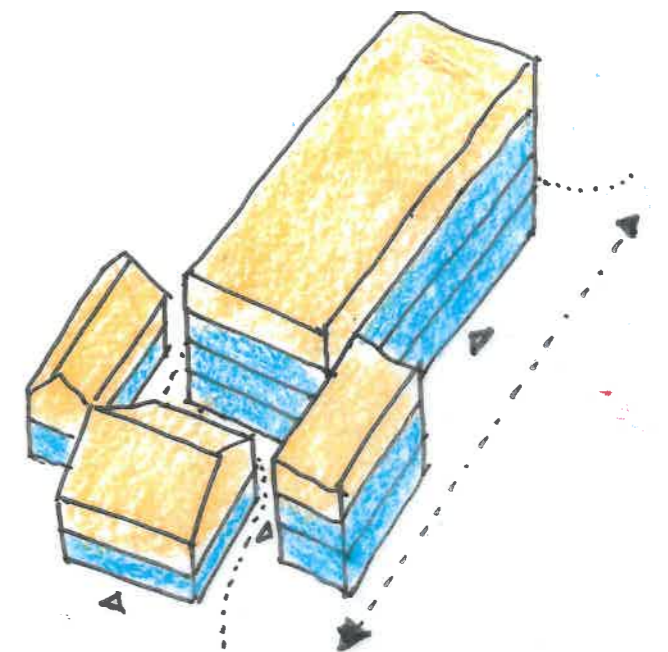
"Fill-ins"
 > Erweiterung als Aufstockung im Bestand (Näherbaurecht)
 > Neubau im Hof

Nutzung



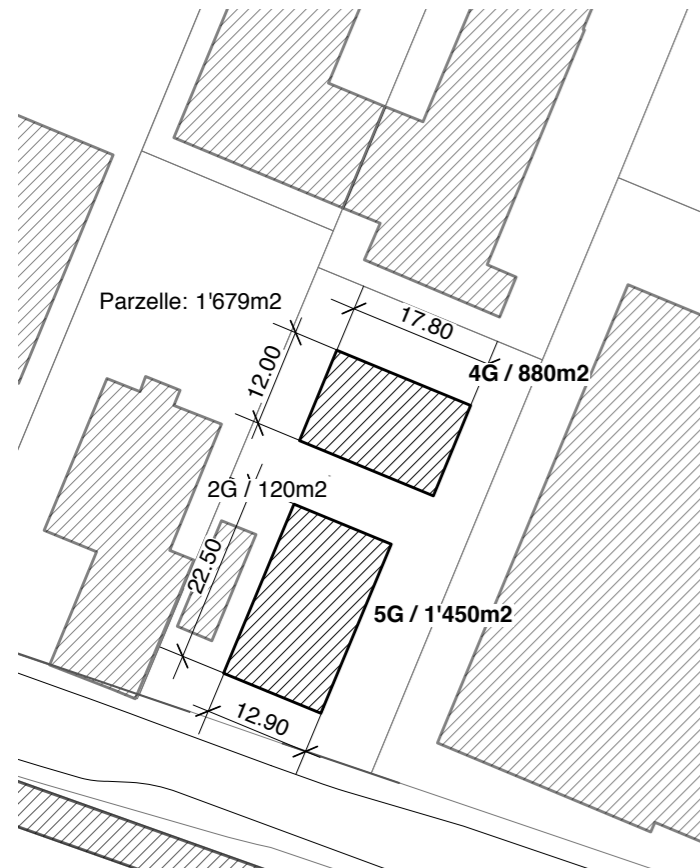
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	680m2	29.7%
Gewerbe:	1'610m2	70.3%
Total:	2'290m2	100%



7) A - 949, "Fill-In": 2 Ersatzneubauten Mischnutzung Strasse und Hof

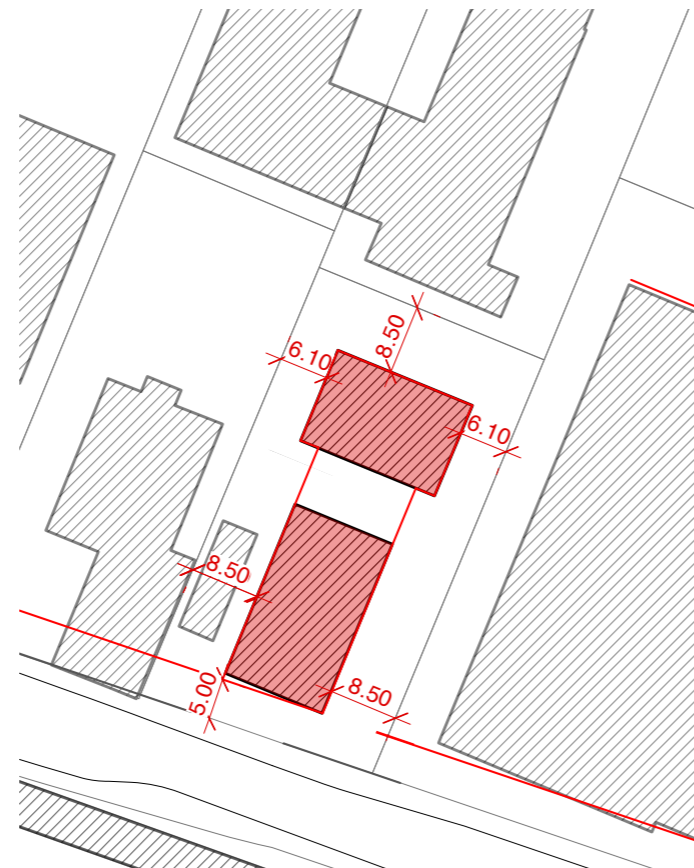
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 1'679m²
 Gebäudegrundfläche: 745m²
 Geschossfläche total: 2'450m²
Ausnutzungsziffer: 1.46

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

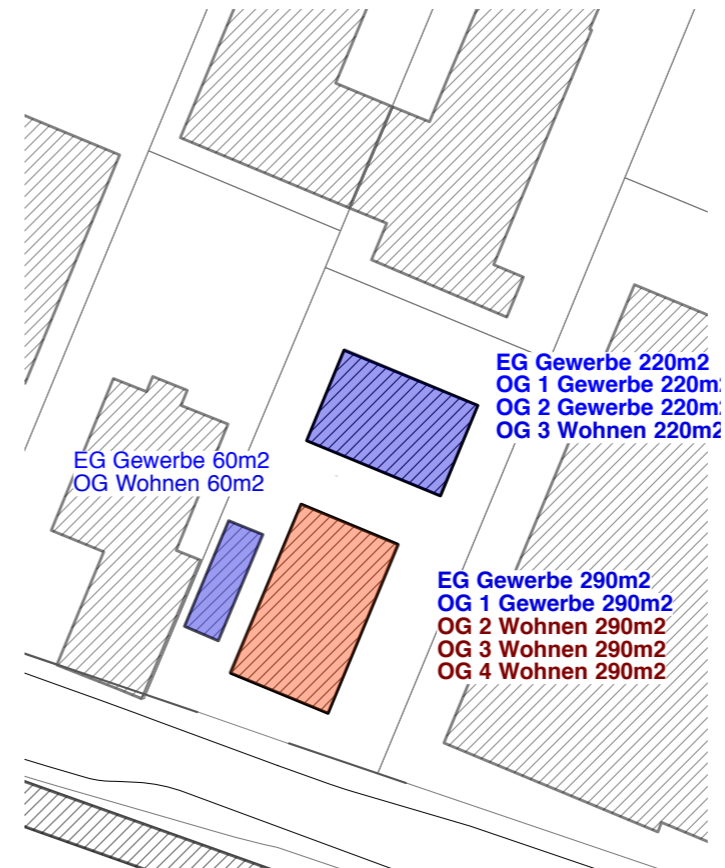
"Pionierbauten" 1. Hälfte 20. Jh.

- > Rückbau und Ersatz
- > Kleiner Pionierbau

"Fill-ins"

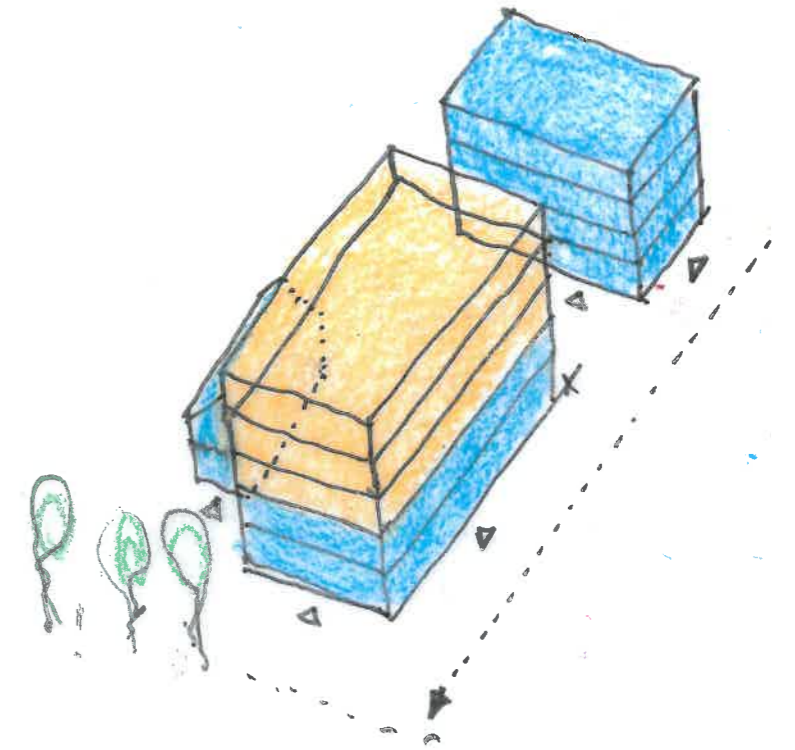
- > 2 Neubauten an Strasse und im Hof

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	870m ²	35.5%
Gewerbe:	1'580m ²	64.5%
Total:	2'450m ²	100%



