



Quartierplanung «Weiherweg»

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Impressum

Auftraggeberin

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

Auftragnehmerin



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

info@stierli-ruggli.ch
www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Datum

10.07.2023

Dateiname

02085_QP-Weiherweg_Planungsbericht_20230710_MW-VP.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Verortung	2
1.2	Entwicklungsabsicht	3
1.3	Planungsinstrument	3
1.4	Verfahren	3
1.5	Richtprojekt	4
1.6	Parzelle Nr. C-827	4
2	Organisation und Planungsablauf	6
2.1	Beteiligte	6
2.2	Planungsablauf	7
3	Quartierplanvorschriften	8
3.1	Bestandteile der Quartierplanung	8
3.2	Geltungsbereich und Perimeter	9
3.3	Nutzung	9
3.3.1	Art der Nutzung	9
3.3.2	Nutzungsverteilung	10
3.3.3	Lärmschutz	10
3.4	Bebauung	12
3.4.1	Hauptbauten	12
3.4.2	Nebenbauten	15
3.4.3	Unterirdische Bauten und Anlagen	15
3.4.4	Gestaltung	16
3.4.5	Etappierung	17
3.4.6	Abstandsvorschriften	17
3.4.7	Schattenwurf	20
3.5	Umgebungsfläche	21
3.6	Mobilität	24
3.7	Energie und Nachhaltigkeit	25
4	Rahmenbedingungen	28
4.1	Bund	28
4.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	28
4.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	28
4.2	Kanton	29
4.2.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	29
4.2.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	33
4.2.3	Umgestaltung Binningerstrasse	34
4.3	Gemeinde Allschwil	35
4.3.1	Zonenplan Siedlung	35
4.3.2	Zonenreglement Siedlung	36
4.3.3	Genereller Entwässerungsplan	37
4.3.4	Leitbild Zukunft Allschwil	37
4.3.5	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	38
4.3.6	Masterplan Binningerstrasse	39
5	Kulturgüter	42
5.1	Archäologische Schutzzonen	42
5.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	43
5.3	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	44
6	Umweltschutz und Sicherheit	46

6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	46
6.2	Störfall.....	46
6.3	Grundwasser.....	46
6.4	Naturgefahren.....	47
6.5	Gefährdung Oberflächenabfluss.....	48
6.6	Klima.....	50
6.7	Nicht relevante Rahmenbedingungen.....	51
7	Interessenabwägung.....	52
7.1	Ermittlung und Beurteilung der Interessen.....	52
7.2	Berücksichtigung der Interessen.....	55
8	Planungsverfahren.....	56
8.1	Kantonale Vorprüfung.....	56
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	57
8.3	Beschlussfassung.....	58
8.4	Referendum.....	58
8.5	Planauflageverfahren.....	58
9	Genehmigungsantrag.....	59

Beilagen

- Beilage 1** Bericht über die Projektentwicklung der Luca Selva AG vom Oktober 2022
- Beilage 2** Lärmschutznachweis der A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG vom 06.02.2023
- Beilage 3** Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Pestalozzi & Stäheli GmbH vom 06.03.2023
- Beilage 4** Mikroklimatisches Gutachten der Geo Partner AG vom 19.09.2022
- Beilage 5** Mitwirkungsbericht der Gemeinde Allschwil vom xx.xx.xxxx

Abkürzungsverzeichnis

ABK	Regierungsrätliche Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission)
AZ	Ausnutzungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BPG BS	Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt vom 17. November 1999
BSP	Bau- und Strassenlinienplan
DHK	Regierungsrätliche Kommission für Denkmal- und Heimatschutz
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung) vom 10. September 2008
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRIP	Kantonaler Richtplan
LES	Lärmempfindlichkeitsstufe
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü.M.	Meter über Meer
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
USG BL	Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft vom 27. Februar 1991
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
ZQP	Zone mit Quartierplanpflicht
ZRS	Zonenreglement Siedlung

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung «Weiherweg» liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Allschwil, im Entwicklungsgebiet «Binnergerstrasse». Das Areal grenzt im Norden an die Binnergerstrasse, im Westen an den Weiherweg, im Südosten an den Herrenweg und im Osten an die Grenze der Stadt Basel. Das Areal ist identisch mit der Parzelle Nr. C-1245, die eine Fläche von 8'989 m² aufweist.



Abbildung 1 Quartierplanperimeter (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

1.2 Entwicklungsabsicht

In den Jahren 1965 - 1967 entstanden auf der Parzelle Nr. C-1245 mehrere Gebäude. Zwei baugleiche Hochhäuser mit zehn Obergeschossen und zwei Untergeschossen, zwei unterkellerte Ladenbauten direkt an der Binnerstrasse und ein nicht unterkellertes Kindergarten. Zwischen den beiden Hochhäusern spannt sich eine Einstellhalle auf.

Seither sind rund 60 Jahre vergangen. Aufgrund des Alters der Gebäude wurden Voruntersuchungen zur Gebäudestatik (Erdbebensicherheit), zum Brandschutz, zum bauphysikalischen Zustand (Wärmedämmung) und zur Anpassbarkeit der Wohnungen bezüglich der SIA-Norm 500 (hindernisfreie Bauten) vorgenommen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz wurden geprüft. Die architektonischen und ökologischen Überlegungen spielten zusammen mit den wirtschaftlichen und zeitlichen Faktoren sowie der Tragbarkeit für die bestehende Mieterschaft eine grosse Rolle. Es erfolgte eine gesamtheitliche Betrachtung des Bestands mit dem Ziel, die bestmögliche Entscheidung im Hinblick auf die verschiedenen Szenarien Sanierung, Umbau, Anbau, Ergänzungsbau oder Ersatzneubau fällen zu können. Die etappierte Erneuerung des Areals durch zeitgemässe Neubauten erwies sich am Ende dieser Untersuchung als die beste Option (vgl. **Beilage 1**).

1.3 Planungsinstrument

Das Quartierplanareal befindet sich aktuell in einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP). Nutzungsrechtlich gilt bis zur rechtskräftigen Festlegung mit einem Quartierplan die Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG». Die Areale der Gesamtüberbauungen umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden.

Die Festlegung mit einer Quartierplanung zur Umsetzung der Entwicklungsabsicht ist aufgrund der ZQP vorgegeben. § 32 Abs. 5 ZRS präzisiert diese Absicht, indem für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. bei bestehenden Gesamtüberbauungen eine Quartierplanung vorgeschrieben wird. Die vorliegende Entwicklungsabsicht erfüllt diese Voraussetzung.

Die Interessenabwägung zu Gunsten des Planungsinstruments der Quartierplanung wurde somit in früheren Planungsverfahren vorgenommen und in den Zonenvorschriften implementiert. Ein anderes Planungsinstrument kann unter diesen Voraussetzungen nicht angewendet werden.

Da das Richtprojekt ein Hochhaus vorsieht, gilt dazu seit 1. Juni 2023 der neue § 52c RBG, dessen Absatz 2 bestimmt, dass Hochhäuser einer Quartierplanung bedürfen. Insofern deckt sich das anzuwendende Planungsinstrument mit der Planungsabsicht.

§§ 37 - 47 RBG sind die massgebenden kantonalen gesetzlichen Grundlagen, in denen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Die vorliegenden kommunalen Quartierplanvorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzelle Nr. C-1245 und sind als solche parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich.