Transformationspotentiale — 4. „Hosenträger“



1) A - 1130, "Hosenträger"-Parzelle, reines Gewerbe

Ausnutzung

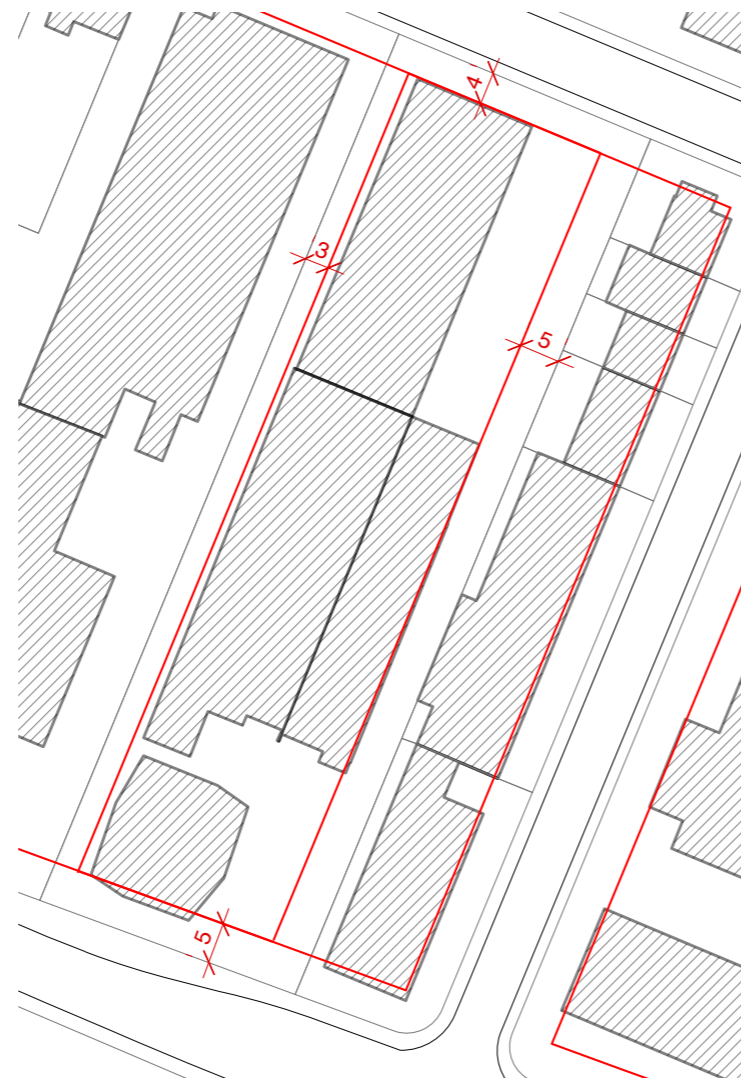


Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 3'803m2
 Gebäudegrundfläche: 1'912m2
 Geschossfläche total: 2'297m2
Ausnutzungsziffer: 0.60

Zielbreite AZ aus TP: 1.1 - 1.4

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

- Grenzabstände eingehalten (Nachbarn)
- Abstände Strassen teilweise nicht eingehalten

Head to Tail

- Showroom-Produktion-Logistik
- Linearität

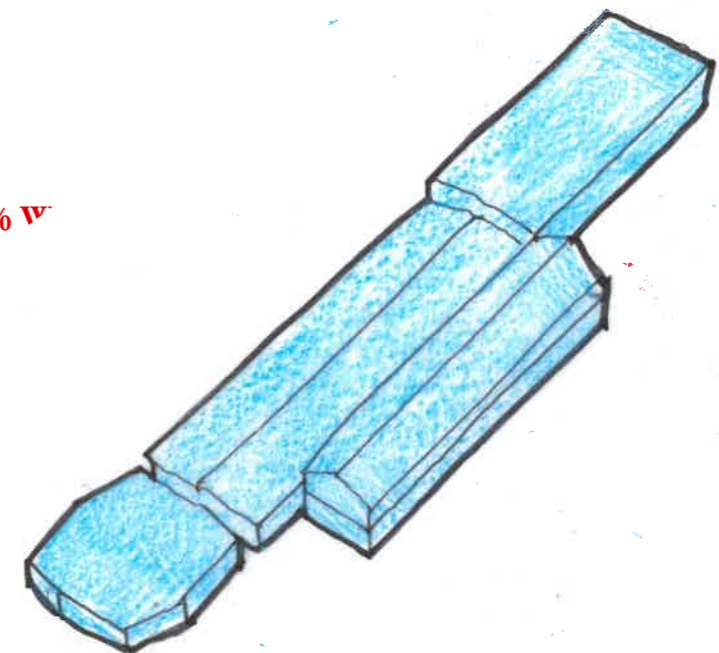
Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 0m2 0%
 Gewerbe: 2'297m2 100%
 Total: 2'297m2 100%

**Verteilung aus TP: 20-40% W
 60-80%**



2) A - 1130, "Hosenträger"-Parzelle, Stärkung Längsrand

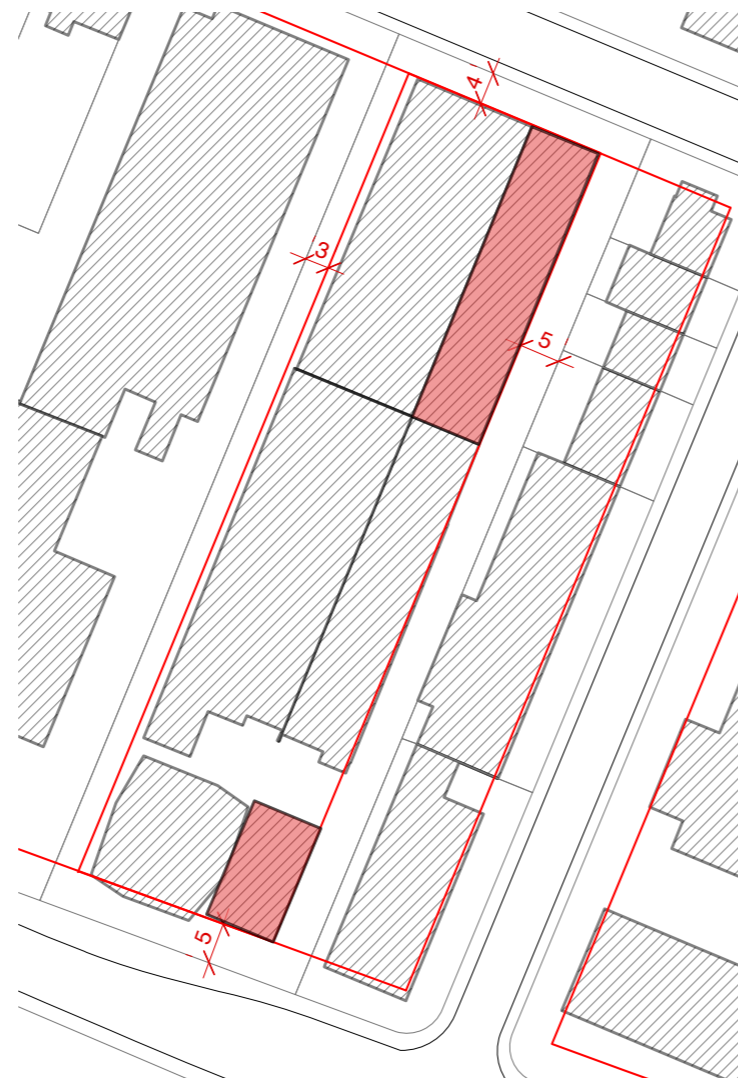
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 3'803m²
 Gebäudegrundfläche: 1'912m²
 Geschossfläche total: 3'235m²
Ausnutzungsziffer: 0.85

Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

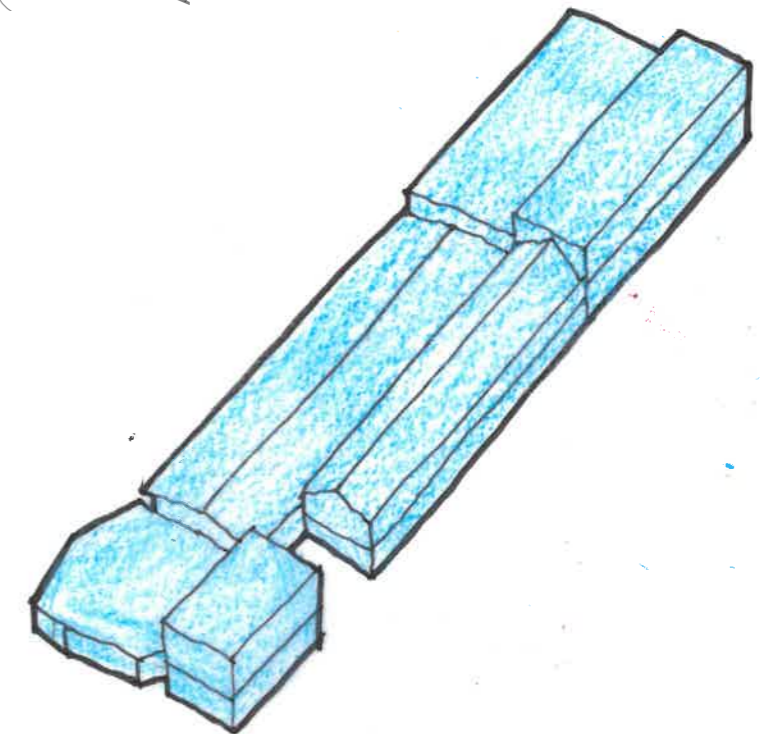
— Grenzabstände eingehalten (Nachbarn)
 — Abstände Strassen teilweise nicht eingehalten

Nutzung



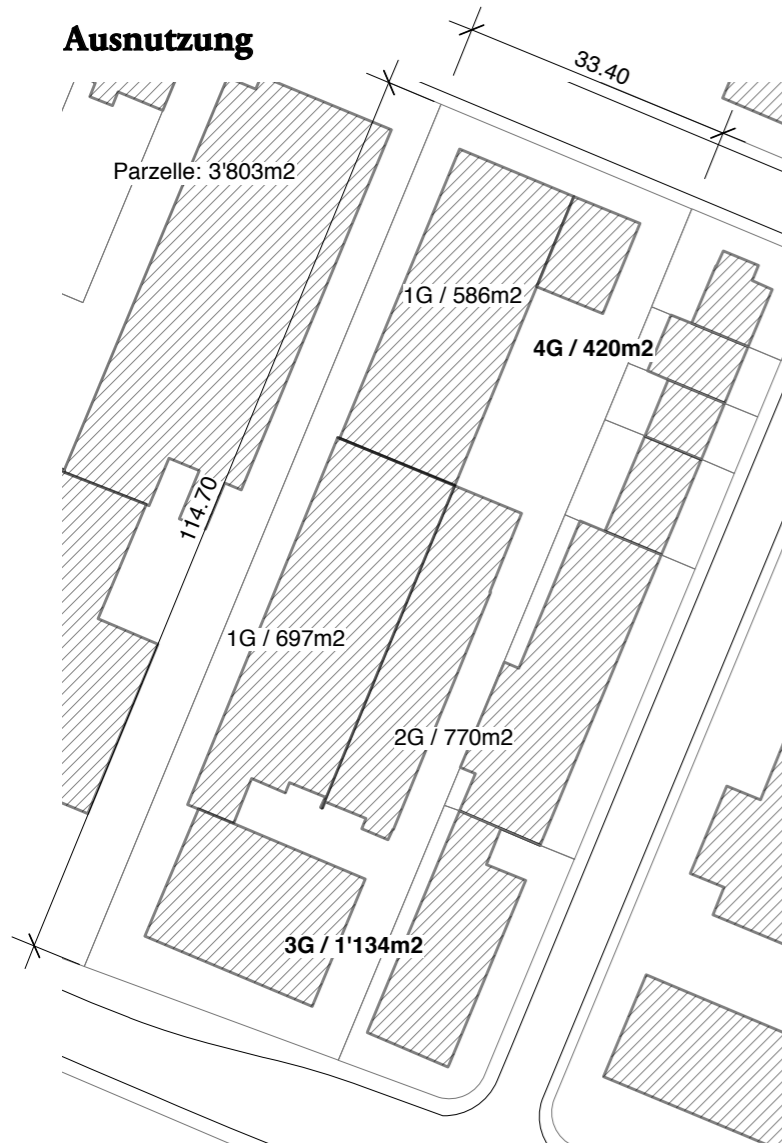
Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 0m² 0%
 Gewerbe: 3'235m² 100%
 Total: 3'235m² 100%



2) A - 1130, "Hosenträger"-Parzelle, Stärkung Köpfe, Transformation Bestand

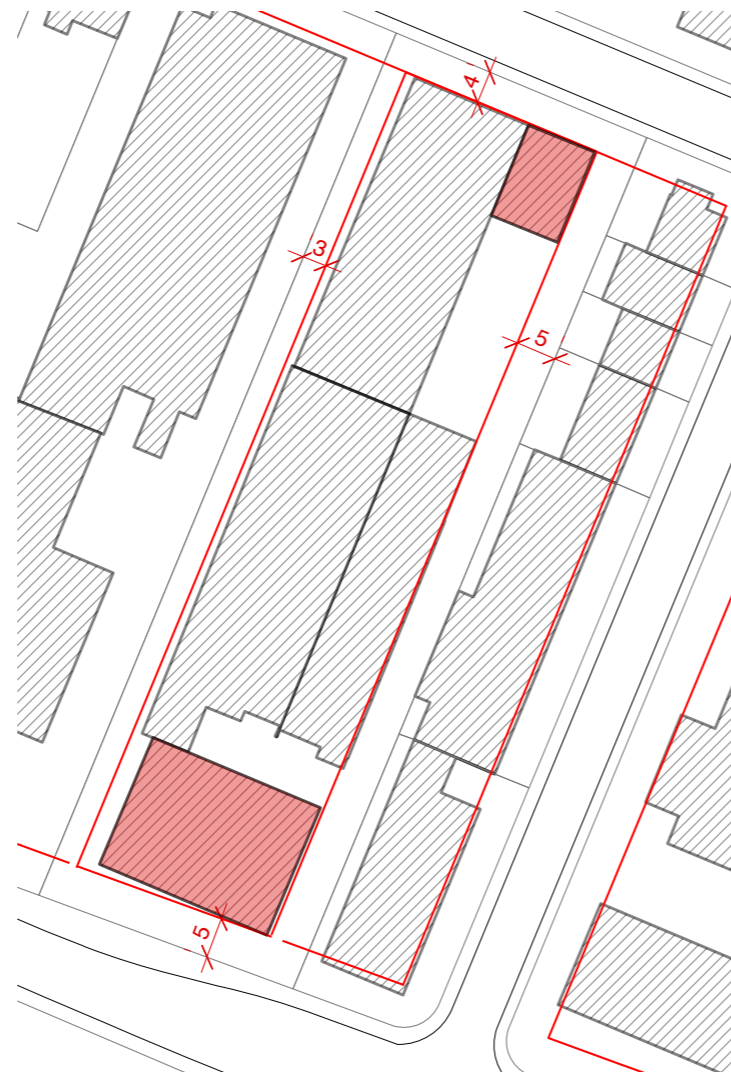
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 3'803m2
 Gebäudegrundfläche: 1'912m2
 Geschossfläche total: 3'607m2
Ausnutzungsziffer: 0.94

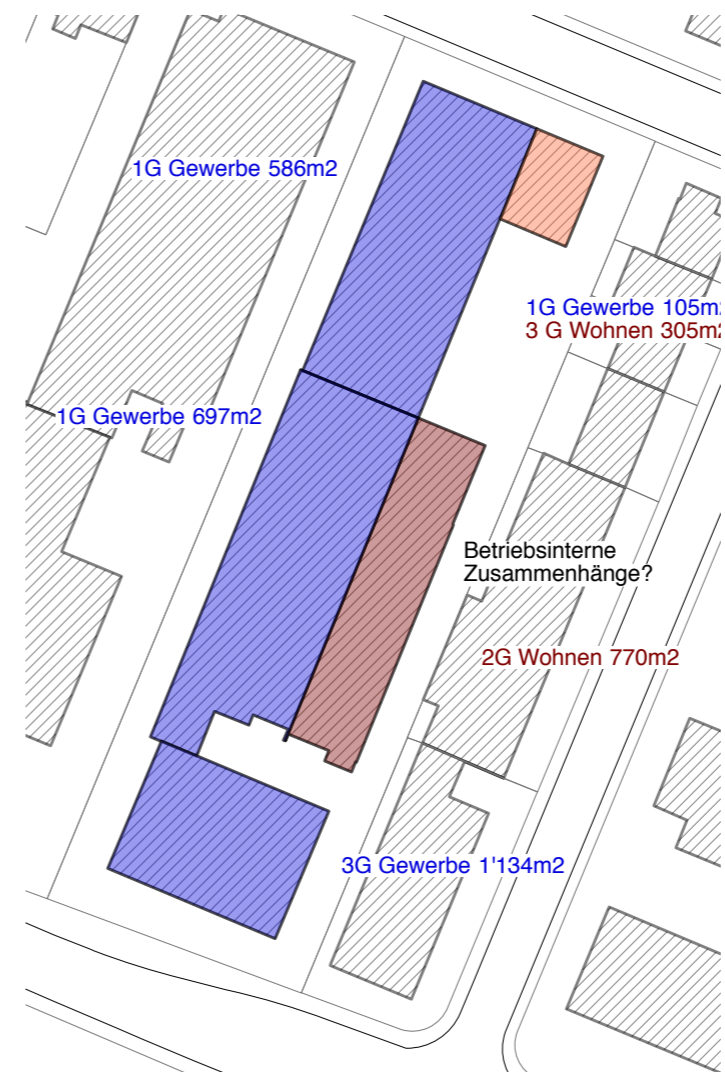
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