1.4 Verfahren

Gemäss § 41 Abs. 1 lit. a RBG erlässt die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten. Andernfalls reicht ein Beschluss des Gemeinderats (§ 42 Abs. 1 RBG). Die Zonenvorschriften der

Gemeinde Allschwil enthalten in § 25 ZRS solche Bestimmungen für gewisse Areale, die mit einer ZQP festgelegt sind. Das Areal Weiherweg ist dort nicht aufgeführt, womit das ordentliche Verfahren und nicht das vereinfachte Verfahren durchzuführen ist.

1.5 Richtprojekt

Zur Findung einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Konzeption wurde die Luca Selva AG von der Grundeigentümerschaft beauftragt, in einer Planungsstudie unterschiedliche städtebauliche Dispositionen zu entwerfen, zu prüfen und zu vergleichen. Der städtebauliche Prozess und das daraus entstandene Richtprojekt sind in der **Beilage 1** ersichtlich.

Im Februar 2021 wurde der damalige Stand des Richtprojekts dem Bauausschuss und dem Gemeinderat von Allschwil ein erstes Mal vorgestellt, worauf der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Februar 2021 dem Richtprojekt unter gewissen Vorbehalten zustimmte. An den Sitzungen des Bauausschusses vom 16. August 2021 und des Gemeinderats vom 18. August 2021 wurde ein diesbezüglich überarbeiteter Projektstand vorgestellt, worauf der Gemeinderat das Richtprojekt zur Vorstellung bei der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (ABK) freigegeben hat. Die entsprechenden Dokumente sind in der **Beilage 1** ersichtlich.

Folglich wurde das Richtprojekt am 16. September 2021 der ABK vorgestellt. Die ABK hat mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 Erwägungen dazu formuliert und eine nochmalige Vorlage gewünscht. Das überarbeitete Richtprojekt wurde am 10. Februar 2022 ein zweites Mal der ABK vorgestellt, die mit Schreiben vom 28. Februar 2022 wiederum Erwägungen verfasst hat. Die entsprechenden Dokumente sind in der **Beilage 1** ersichtlich. Die regierungsrätliche Kommission für Denkmal- und Heimatschutz (DHK) sowie die kantonale Denkmalpflege haben auf eine Teilnahme an den jeweiligen Sitzungen der ABK verzichtet.

In der Folge wurde das Richtprojekt mehrmals überarbeitet und in mehreren Sitzungen mit der Gemeindeverwaltung besprochen. Der Gemeinderat sieht die Erwägungen der ABK berücksichtigt, verzichtet auf eine weitere Präsentation vor der ABK und bedankt sich an dieser Stelle bei der ABK für die geleistete Arbeit.

Da das Richtprojekt ein Hochhaus vorsieht, gilt sein 1. Juni 2023 der neue § 52c RBG, dessen Absatz 2 bestimmt, dass Hochhäuser einer Quartierplanung bedürfen, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat. Das erwähnte Varianzverfahren startete im Mai 2019, war vor Bekanntwerden des neuen § 52c RBG abgeschlossen und kann nachträglich nicht formell festgelegt werden. Die Gemeinde hält jedoch an dieser Stelle fest, dass sie das durchgeführte Verfahren und das daraus resultierende bzw. überarbeitete Richtprojekt gutheisst.

Das Richtprojekt ist Grundlage für die Quartierplanvorschriften und richtungsweisender Bestandteil im Zusammenhang mit der Umsetzung der Quartierplanung.

1.6 Parzelle Nr. C-827

Die Parzelle Nr. C-827 ist im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft und heute Teil der Promenade entlang des Herrenwegs. Gemäss Aussagen des Kantons könnte mittel- bis langfristig ein Bedarf Seitens des Kantons zur Umnutzung dieser Parzelle vorhanden sein, z.B. als Aufstellfläche für den MIV. Die Abklärungen dazu laufen gegenwärtig. Die Planung zum QP Weiherweg und insbesondere zur Umgebungsgestaltung inkl. der Fusswegverbindungen muss daher robust gegenüber einer potenziellen zukünftigen Umnutzung dieser Parzelle sein und unabhängig von einem allfälligen Bedarf seitens des Kantons funktionieren. Daraus entstand die Aufgabe, zusätzlich zum Vorschlag gemäss Richtprojekt ein alternatives Szenario im Sinne einer Rück-

fallebene auszuarbeiten, in dem davon ausgegangen wird, dass die Parzelle Nr. C-827 später alternativ genutzt wird. Damit soll Planungssicherheit sowohl für den QP Weierweg als auch für den Kanton Basel-Landschaft hergestellt werden.

Das Richtprojekt sieht nun Fusswegverbindungen und Anschlüsse vor, die bei beiden Szenarien sowohl für das Quartierplanareal als auch für die Parzelle Nr. C-827 funktionieren. Der Nachweis wurde gegenüber dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft erbracht. Der Kanton bestätigt die Kompatibilität der Quartierplanung mit allfälligen Nutzungen seitens des Kantons auf der Parzelle Nr. C-827.



Abbildung 2 *Abbildung links: Parzelle Nr. C-827 als Teil der Promenade.
Abbildung rechts: Parzelle Nr. C-827 mit einer alternativen Nutzung.
(Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 20.03.2023)*

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Warteck Invest AG, Grenzacherstrasse 79, 4058 Basel
Bauherrschaft	Warteck Invest AG, Grenzacherstrasse 79, 4058 Basel
Richtprojekt	Luca Selva AG, Viaduktstrasse 12 - 14, 4051 Basel August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Schweissbergweg 34, 4102 Binningen
Fachplaner	Pestalozzi & Stäheli GmbH, Aeschenplatz 2, 4052 Basel (Verkehr) A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG (Lärm) GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel (Mikroklima) EPRO Engineering, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümliigen (Energie)
Quartierplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Bauverwaltung Bauausschuss Gemeinderat Einwohnerrat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung und interessierte Kreise (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung; Referendum) Planungsbetroffene (im Rahmen des Planauflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojekts) Amt für Raumplanung (federführendes Amt) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte und Meilensteine aufgeführt.

Prüfung Bestandserhaltung und städtebauliche Studien (Varianzverfahren)	Mai 2019 - Mai 2020
Erarbeitung Richtprojekt	Mai - Dezember 2020
Präsentation Richtprojekt vor dem Bauausschuss	8. Februar 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat und Beschluss Gemeinderat	10. Februar 2021
Überarbeitung Richtprojekt	Februar - Juni 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat	7. Juli 2021
Informationsschreiben an bestehende Mieterschaft	August 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Bauausschuss	16. August 2021
Präsentation Richtprojekt vor dem Gemeinderat und Beschluss Gemeinderat	18. August 2021
1. Präsentation Richtprojekt vor der Arealbaukommission	16. September 2021
Überarbeitung Richtprojekt	Oktober 2021 - Januar 2022
2. Präsentation Richtprojekt vor der Arealbaukommission	10. Februar 2022
Überarbeitung Richtprojekt	März - Oktober 2022
Informationsveranstaltung zum Richtprojekt für die Nachbarschaft und Mieterschaft	8. Dezember 2022
Erarbeitung Quartierplanunterlagen	Oktober 2022 - Februar 2023
Kommunale Vorprüfung der Quartierplanung	März - Juni 2023
Sitzung Bauausschuss betreffend die Quartierplanung	26. Juni 2023
Beschluss Gemeinderat über die Freigabe der Quartierplanung zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung	5. Juli 2023
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	...ausstehend
Kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Überarbeitungsphase aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	...ausstehend
Sitzung Bauausschuss betreffend die Quartierplanung	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Planauflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

3 Quartierplanvorschriften

3.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten.

Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

Der Quartierplan enthält die planerischen Darstellungen der Quartierplanvorschriften.

Quartierplanreglement

Das Quartierplanreglement enthält die textlichen Inhalte der Quartierplanvorschriften. Plan und Reglement bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Planauflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.

Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Vorgaben dargelegt.

Der Bericht zum städtebaulichen Verfahren und die Fachberichte zu Verkehr und Mobilität, zum Lärmschutz sowie zum Mikroklima ergänzen den Planungsbericht.

Mitwirkungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und von interessierten Kreisen sowie diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht oder kurz behandelt.

3.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der Parzelle Nr. C-1245 und nimmt eine Fläche von 8'989 m² ein.



Abbildung 3 Situationsplan des Quartierplans, Stand 29.06.2023 (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.3 Nutzung

3.3.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten grundsätzlich die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Da auf dem Quartierplanareal auch mässig störende Betriebe möglich sein sollen, stützen sich die Quartierplanvorschriften auf die Möglichkeit nach § 21 Abs. 3 RBG und lassen innerhalb des Quartierplanperimeters mässig störende Betriebe zu. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, haben die Zonenvorschriften Umfang und Art der Betriebe zu bestimmen. Aus diesem Grund sind neben der Geschäftsnutzung explizit

auch die Gewerbenutzung sowie die Sport- und Freizeitnutzung mit lokalem Einzugsgebiet im Quartierplanreglement als zulässige Nutzungen aufgeführt, gefolgt von Beispielen (z.B. Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs-, Gastronomienutzungen etc.) bzw. (z.B. Fitnesscenter etc.). Der Eingrenzung wegen sind im Quartierplanreglement auch die nicht zulässigen Nutzungsarten explizit aufgeführt.

Daneben sind auch öffentliche Nutzungen wie Bildungs- und Betreuungsinstitutionen (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte etc.) und Energiezentrale (Wärme, Elektrizität) zugelassen. Ersteres ist auf den Wunsch der Gemeinde zurückzuführen, den bestehenden Kindergarten auf dem Areal weiterführen zu können. Zweiteres beruht auf einer möglichen Entwicklung betreffend die Energieversorgung (vgl. Kapitel 3.7). Auch wenn die Realisierung einer Energiezentrale gegenwärtig nicht sicher ist, nehmen die Quartierplanvorschriften eine solche Nutzung auf, weil ein solches Projekt die übliche Eigenversorgung übersteigen würde und eine eigene Nutzungsart darstellt.

3.3.2 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Festlegung des Masterplans Binnerstrasse, wonach entlang der Binnerstrasse in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen vorzusehen sind, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass die zur Binnerstrasse zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F den Geschäfts- und Gewerbenutzungen durch nicht störende und mässig störende Betriebe, Sport- und Freizeitnutzungen mit lokalem Einzugsgebiet sowie öffentlichen Nutzungen vorbehalten sind.

3.3.3 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) zuzuweisen. Das Quartierplanareal ist heute entlang der Binnerstrasse der LES III und ansonsten der LES II zugewiesen (vgl. Abbildung 4).

Aufgrund der gemäss Quartierplanvorschriften zugelassenen Nutzungen (Mischnutzung bestehend aus Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitnutzungen sowie öffentlichen Nutzungen), die auch mässig störenden Betrieben zugänglich sind, wird das gesamte Quartierplanareal der LES III zugewiesen. Dies folgt aus § 21 Abs. 3 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV (... *Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ...*).

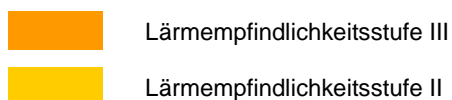
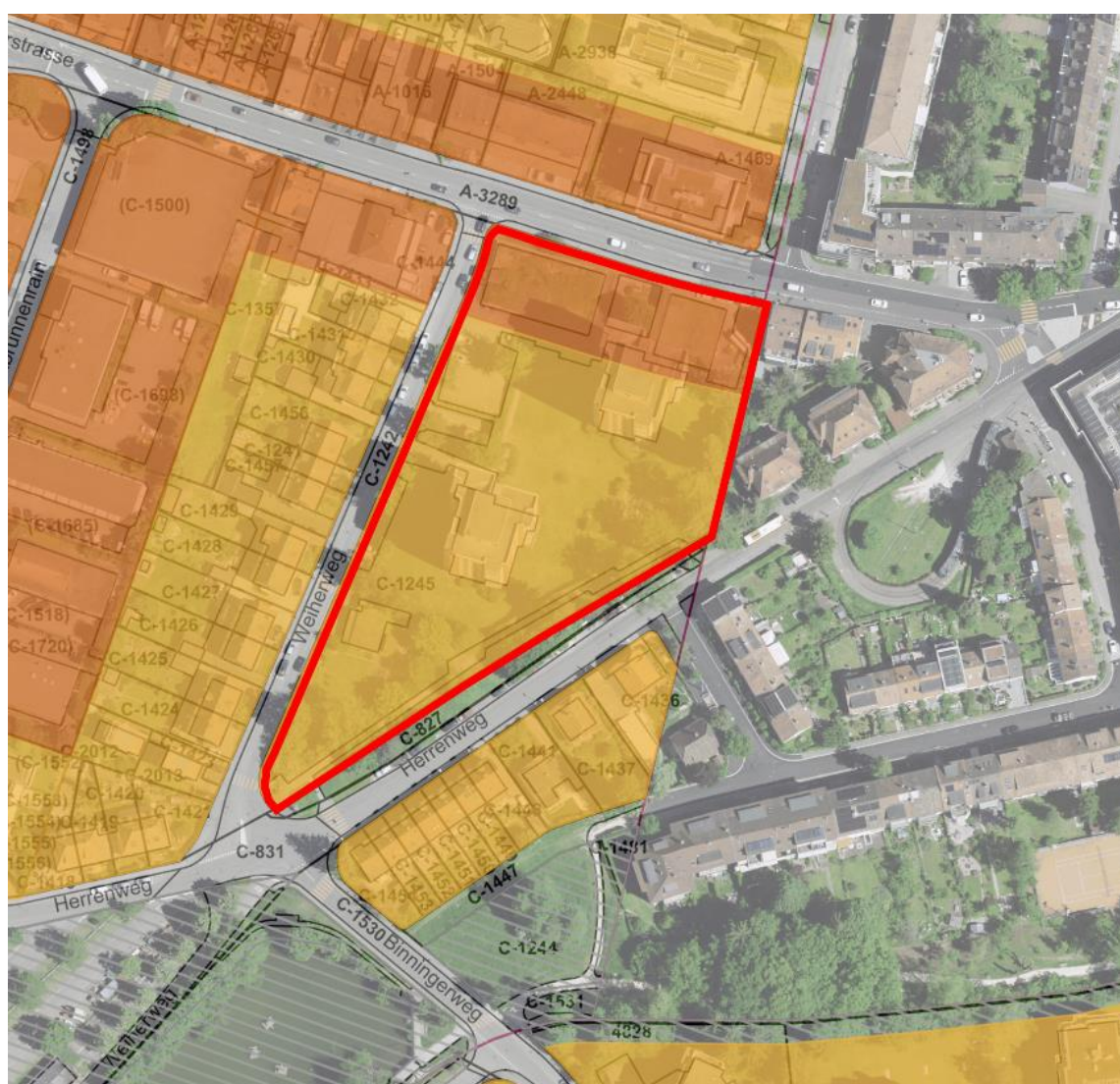


Abbildung 4 Lärmempfindlichkeitsstufen, Ausschnitt (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Lärmschutznachweis

Der Lärmschutznachweis (vgl. **Beilage 2**) hat den umliegenden Strassenverkehrslärm und den Eigenlärm des Areals untersucht und beurteilt.