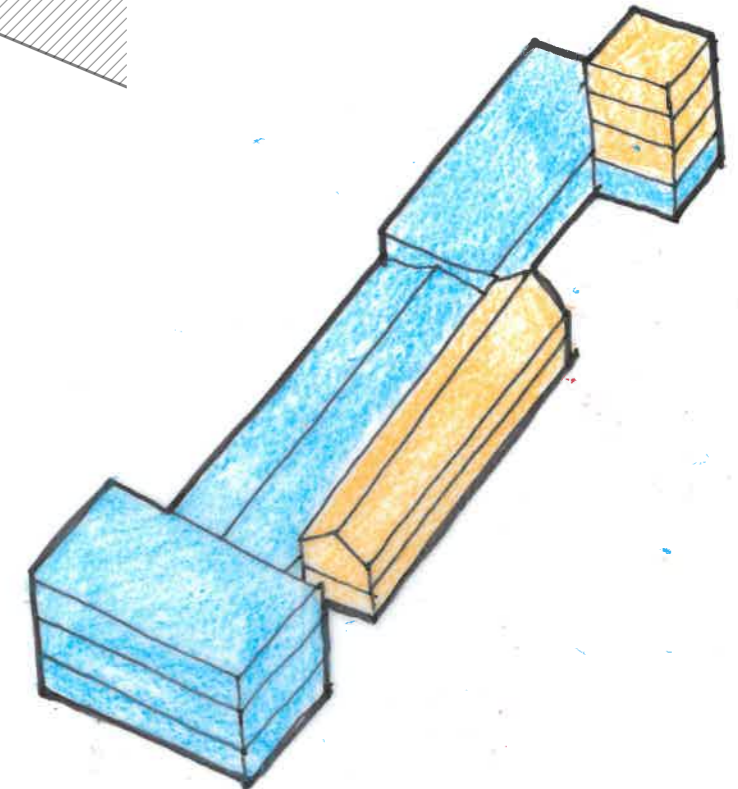
— Grenzabstände eingehalten (Nachbarn)
 — Abstände Strassen eingehalten

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen:	1'075m2	29.8%
Gewerbe:	2'532m2	70.2%
Total:	3'607m2	100%



4) A - 1130, "Hosenträger"-Parzelle, Stärkung Köpfe, Transformation Bestand

Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 3'803m2
 Gebäudegrundfläche: 1'912m2
 Geschossfläche total: 5'413m2
 Ausnutzungsziffer: 1.42

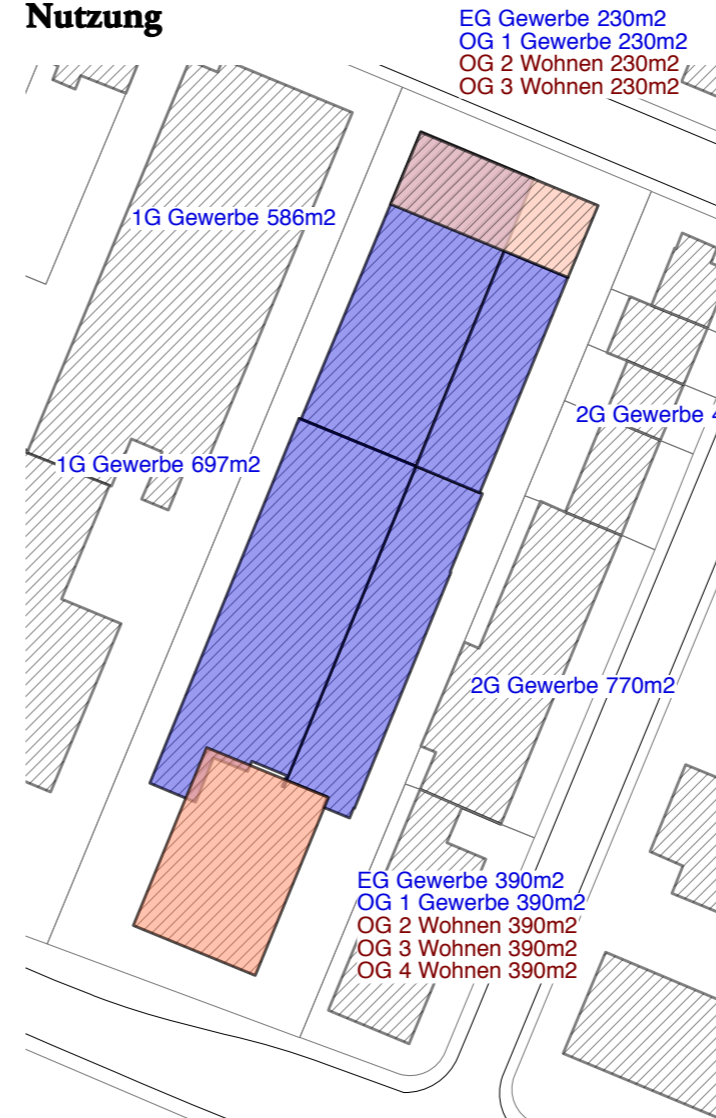
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

— Grenzabstände eingehalten (Nachbarn)
 — Abstände Strassen eingehalten

Nutzung

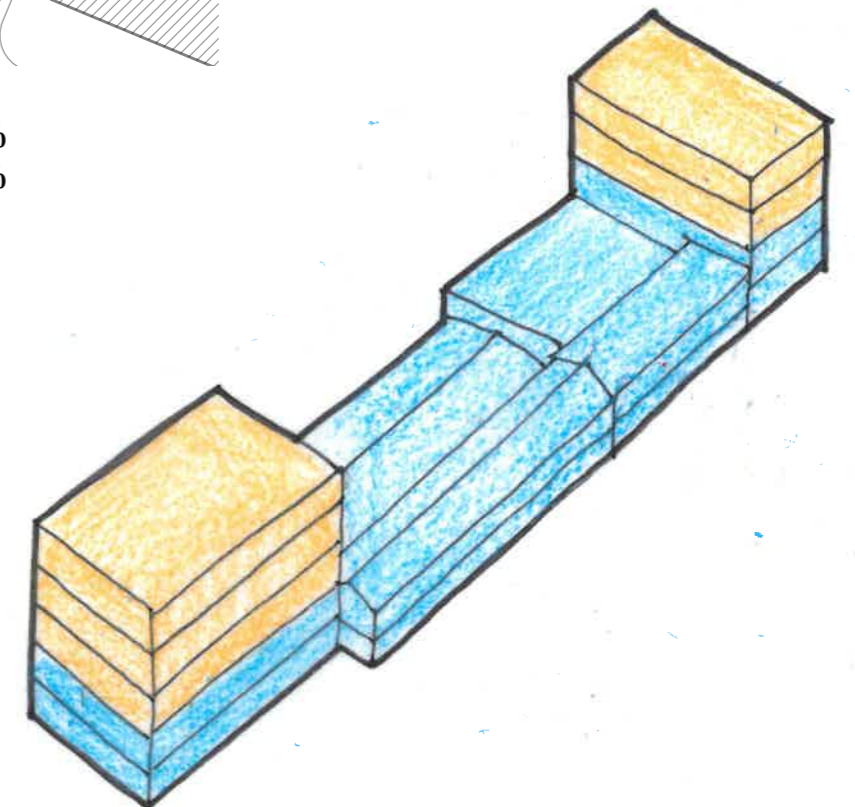


Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 1'630m2 30.1%
 Gewerbe: 3'783m2 69.9%
 Total: 5'413m2 100%

EG Gewerbe 230m2
 OG 1 Gewerbe 230m2
 OG 2 Wohnen 230m2
 OG 3 Wohnen 230m2

EG Gewerbe 390m2
 OG 1 Gewerbe 390m2
 OG 2 Wohnen 390m2
 OG 3 Wohnen 390m2
 OG 4 Wohnen 390m2



Transformationspotentiale — 5. „Eckparzelle“



1) A-803 Eckparzelle Fabrikstrasse

Ausnutzung

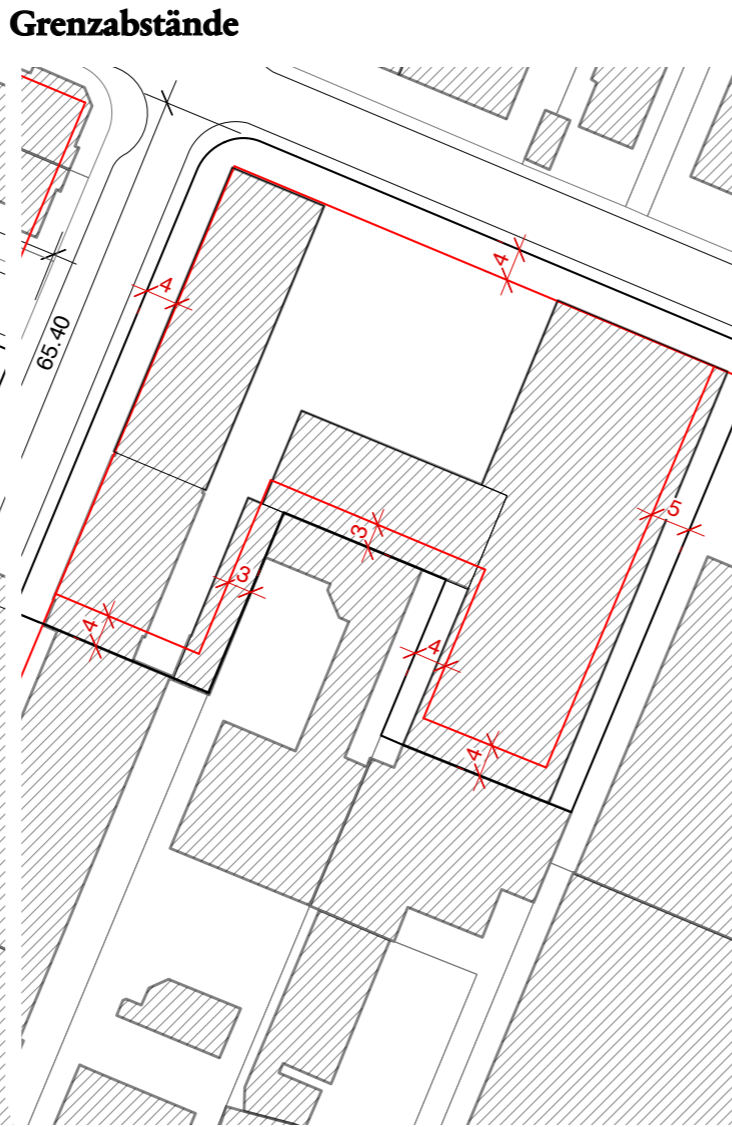


Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 4'186m²
 Gebäudegrundfläche: 2'411m²
 Geschossfläche total: 4'640m²
Ausnutzungsziffer: 1.11