Das dieser Quartierplanung zugrundeliegende Richtprojekt weist eine zu erwartende Lärmpegelüberschreitung im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle auf. Gemäss Lärmschutznachweis sind in einem solchen Fall entsprechende Lärmschutzmassnahmen vorzusehen. Vorgeschlagen werden eine absorbierende Verkleidung der seitlichen Stützwände im offenen Rampenbereich, eine Teileinhausung des offenen Rampenbereichs auf mindestens 1 m Länge (Rampenbereich mit 15 % Steigung) und eine absorbierende Auskleidung des Portals auf einer Länge von 5 m.

Der Lärm, der vom geplanten Kindergarten und seinen Spielanlagen im Aussenraum ausgeht, wird als Alltagslärm taxiert, für den eine Einzelfallbeurteilung notwendig sein wird.

Beim geplanten Gastronomiebetrieb sind in dieser Planungsphase keine Lärmprognosen möglich. Die Auswirkungen und allfällige Massnahmen (z.B. eingeschränkte Aussenraumbewirtschaftung, beschränkte Öffnungszeiten etc.) sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Betreffend Strassenverkehrslärm verursacht der Verkehr auf der Binnerstrasse Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei den nördlichen Fassaden der Baubereiche C und F. Gemäss LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Gemäss Lärmschutznachweis ist es aufgrund der Gebäudestruktur voraussichtlich nicht möglich, sämtliche lärmempfindlichen Räume von Wohnnutzungen auf den dem Strassenlärm abgewandten Gebäudefassaden zu situieren. Daher sind bauliche oder gestalterische Massnahmen, wie z.B. Balkone mit geschlossenen Brüstungen oder Loggien, gemäss den Anforderungen und Massnahmen zum Bauen im Lärm zu treffen.

Die im Lärmschutznachweis beschriebenen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle und im Bereich der Gebäudefassaden entlang der Binnerstrasse werden nicht generell in die Quartierplanvorschriften übernommen, weil das definitive Bauprojekt möglicherweise noch Optimierungen gegenüber dem hier untersuchten Richtprojekt erfahren wird und die Lärmsituation dann anders liegen wird. Im Baubewilligungsverfahren ist das definitive Bauprojekt betreffend Lärm nochmals zu prüfen und sind – sofern die Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte nach wie vor überschritten werden – darauf abgestimmte Lärmschutzmassnahmen zu formulieren. Auf Stufe Quartierplanung hat der Lärmschutznachweis die Bestätigung erbringen können, dass die geplanten Nutzungen und Bebauungen lärmrechtlich grundsätzlich realisierbar sind, und Massnahmen zur Reduktion der punktuellen Überschreitungen auf ein zulässiges Mass aufzeigen können. Die Massnahmen sind technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar. Die definitive Behandlung und Beurteilung der Lärmsituation ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

Die städtebauliche Haltung ist, Bauteile der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle grundsätzlich innerhalb des Baubereichs C zu platzieren. Falls nicht anders möglich, lässt das Quartierplanreglement bauliche Massnahmen, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, auch ausserhalb des Baubereichs C zu. Weiter werden schon jetzt diejenigen Lärminderungsmassnahmen im Quartierplanreglement rechtsverbindlich festgehalten, deren Wirkungen auf jeden Fall und unabhängig der Ausgestaltung des Bauprojekts gewünscht sind. Dies sind im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle einerseits lärmarm ausgebildete Abdeckungen von Regenrinnen (fest montierte Abdeckungen im Bereich der Rampe) und andererseits ein Einfahrtstor, das dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht.

3.4 Bebauung

3.4.1 Hauptbauten

Baubereiche

Die Bebauung des Quartierplanareals mit Hauptbauten hat innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu erfolgen. Die Baubereiche begrenzen Lage und Ausdehnung (Länge, Breite, Höhe) der Hauptbauten. Die Geometrien der Baubereiche für Hauptbauten stützen sich auf die Bebauungsflächen gemäss Richtprojekt und sehen diesen gegenüber Reserven bzw. Spielräume auf allen Seiten vor. Die rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie entlang der Binnerstrasse und die rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie entlang des Weiher-

wegs werden von den Baubereichen vollständig geachtet. Die Buchstabierung der Baubereiche mit den Buchstaben C bis F erfolgt aufgrund der entsprechenden Kennzeichnung der Gebäude im Richtprojekt. Die Buchstaben A und B werden dort den beiden bestehenden Hochhäusern vergeben.

Bauteile ausserhalb Baubereiche

Die Begrenzung der Baubereiche gilt grundsätzlich für sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile. Das Quartierplanreglement nennt Ausnahmen davon, soweit sie nicht durch übergeordnetes Recht derogiert werden. Denn betreffend Bauteile, die die Strassenbaulinie überschreiten, gilt § 53 Abs. 2 RBV, und betreffend die Abstände zu Nachbarparzellen gilt § 90 RBG bzw. § 53 Abs. 1 RBV.

Gebäudehöhe

Die Definition der zulässigen Gebäudehöhe einer Hauptbaute innerhalb der Baubereiche erfolgt mittels Meereshöhe (m ü.M.) und wird im Quartierplan festgelegt. Massgebend dafür ist die Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohbau der Dachstruktur des obersten Vollgeschosses ohne Dachaufbau und Dachrand). Diese Oberkante darf nicht höher sein als die im Quartierplan festgelegte Meereshöhe. Dachaufbau (oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegende Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen, Dachbegrünungen etc.) und Dachrand (Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche) dürfen oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe, d.h. oberhalb der im Quartierplan festgelegten Meereshöhe, liegen. Das Quartierplanreglement macht keine Höhenbeschränkung für Dachaufbau und Dachrand, schreibt aber ein übliches Mass vor.

Bauten und Anlagen auf dem Dach

Technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Dacherschliessungsanlagen und Dachzugänge können die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 4.0 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein. Die zulässige Höhe dieser Bauteile und Anlagen auf dem Dach ist unabhängig von der effektiv erstellten Höhe des obersten Vollgeschosses, sondern abhängig von der im Quartierplan definierten Meereshöhe, zu der die 4.0 m dazugerechnet werden. Im Ergebnis können diese Bauten und Anlagen auf dem Dach auch höher als 4.0 m sein, sofern das darunterliegende oberste Vollgeschoss tiefer als die zulässige Maximalhöhe liegt.