Zielbreite AZ aus TP: 1.1 - 1.4

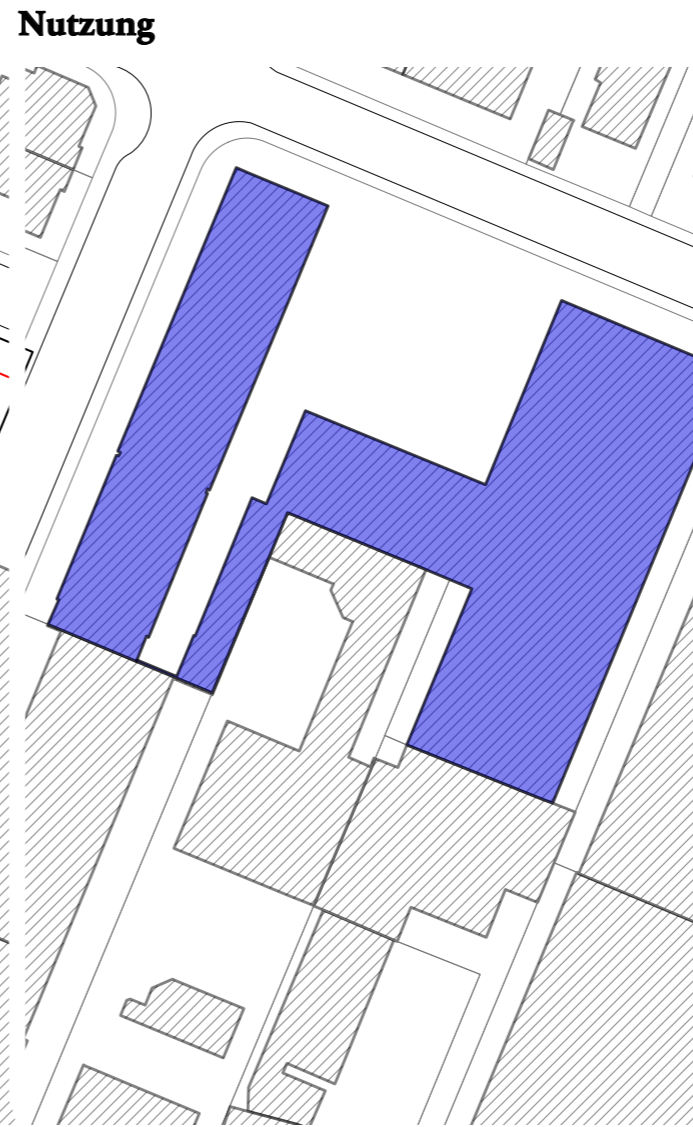
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

— Strassenabstände eingehalten
 — Abstände Nachbarparzellen nicht eingehalten

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 0m² 0%
 Gewerbe: 4'640m² 100%
 Total: 4'640m² 100%

**Verteilung aus TP: 20-40% W
 60-80% G**

2) A-803 Eckparzelle Fabrikstrasse, Punktbau im Hof ("Future Nagelhaus")

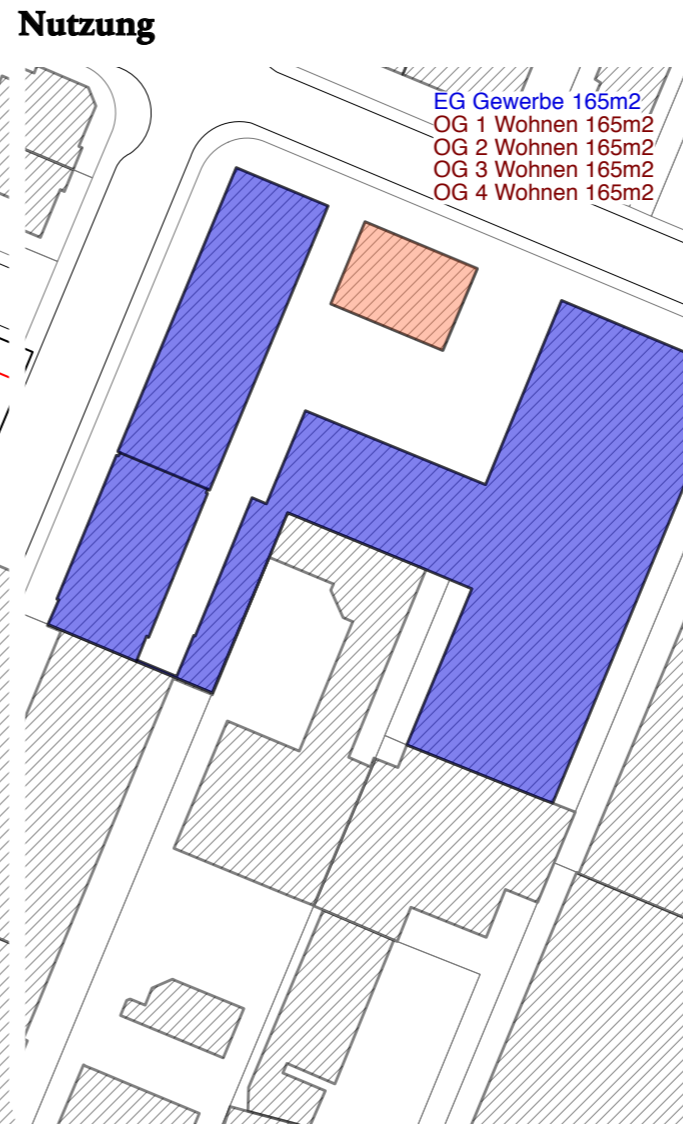
Ausnutzung



Grenzabstände



Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 4'186m²
 Gebäudegrundfläche: 2'411m²
 Geschossfläche total: 5'465m²
Ausnutzungsziffer: 1.31

Mst. 1:1000, genordet

- Strassenabstände eingehalten
- Setzung z.L. Baumbestand
- Umschlagplatz Hof weiter nutzbar (Gewerbe)

Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 660m² 12%
 Gewerbe: 4'805m² 88%
 Total: 5'465m² 100%

3) A-803 Eckparzelle Fabrikstrasse, Punktbau und Aufstockung Bestand

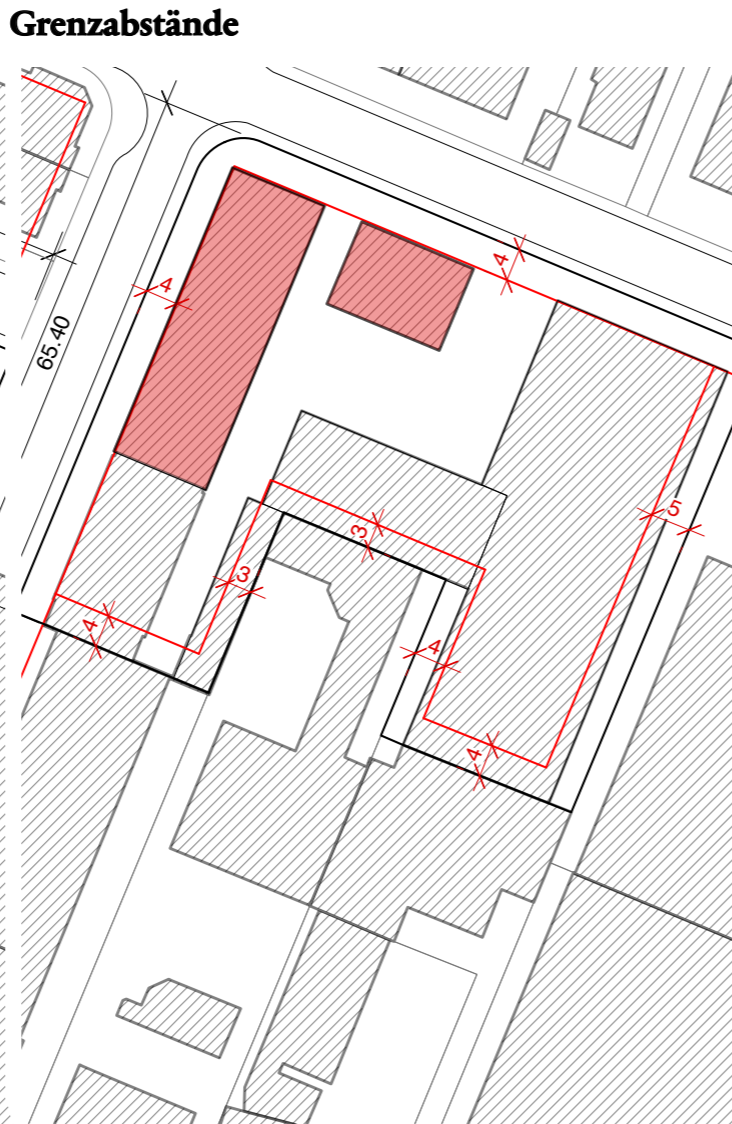
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 4'186m²
 Gebäudegrundfläche: 2'411m²
 Geschossfläche total: 6'405m²
Ausnutzungsziffer: 1.53