Die Dachflächen der tieferliegenden Hauptbauten innerhalb der Baubereiche E und F dürfen mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden, die ebenfalls die zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute um maximal 4.0 m überschreiten dürfen und um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein müssen.

Mobilfunkmasten können die maximal zulässige Gebäudehöhe um das für einen zweckdienlichen Betrieb notwendige Mass überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass eine spätere Erstellung nicht durch eine in Unkenntnis der ortsbezogenen, erforderlichen Höhe eines Mobilfunkmasts definierte Maximalhöhe vereitelt, andererseits aber auch nur die zum Betrieb notwendige Höhe beansprucht wird.

Nutzungsmass der Hauptbauten

Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt. Zur BGF werden die Geschossflächen aller vollständig über dem gestalteten Terrain liegenden Voll- und Attikageschosse unabhängig der Nutzung gerechnet. Im Quartierplanreglement wird auch definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die folgende Darstellung (vgl. Abbildung 5) illustriert die Regelung. In diesem Beispiel werden die rot eingefärbten Geschosse zur BGF gerechnet, die nicht eingefärbten Geschosse werden nicht zur BGF gerechnet.

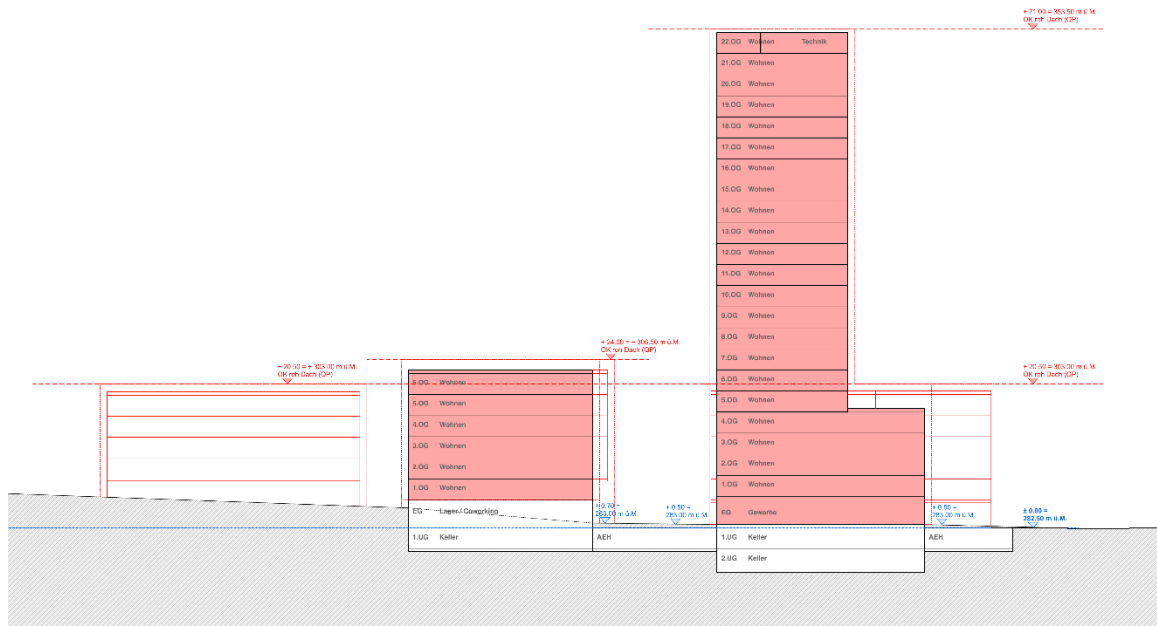


Abbildung 5 Schema zur Berechnung der BGF (Quelle: Luca Selva AG, 09.03.2023)

Die maximal zulässige BGF für das Quartierplanareal beträgt 19'500 m². Die Festlegung der BGF erfolgte auf Basis des Richtprojekts, Stand Juli 2022, zuzüglich einer Reserve, um die notwendige Flexibilität für allfällige Anpassungen im Rahmen des Bauprojekts zu gewährleisten.

Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige BGF pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Zum Beispiel kann die BGF der Hauptbaute innerhalb des Baubereichs C maximal 3'622.50 m² betragen (3'450 m² gemäss Quartierplan + 5 % bzw. 172.50 m²). Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige BGF darf nicht überschritten werden. Beim vorherigen Beispiel muss also bei einem anderen Baubereich die BGF um 172.50 m² tiefer ausfallen als die im Quartierplan angegebene Ziffer.

Ausnutzungsziffer

Für die Ermittlung der maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) wird die gesamte Fläche des Quartierplanareals bzw. Parzellenfläche verwendet (8'989 m²) und ins Verhältnis zur maximal zulässigen BGF gesetzt. Die AZ des Quartierplanareals beträgt 2.17 (19'500 m² ÷ 8'989 m²).

Hindernisfreiheit

§ 108 Abs. 1 RBG schreibt für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang vor, dass sie so zu gestalten sind, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. § 108 Abs. 2 RBG enthält für Wohnnutzungen Vorschriften betreffend die Rollstuhlgängigkeit, die auch für Arbeitsnutzungen sinngemäss gelten. Dabei wird die Anpassungsfähigkeit der Wohneinheiten bzw. Arbeitsplätze an die Bedürfnisse Behinderter verlangt. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind jedoch auf jeden Fall hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten.

Die Vorgaben des RBG werden als hinreichend erachtet, so dass in den Quartierplanvorschriften keine weitergehende Hindernisfreiheit verlangt wird. Dem Bauprojekt soll die verbliebene Flexibilität belassen werden. Ebenfalls wird darauf verzichtet, redundante Formulierungen ins Quartierplanreglement aufzunehmen.

3.4.2 Nebenbauten

Der Begriff Nebenbauten enthält einerseits Kleinbauten, die freistehend auf der Umgebungsfläche stehen oder beliebig nahe an eine Hauptbaute gestellt werden können, sowie Anbauten, die mit einer Hauptbaute zusammengebaut sind und mit der Hauptbaute intern verbunden werden können. In der Kommentarspalte des Quartierplanreglements werden Beispiele aufgezählt. Entscheidend ist, dass sie nur Nebennutzflächen enthalten. Ebenfalls müssen sie der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienen. Nicht zulässig wäre beispielsweise eine Nebenbaute, deren Flächen unabhängig einer arealbezogenen Hauptnutzung extern vermietet werden.

Die Umgebungsfläche soll nicht durch eine Vielzahl von Nebenbauten verstellt werden, denn grundsätzlich sind die benötigten Flächen in den Hauptbauten bzw. innerhalb der Baubereiche unterzubringen. Dennoch soll einem Bauprojekt die entsprechende Flexibilität zugestanden werden, weil spätere Erfordernisse und Bedürfnisse im Rahmen eines Quartierplanverfahrens noch nicht alle bekannt sind. Deshalb können Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche an zweckdienlichen und angemessenen Standorten erstellt werden, wobei alle Nebenbauten zusammen eine Fläche von insgesamt 100 m² und jeweils die Höhe von 4.0 m (gemessen ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil) nicht überschreiten dürfen. Unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände von Nachbargrundstücken (§ 90 RBG), der Vorschriften zu den Abständen von Verkehrswegen (§ 95 RBG) bzw. der festgelegten Strassenbaulinien und den dazu beschränkten Möglichkeiten für Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien bzw. innerhalb der Abstandsvorschriften (§ 54 RBV) sowie der Bestimmungen zur Umgebungsfläche in den Quartierplanvorschriften sind die Möglichkeiten zur Setzung von Nebenbauten auf der Umgebungsfläche beschränkt.

In den Quartierplanvorschriften gesondert geregelt werden Nebenbauten öffentlicher Versorgungsunternehmen, also z.B. Verteilkästen, Transformatorstationen, Stromrichterstationen etc.

Bauten und Anlagen auf Dachflächen gelten nicht als Nebenbauten im Sinne der Quartierplanvorschriften.

3.4.3 Unterirdische Bauten und Anlagen

Grundsätzlich dürfen unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters erstellt werden. Unterirdische Bauten und Anlagen liegen unabhängig von einem oberirdischen Gebäude mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain (§ 65 IVHB Abs. 2 RBV: *Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen*). Demgegenüber werden Untergeschosse (§ 52g IVHB RBV sinngemäss: *Geschosse, die bis zu einem bestimmten Mass über die Fassadenlinie hinausragen*) und Unter-Niveau-Bauten (§ 65 IVHB Abs. 3 RBV: *Gebäude, die höchstens bis zu einem zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen*) nicht von dieser Regelung des Quartierplanreglements gedeckt und haben vollständig innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu liegen.

Die Quartierplanvorschriften schränken die Anzahl der unterirdischen Bauten und Anlagen sowie deren Geschosse bzw. deren Bautiefen nicht ein, womit einzig die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind (z.B. Kapitel 6.3).

Eingeschränkt wird dieser Grundsatz einerseits durch die Vorgabe, dass die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beeinträchtigt werden dürfen, und andererseits durch die Vorschrift, dass ein gewisser Anteil der Umgebungsfläche nicht unterkellert werden darf, d.h. keine unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Fläche dieses Anteils der Umgebungsfläche entspricht insgesamt 25 % der Fläche des Quartierplanperimeters, vorliegend 2'247 m² (25 %

von 8'989 m²). Die von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhaltende Fläche muss keine zusammenhängende Fläche sein, sondern kann sich in Teilflächen aufgliedern. Der Bauherrschaft steht die Anordnung, Gliederung und Dimensionierung dieser Flächen frei.

3.4.4 Gestaltung

Um den erarbeiteten architektonischen und gestalterischen Ausdruck des Richtprojekts als für die Bauherrschaft richtungsweisend sicherzustellen, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts (vgl. **Beilage 1**) so aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Die Gemeinde kann zur Prüfung der Vorgaben und ihrer Umsetzung ein Gestaltungskonzept verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen zu beraten.

Dachnutzung

Grundsätzlich sind die Dachflächen der Hauptbauten als extensiv und ökologisch wertvoll begrünte Flächen zu erstellen. Das Quartierplanreglement schliesst gewisse Flächen spezifisch von dieser Pflicht aus. Dazu zählen die Dachränder, die Wege für Betrieb und Unterhalt, technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen (Oberlichter, Heizungs-, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage, Liftaufbauten, Fassadenbefahranlagen etc.), Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen, Wärmepumpen etc.), Dacherschliessungsanlagen und Dachzüge (Dachluken, Dachausstiege, Lift- und Treppenanlagen aufs Dach etc.), Mobilfunkanlagen sowie die frei gestaltbaren Dachterrassen inkl. Pergolen und Wetterschutzelemente. Für Solaranlagen gilt diese Ausnahme nicht. Sie sind in jedem Fall aufzuständern, und zwar so, dass unter ihnen die Dachbegrünung erfolgen kann.

Die Eigenschaften, die zu begrünende Dachflächen aufzuweisen haben, werden im Quartierplanreglement beschrieben. Eine zu begrünende Dachfläche ist als Retentionsdach auszubilden. Retentionsdächer halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung als auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers zur Versickerung oder in die Kanalisation. Weiter ist das Substrat in unterschiedlichen Stärken zu setzen. Die Ausgangsstärke liegt bei mindestens 14 cm. Ebenfalls ist die SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern) betreffend die Anwendung der Saatgutklasse 2 und der in der Norm beschriebenen, erhöhten Anforderungen zu beachten.

Die frei gestaltbaren Dachflächen sind diejenigen Dachflächen der tieferliegenden Hauptbauten innerhalb der Baubereiche E und F. Sie dürfen frei gestaltet, frei genutzt sowie mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden. Die beiden genannten Baubereiche ermöglichen in der Höhe gestaffelte Bauten, sodass die tieferliegenden Dachflächen jeweils vom angrenzenden Geschoss der höherliegenden Baute gut erreichbar sind und z.B. als Dachterrassen der angrenzenden Wohneinheiten genutzt werden können. Die freie Gestaltung beinhaltet unter anderem die Möglichkeit, die Dachflächen befestigt oder unbefestigt, versiegelt oder unversiegelt, als intensiv oder extensiv genutzte Grünflächen etc. auszugestalten. Die Dachflächen dürfen auch mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden, für welche die gleichen Regeln betreffend die Überschreitung der Gebäudehöhen gelten wie bei den übrigen die Gebäudehöhe überschreitende Bauten und Anlagen (Überschreitung von maximal 4.0 m und Zurückversetzung um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht).

Vogelschutz

Glas als lichtdurchlässiger Baustoff stellt für alle sich optisch orientierenden Tiere eine Gefahr dar. Glas als nicht wahrnehmbare Barriere verletzt und tötet Vögel. Bei Verglasung grösserer Flächen sind deshalb anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen. In der Kommentarspalte des Quartierplanreglements wird darauf hingewiesen, dass die jeweils aktuellen Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten sind. Zur Zeit aktuell ist das Dokument «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und weiteren Organisationen aus dem Jahre 2022.

3.4.5 Etappierung

Es ist geplant, die Neubebauung des Quartierplanareals in Etappen vorzunehmen. In der ersten Phase werden das Gebäude mit dem bestehenden Kindergarten (Weiherweg 3) und das Ladengebäude Binningerstrasse 152 rückgebaut, damit die Baubereiche C und D realisiert werden können. In der zweiten Phase werden die beiden bestehenden Wohntürme (Weiherweg 1 und Binningerstrasse 154) sowie das Ladengebäude Binningerstrasse 156 rückgebaut, so dass die Baubereiche E und F realisiert werden können. Erst mit der Phase 2 kann auch die Umgebungsfläche vollständig quartierplanmässig erstellt werden.

3.4.6 Abstandsvorschriften

Abstände gegenüber Verkehrswegen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Minimalabstände für Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert oder erweitert werden, welche den Vorschriften gemäss § 95 RBG vorgehen (vgl. § 96 Abs. 2 RBG).

Im Bereich des Quartierplanareals liegen entlang der Binningerstrasse eine rechtskräftige kantonale Strassenbaulinie und entlang des Weiherwegs eine rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie. Der bestehende Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «Korrektion der Binningerstrasse» mit der Plannummer B.1.2.-2., genehmigt am 5. Juni 1931, der die kantonale Strassenbaulinie entlang der Binningerstrasse erfasst, sowie der BSP «Weiherweg» mit der Plannummer 2/eBS/23/0, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2926 vom 11. Oktober 1966, der die kommunale Strassenbaulinie entlang des Weiherwegs erfasst, werden durch die vorliegende Quartierplanung nicht berührt und bleiben unverändert in Kraft. Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an die bestehenden Strassenbaulinien, weshalb sie nicht widersprüchlich zur Quartierplanung sind und deshalb nicht unter Ziffer 7 Absatz 7 des Quartierplanreglements fallen, wonach im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehende frühere Vorschriften für das Quartierplanareal als aufgehoben gelten. Die beiden Strassenbaulinien sind im Quartierplan orientierend eingetragen.