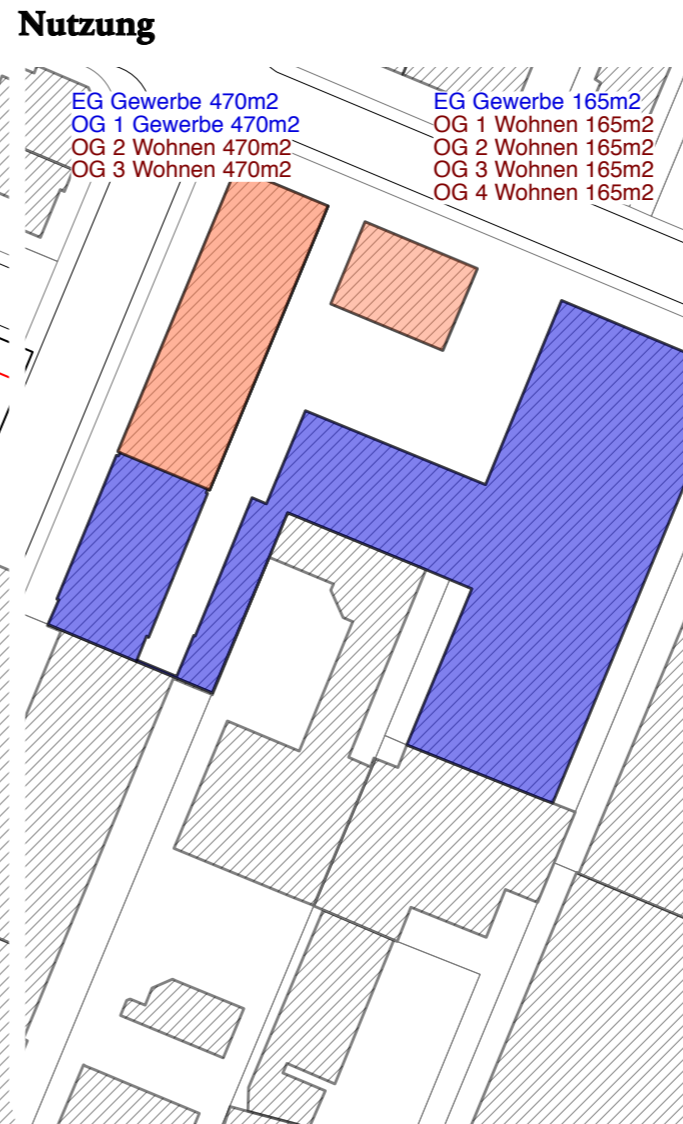
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

- Strassenabstände eingehalten
- Setzung z.L. Baumbestand
- Umschlagplatz Hof weiter nutzbar (Gewerbe)
- Aufstockung Bestand (Denkmalschutzwürdig?!)

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

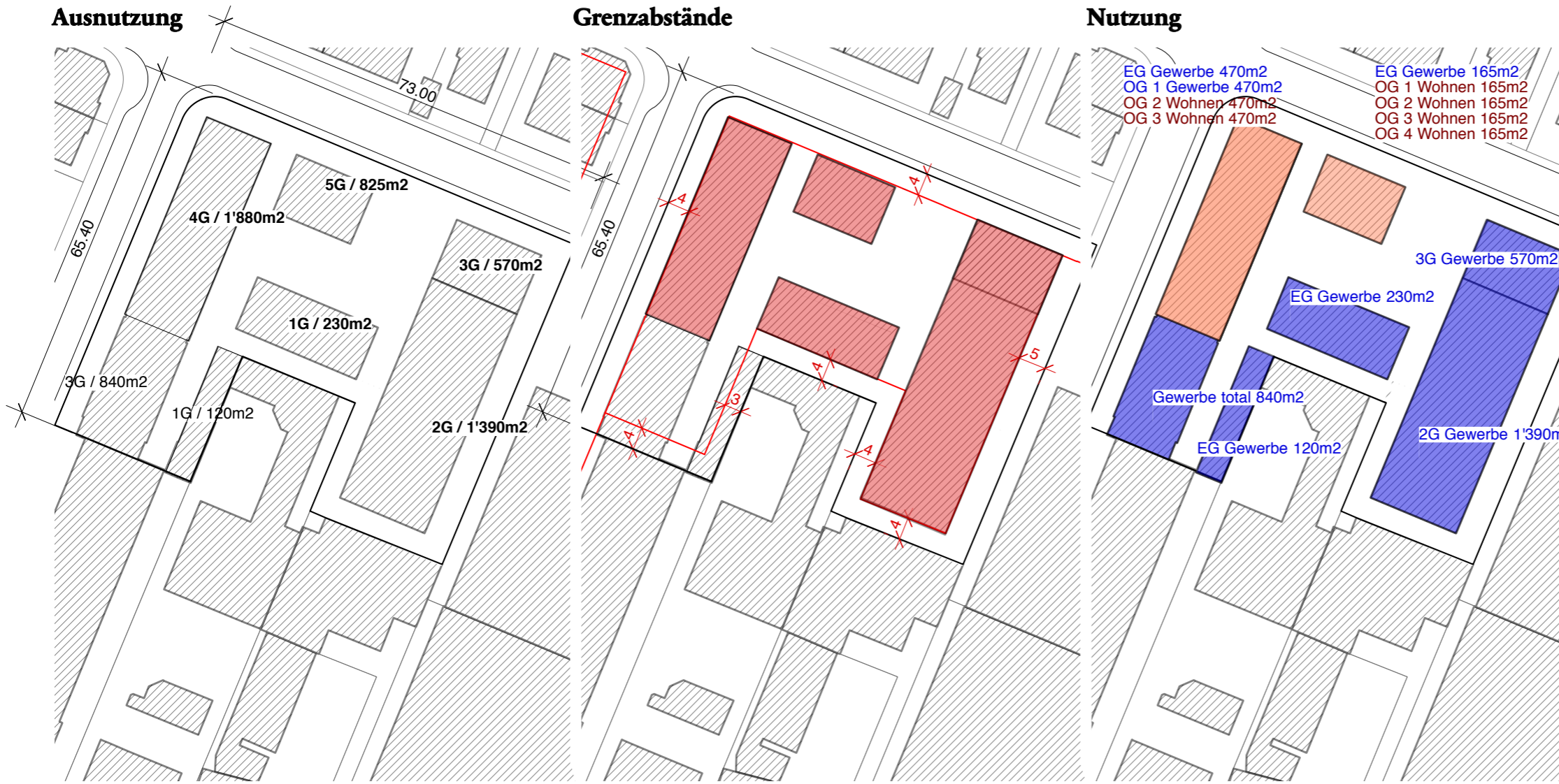
Wohnen: 1'600m² 25%
 Gewerbe: 4'805m² 75%
 Total: 6'405m² 100%

4) A-803 Eckparzelle Fabrikstrasse, Punktbau, Aufstockung Bestand und Neubau Gewerbe

Ausnutzung

Grenzabstände

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Mst. 1:1000, genordet

Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 4'186m²
 Gebäudegrundfläche: 2'030m²
 Geschossfläche total: 5'855m²
Ausnutzungsziffer: 1.4

- Strassenabstände eingehalten
- Setzung z.L. Baumbestand
- Umschlagplatz Hof weiter nutzbar (Gewerbe)
- Aufstockung Bestand (Denkmalschutzwürdig?)
- Neuer Gewerbebau Nord-Süd

Wohnen:	1'600m ²	27.5%
Gewerbe:	4'255m ²	72.5%
Total:	5'855m²	100%

5) A-803 Eckparzelle Fabrikstrasse, 3 Neubauten

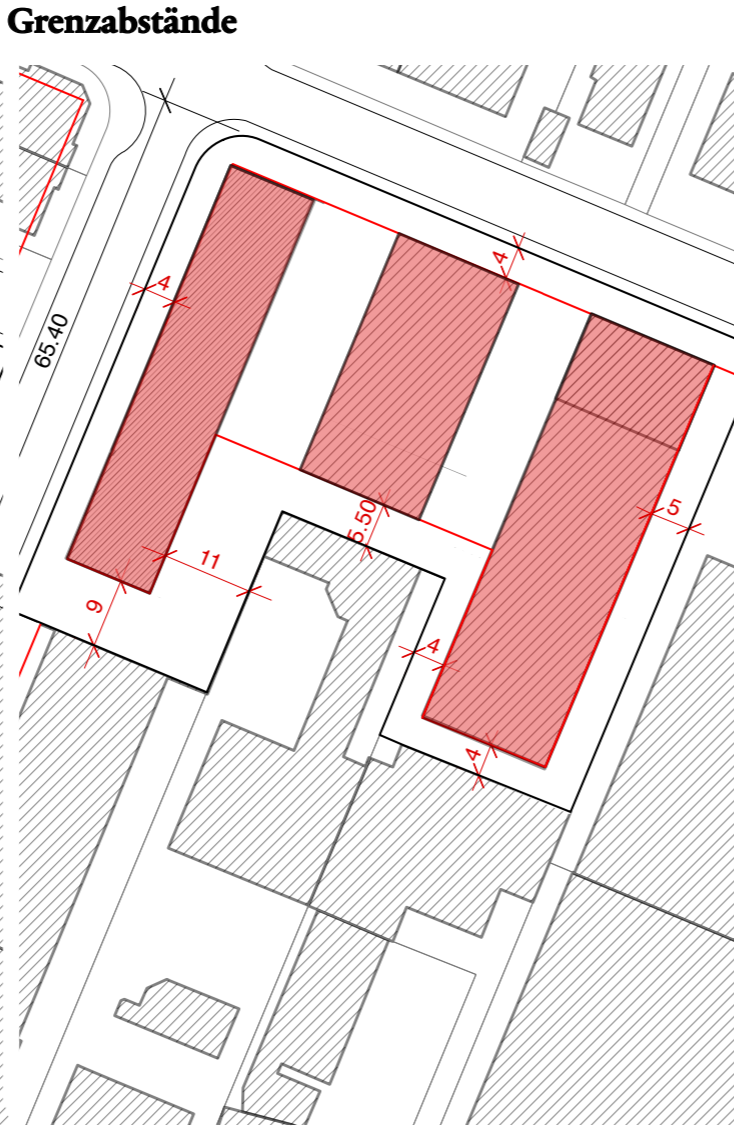
Ausnutzung



Mst. 1:1000, genordet

Grundstückfläche: 4'186m2
 Gebäudegrundfläche: 2'030m2
 Geschossfläche total: 6'360m2
Ausnutzungsziffer: 1.52