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird zusätzlich eine kommunale Strassenbaulinie entlang des Herrenwegs rechtsverbindlich neu festgelegt. Die zwischen dem Herrenweg (Strassenparzelle Nr. C-831) und dem Quartierplanareal (Parzelle Nr. C-1245) liegende Parzelle Nr. C-827 ist nutzungsrechtlich ebenfalls Strassenareal, weshalb die Festlegung der Strassenbaulinie zulässig ist.

Alle das Quartierplanareal umfassenden Strassenbaulinien sind Baulinien nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG.

Am südlichsten Spitz des Quartierplanareals, dort wo der Weiherweg in den Herrenweg mündet, ist keine Strassenbaulinie festgelegt. Dort gilt der Abstand gegenüber Verkehrswegen gemäss § 95 RBG.

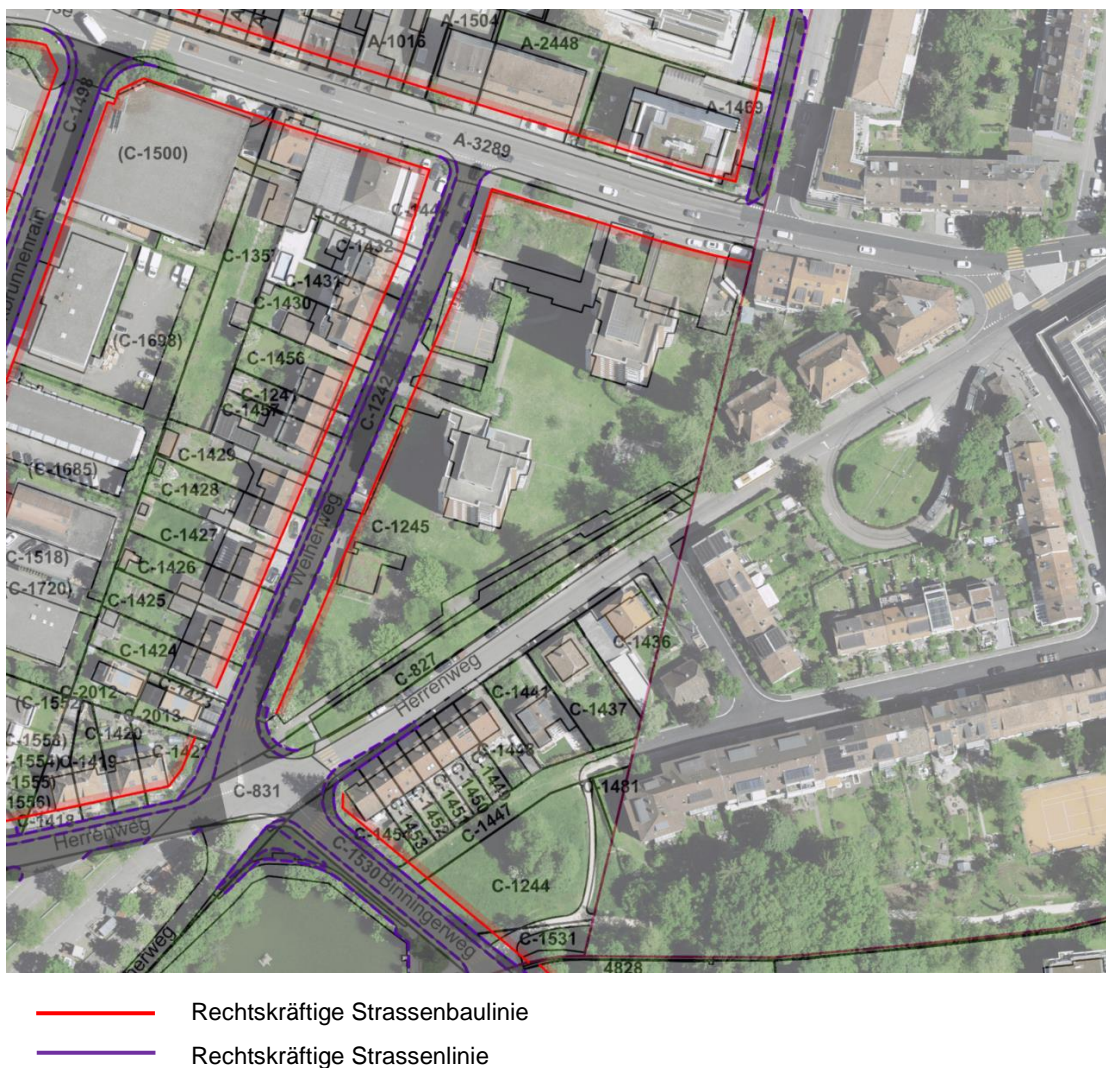


Abbildung 6 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Wo das Quartierplanareal an öffentliche Strassen grenzt – vgl. Abschnitt oben – wird die allgemeine Vorschrift über die Grenzabstände gemäss § 90 RBG durch die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 RBG (Abstand gegenüber Verkehrswegen) oder § 96 f. RBG (Baulinien) derogiert. Das heisst, die besonderen Vorschriften gehen der allgemeinen Vorschrift vor (§ 61 Abs. 2 RBV).

Soweit Boden des Kantons Basel-Landschaft betroffen ist – also im Geltungsbereich des RBG – grenzt der Quartierplanperimeter ausnahmslos an Strassenareal, so dass dort die besonderen Abstandsvorschriften von § 95 bzw. § 96 RBG gelten. Nichtsdestotrotz achtet das Richtprojekt im Sinne der Berücksichtigung der umliegenden Gebiete darauf, dass seine Grenzabstandspolygone, welche die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen gemäss § 90 RBG nachbilden, die auf der gegenüberliegenden Seite einer Strasse liegenden Bauparzellen nicht tangieren (vgl. Abbildung 7).