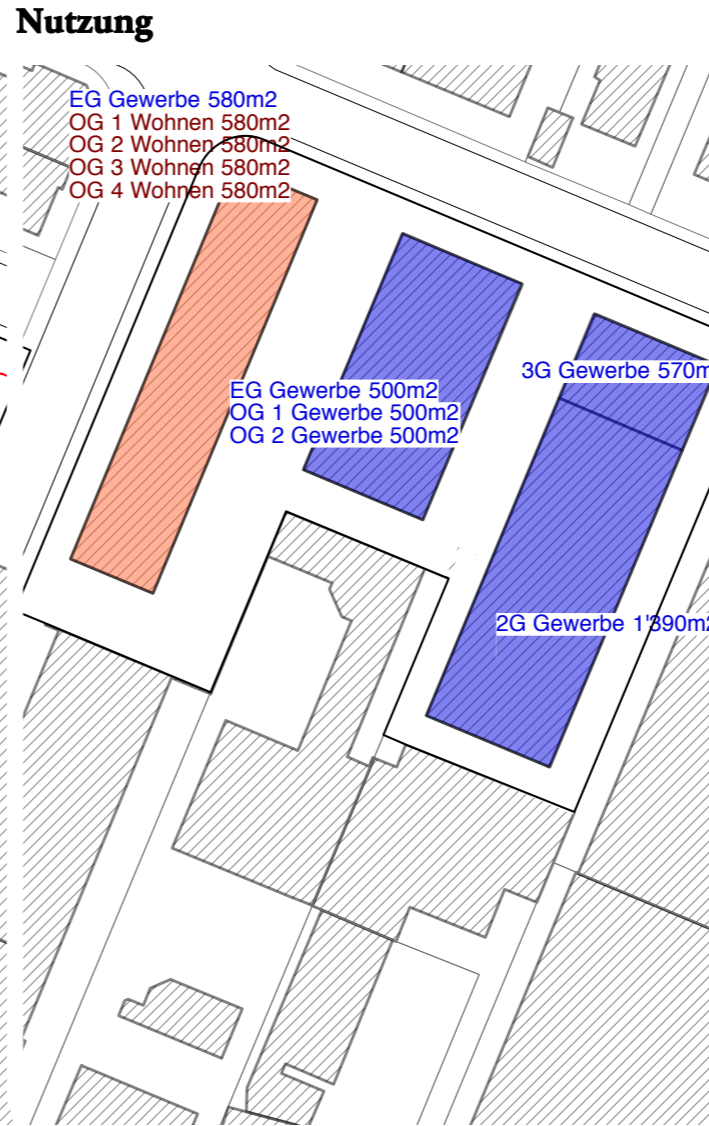
Grenzabstände



Mst. 1:1000, genordet

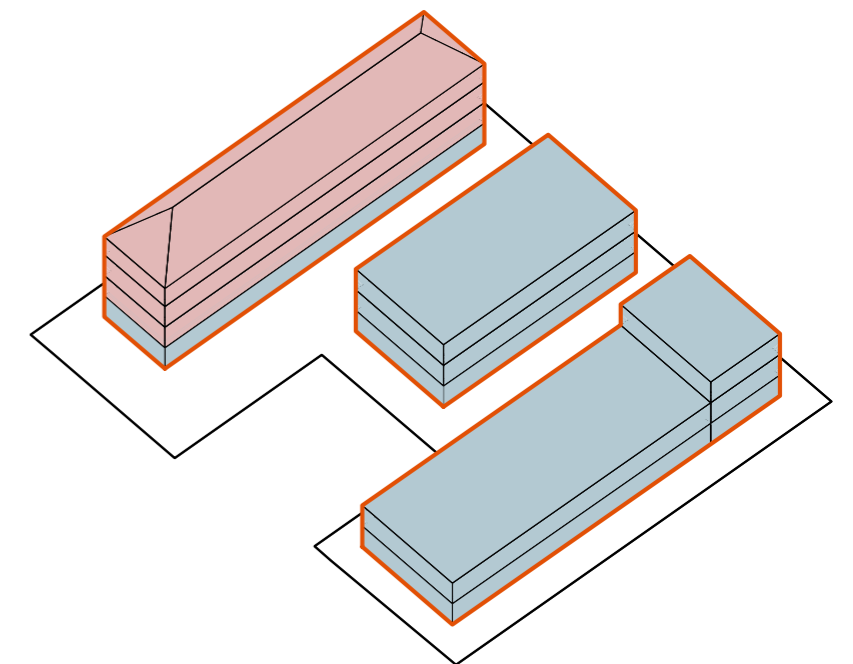
- Strassenabstände eingehalten
- Setzung z.L. Baumbestand
- 3 Neubauten Nord-Süd

Nutzung



Mst. 1:1000, genordet

Wohnen: 2'320m2 36.5%
 Gewerbe: 4'040m2 63.5%
 Total: 6'360m2 100%



ANHANG II Untersuchung Machbarkeit geschlossene Bauweise und Gestaltungsbaulinien Langenhag

Anhang Planungsbericht TZV «Binningerstrasse»: Untersuchung Machbarkeit geschlossene Bauweise und Gestaltungsbaulinien Langenhag

Januar 2025

Im Folgenden wird die, der ausführlichen Interessenabwägung zugrundeliegende, Untersuchung der Machbarkeit und Verhältnismässigkeit der Einführung einer geschlossenen Bauweise im Gebiet Langenhag aufgezeigt:

1 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen der Binningerstrasse 167 bis 191 weisen unterschiedliche Besitzverhältnisse auf. Die rot bzw. blau markierten Parzellen weisen jeweils dieselbe Eigentümerschaft auf. Die Parzellen können damit zusammen beplant werden, wobei im «blauen» Bereich die Schwierigkeit besteht, dass noch eine Parzelle in der Reihe einer anderen Eigentümerschaft gehört (A-2166 in grün). Die grünmarkierten Parzellen sind im Besitz weiterer verschiedener Eigentümerschaften.



Abbildung 1: Ausschnitt amtliche Vermessung mit eingetragenen Eigentumsverhältnissen

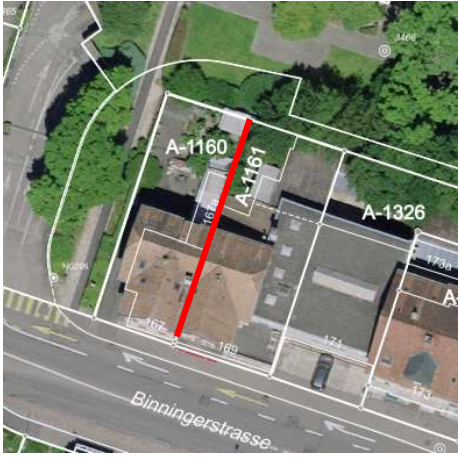

2 Geschlossene Bauweise


Die Gebäude Binningerstrasse 167 bis 191 sind mehrheitlich zusammengebaut, ohne dass die dafür notwendigen Grenzbaurechte vorhanden sind. Dies, da die Gebäude sehr alt sind und noch ohne die Baurechte erstellt werden konnten. Um die Gebäude erweitern (inkl. Aufstockung) oder ersetzen zu können müssen gemäss gültigem Recht die Grenzabstände eingehalten werden oder Näher-/ Grenzbaurechte festgelegt werden. Dies führt dazu, dass die Grundstücke entweder gar nicht mehr oder nur mit Zusatzaufwand entwickelt werden können. Um die Innenentwicklung zu fördern wird daher mit dem Festlegen des Baubereiches im Teilzonenplan Binningerstrasse auch die geschlossene Bauweise beschlossen.

Das öffentliche Interesse an der geschlossenen Bauweise ist für die ganze «Reihe» gegeben (Erhalt städtebauliche Situation vor Ort / «Umsetzung ISOS», vgl. Hauptteil Planungsbericht). Die privaten Interessen werden in den nachfolgenden Aufstellungen erläutert.

Grenze	Spitzwaldstrasse 203- 2015 / Binningerstrasse 167	
Parzellen Nrn.	A-1281 / A-1160	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Offene Bauweise, Gebäude Binningerstrasse 167 unterschreitet Grenzabstand	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	1 Fenster im Dachgeschoss	
Erschliessungsfunktion	nur ergänzend für Garten / Hinterhof	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Nicht notwendig, da nur einseitig (näher) an die Grenze gebaut werden soll	



Grenze	Binningerstrasse 167 + 169	
Parzellen Nrn.	A-1160 / A-1161	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	Näherbaurecht für Schopf P. A-1160	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise (Doppelhaus)	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	keine	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig, im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	
		

Grenze	Binningerstrasse 169 + 171	
Parzellen Nrn.	A-1161 / A-1326	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	Baurecht auf Grenze (gegenseitig) und Anbaurecht	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise (Gewerbebau über Parzellengrenze erstellt, Gebäude gehören zusammen)	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	Je ein Fenster im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss von Binningerstrasse 169 vorhanden, da Binningerstrasse 171 nur 2-geschossig mit Flachdach ist (Gewerbebau), die Fenster liegen jedoch nicht auf der Parzellengrenze.	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	<p>Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich</p> <p>Die Fenster weisen einen genügenden Abstand zur Grenze auf. Die Gebäude sind baulich verbunden, der Gewerbebau (über die Parzellengrenzen gebaut) dient dem Ladengeschäft im «Doppelhaus» (Metzgerei). Die Parzellen sind im Besitz desselben Eigentümers.</p>	







Grenze	Binningerstrasse 171 + 173	
Parzellen Nrn.	A-1326 / A-1162	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	Grenzbaurecht mit Öffnungen für Umschlagshalle zu Gunsten A-1326	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	nein	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	<p>Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich</p> <p>Ein Ersatz des Gewerbebaus durch ein höheres Gebäude beeinträchtigt das Wohn-/ Gewerbegebäude nicht, da keine Fassadenöffnungen zum Gewerbebau vorhanden sind. Weiter besteht bereits heute ein Grenzbaurecht für den Gewerbebau und die Parzellen sind auch im Besitz desselben Eigentümers. Die geschlossene Bauweise verursacht damit keine Einschränkungen für die Grundeigentümer.</p>	



		
<p>Seiteneingang Binningerstrasse 175</p>	<p>Treppenhaus mit (Haupt-) eingang und Briefkasten- anlage Binningerstrasse 175</p>	<p>Vordereingang Binningerstrasse 175</p>
<p>Fazit zur geschlossenen Bauweise / In- teressenabwägung</p>		<p>Bei einer Schliessung der «Lücke» entstehen Konsequenzen auf beide Gebäude an der «Lücke».</p> <p>Bei der Binningerstrasse 173 entfallen zwei Fenster, da diese nur der Belichtung des Treppenhauses dienen und damit die Wohnqualität nicht beeinflussen ist dies vertretbar.</p> <p>Die Lückenschliessung kann nur über einen Neubau bzw. sehr grossen Umbau mit Anbau der Binningerstrasse 175 realisiert werden. Die Erschliessung muss dann zwangsmässig neu geregelt werden, der Einfluss auf die bestehenden Erschliessung wird damit hinfällig. Wenn die Erschliessung nicht angepasst werden soll, könnte auch ein Durchgang im Erdgeschoss belassen werden. Die Belichtung des Dachgeschosses muss mit dem Bauvorhaben geprüft und allenfalls angepasst werden, die Belichtung kann (mit baulichen Massnahmen) über die Dachflächen erfolgen.</p> <p>Die Auswirkungen einer «Lückenschliessung» betreffen vorwiegend die Eigentümerschaft des Gebäudes welches erweitert wird und in deren Interesse die Erweiterung des Gebäudes ist. Die Auswirkungen auf die Nachbarsparzelle sind geringfügig. Die geschlossene Bauweise (inkl. durchgängigem Baufeld) ist damit gerechtfertigt.</p>



Grenze	Binningerstrasse 175 + 177	
Parzellen Nrn.	A-994 / A-1263	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	<p>Binningerstrasse 175 hat im Dachgeschoss 1 Fenster, da die Binningerstr. 177 bisher ein Geschoss weniger aufweist. Der Wohnraum wird zusätzlich über ein Fenster zur Gartenseite belichtet, der Grundriss ist jedoch ungeklärt (alte Planunterlagen, wahrscheinlich nicht mehr aktuell).</p>	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	<p>Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich</p> <p>Die geschlossene Bauweise kann zu einer Beeinträchtigung der Binningerstrasse 175 führen, dies hängt von der unklaren Grundrissituation im Dachgeschoss ab. Da beide Parzellen derselben Eigentümerschaft gehören, kann dies bei einem Neubau jedoch geklärt werden und steht der geschlossenen Bauweise nicht entgegen.</p>	

Grenze	Binnigerstrasse 177, 179, 181 + 183	
Parzellen Nrn.	A-1263 / A-1264 / A-1265 / A-1266	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise (4 sehr ähnlich Gebäude)	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	keine	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	

Grenze	Binningerstrasse 183 + 185	
Parzellen Nrn.	A-1266 / A-1021	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	nein	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	

Grenze	Binningerstrasse 185 + 187	
Parzellen Nrn.	A-1021 / A-1020	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	Fenster zur Belichtung ehemalige Backstube an Binningerstr. 185 (Anbaute) mit Abstand zur Parzellengrenze vorhanden	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	

Grenze	Binneringerstrasse 187 + 189	
Parzellen Nrn.	A-1020 / A-1019	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	keine	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	

Grenze	Binnigerstrasse 189 + 191	
Parzellen Nrn.	A-1019 / A-1016	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	nein	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Geschlossene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	keine	
Erschliessungsfunktion	nein	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Notwendig und im Gegenseitigen Interesse, da sonst Neubauten nicht möglich	

Grenze	Binningerstrasse 191 und «Erschliessungsparzelle»	
Parzellen Nrn.	A-1016 / A-4724	
Grenz- / Näherbaurecht bestehend	Grenzbaurecht für Doppelgarage auf P. A-1016	
Offene / geschlossene Bauweise bestehend	Offene Bauweise	
Gebäudeöffnungen zur Grenze bestehend	Mehrere Fenster mit grossem Abstand zur Parzellengrenze	
Erschliessungsfunktion	Nur Parzellenintern	
Fazit zur geschlossenen Bauweise / Interessenabwägung	Nicht notwendig, P. A-4724 ist eine Erschliessungsparzelle und kann nicht bebaut werden	

3 Gestaltungsbaulinie

Wenn der Baubereich gemäss den neuen Vorschriften komplett ausgenutzt werden soll, können die Grenzabstände in 3 Teilbereichen nicht eingehalten werden. Um eine Bebauung realisieren zu können sind entweder Näher-/ Grenzbaurechte oder Gestaltungsbaulinien notwendig. Gestaltungsbaulinien bieten dabei den Vorteil, dass keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen und die damit verbundenen Verhandlungen und zeitlichen und finanziellen Aufwändungen vermieden werden.



Abbildung 2: Ausschnitt amtliche Vermessung mit eingetragenen Eigentumsverhältnissen

Blau = Grenzabstandspolygon gemäss Baubereich (Annahme 4 Vollgeschosse und max. Fassadenlänge), Hellblau = Unterschreitung Grenzabstand, Violett = Baufeld neu, Rot (an Strasse) = kantonale Baulinie, Pink (Gartenseite /Seitenfassade) = Gestaltungsbaulinie neu

Teilbereich	Betroffene Parzellen	Massnahme / Interessenabwägung
1	A-1016 / A-4724 / A-1504	Die Bebauung der Parzelle Nr. A-1016 ist erst in jüngerer Zeit erfolgt. Es ist deshalb in nächster Zeit nicht mit grösseren Erweiterungen zu rechnen. Das bestehende Gebäude hält den Grenzabstand ein. Die Parzelle A-4724 gehört derselben Eigentümerschaft. Die Parzelle A-1504 würde die Bebaubarkeit gemäss Baubereich nur minimal beeinflussen. Eine Erweiterung der Bauten ist deshalb auf fast das ganze Baufeld auf der Parzelle ohne Massnahmen «von aussen»

		<p>problemlos möglich. Allenfalls müssten zwischen den Parzellen A-1016 und A-4724 noch Bau-rechte eingetragen werden, auf Grund derselben Eigentümerschaft ist dies jedoch problemlos möglich. Auf eine Gestaltungsbaulinie wird des-halb verzichtet.</p>
2	A-994 / A-1263 / A-1264 / A-1265 / A-1266 / A-1021	<p>Die Parzelle A-1021 liegt längs der anderen Par-zellen und beinhaltet Garten- und Grünflächen (wahrscheinlich teilweise gemeinsam genutzt). Eine Bebauung dieser Parzelle ist auf Grund ihrer Form (sehr schmal) nicht möglich. Gleichzeitig schränkt sie die Bebaubarkeit der Parzellen ent-lang der Strasse ein, Ersatzneubauten auf der ganzen Tiefe des Baubereiches sind damit nicht möglich. Die Parzellen gehören heute mit einer Ausnahme der gleichen Eigentümerschaft, wel-che die Baubereiche und Gestaltungsbaulinie un-terstützt, da sie die Möglichkeit bieten, die Par-zellen vereinfacht zu entwickeln. Es stehen daher dem Einrichten einer Gestaltungsbaulinie keine privaten Interessen entgegen. Im Weiteren über-wiegt das öffentliche Interesse an einer besseren Überbaubarkeit die geringfügigen Einschränkungen (Beschattung) der Grünflächen auf der be-troffenen Parzelle.</p>
3	A-1160 / A-1281	<p>Eine Bebauung der Parzelle Nr. A-1160 ist bei Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände auf Grund der schmalen Parzellenform unmöglich. Zur Parzelle A-1161 wird das Grenzbaurecht über die «geschlossene Bauweise» festgelegt.</p> <p>Zur Parzelle A-1281 wird der Baubereich auf die bestehende Gebäudeflucht festgelegt um die Nachbarsparzelle nicht mehr wie bestehend zu beeinträchtigen. Damit das bestehende Gebäude leichter ersetzt werden kann, wird eine Gestaltungsbaulinie auf der Begrenzung des Baubereiches festgelegt. Die Auswirkungen dieser auf die Nachbarsparzelle sind untergeordnet. Die Parzelle kann im betroffenen Bereich nicht mit Ge-bäuden bebaut werden, da sich hier die Tiefgara-genzufahrt und Erschliessungsflächen des Areals befinden. Es besteht damit auch keine Auswir-kung (Beschattung) auf Aufenthaltsflächen.</p> <p>Das öffentliche Interesse an der Möglichkeit die Parzelle A-1160 auch in Zukunft sinnvoll be-bauen zu können überwiegt damit die privaten Interessen der Anstösser.</p>