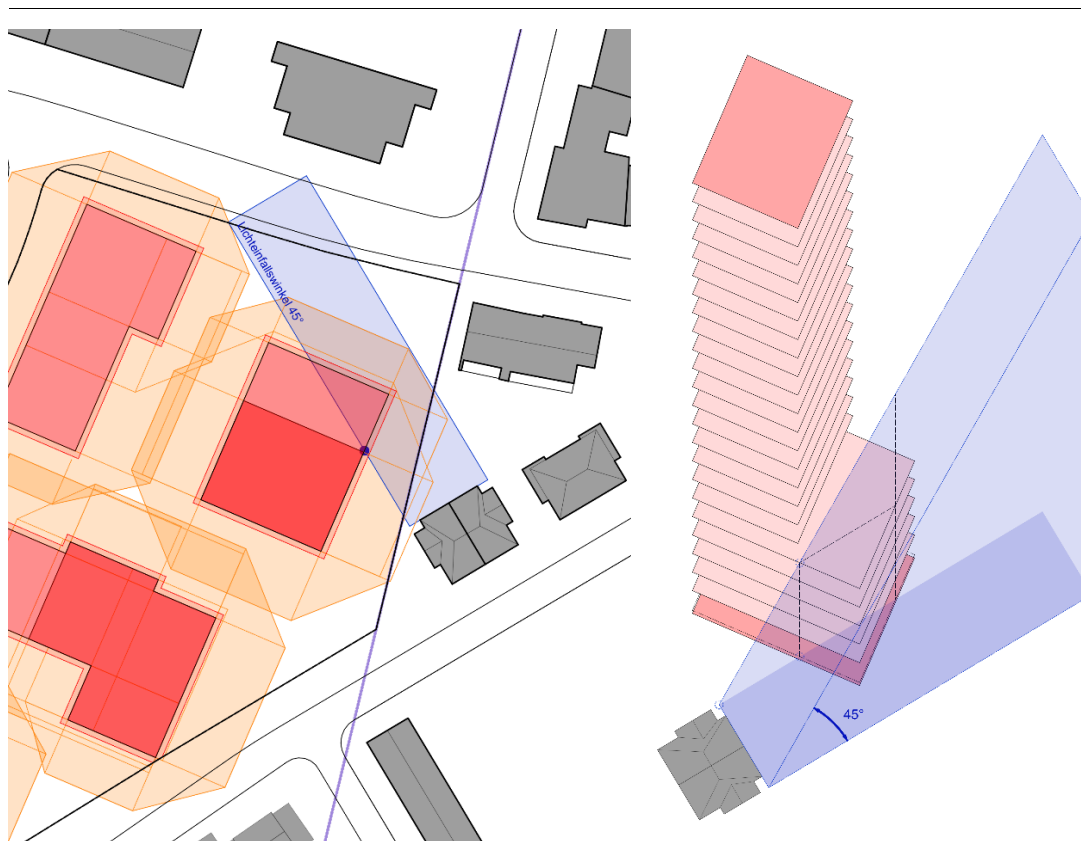


Abbildung 8 Darstellung Lichteinfallswinkel 45° (blau) gemäss BPG BS (Quelle: Luca Selva AG, 13.03.2023)

3.4.7 Schattenwurf

Der Schattenwurf von Gebäuden wird seit 1. Juni 2023 in § 52c RBG und § 20a RBV geregelt. Die Regelungen beziehen sich auf den Schatten, der von Hochhäusern geworfen wird. Gemäss § 52c Absatz 1 gelten Bauten dann als Hochhäuser, wenn sie eine Gebäudehöhe von 30 m übersteigen. Dies ist in vorliegendem Quartierplan für den Baubereich F der Fall (vgl. Kapitel 3.2). § 20a RBV regelt die Details.

§ 20a Schattenwurf

¹ Der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf:

- a. ist mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen;
- b. darf an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen; ausgenommen davon sind Grundstücke in Bauzonen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, sowie Gebäude innerhalb des Quartierplans selbst.

² Die Gemeinden zeigen im Begleitbericht die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere auf und stimmen diese mit der Quartierplanung ab.

³ In zu begründenden Ausnahmen, wie insbesondere bei städtebaulich besonderen Lagen, kann von der Schattenwurfregel gemäss Abs. 1 Bst. b abgewichen werden.

⁴ Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat die Genehmigung der Abweichung gemäss Abs. 3 mit dem Genehmigungsantrag zum Quartierplan.

Betreffend den Baubereich F wurde der Schattenwurf nach Vorgabe der RBV untersucht (vgl. Abbildung 9). Der 3-Stunden-Schatten fällt ausserhalb des Quartierplanareals nicht auf einen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken, die einer Wohnnutzung dienen. Für die anderen Baubereiche gelten

nach wie vor die Abstandsvorschriften (vgl. Kapitel 3.4.6), weil sie kein Hochhaus gemäss Absatz 1 ermöglichen.

Betreffend die Auswirkungen auf die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenen Quartiere kann auf die städtebauliche Studie im Zusammenhang mit dem Masterplan Binningerstrasse verwiesen werden, wo der Schattenwurf der möglichen Hochhausstandorte mit einem 3-Stunden-Schatten untersucht wurde.



Abbildung 9 Darstellung Schattenwurf gemäss § 20a RBV (Quelle: Luca Selva AG, 01.06.2023)

3.5 Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche einer Parzelle, die nicht von Gebäuden bedeckt ist. Die Umgebungsfläche ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und in den Quartierplanvorschriften betreffend ihre Gliederung, Nutzung und Gestaltung definiert. Zur Sicherstellung und Beurteilung einer den Vorgaben entsprechenden Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde einen Umgebungsplan verlangen bzw. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Daher fordert die Gemeinde die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung der Umgebungsfläche zu beraten.

Bepflanzung und Begrünung

Die Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung (unterirdische Autoeinstellhalle, Baugruben, Gerüste, Baustelleninstallationen, Baumaschinenpark etc.) wird dazu führen, dass die bestehende Umgebungsfläche

bzw. ihre Bepflanzung und Begrünung grösstenteils nicht erhalten werden kann. Die Vorgabe im Quartierplanreglement, dass sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente zu erhalten sind, bezieht sich nicht auf den heutigen Zustand – der eben nicht erhalten werden kann –, sondern auf den mit der quartierplanmässigen Bebauung und Umgebungsfläche erstellten Zustand.

Betroffen ist auch der bestehende Baumbestand, der grösstenteils durch neue Bäume ersetzt werden muss. In quantitativer Hinsicht nennt das Quartierplanreglement mindestens 15 mittel- bis grosskronige Bäume sowie 20 kleinkronige Bäume oder Sträucher, die nach der Realisierung im Quartierplanareal stehen müssen. Die Mengen gelten absolut, also unabhängig davon, ob die Bestockung schon bestanden hat oder neu gepflanzt wird. Damit neu gepflanzte Bäume ihre Wirkung möglichst früh entfalten können, nennt das Reglement Anforderungen an ihr Ausmass zum Zeitpunkt der Setzung (Stammumfang von mindestens 30 cm oder Höhe von mindestens 4.5 m). Dies betrifft vor allem die mittel- bis grosskronigen Arten, weshalb sich die Anforderung auf diese beschränkt.

In qualitativer Hinsicht schreibt das Quartierplanreglement für die zu realisierende Bepflanzung und Begrünung (inkl. Bäume) vor, dass sie artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen muss und dass grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden sind, wobei aus klimatischen oder aus gestalterischen Gründen davon abgewichen werden kann. Werden zugunsten der langfristigen Lebensfähigkeit gebietsfremde Baumarten gepflanzt, sollten diese einen möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen. Für eine gesunde Entwicklung und Lebensfähigkeit eines Baumes ist es essenziell, dass der Standort, die Art und die Zusammensetzung des Baumbestands aufeinander abgestimmt sind. Die neuen Bäume sollen so gepflanzt werden, dass die Voraussetzungen für deren langfristige Entwicklung gegeben sind. Faktoren wie entsprechende Ausbildung des Wurzelraums und Platzverhältnisse im Kronenraum sowie weitere Standortfaktoren wie Verfügbarkeit von Wasser, klimatische Bedingungen und Schutz vor Schädigungen (Streusalzeintrag, Schadstoffe, Verkehr etc.) sind zu beachten. Betreffend Zusammensetzung des Baumbestands ist im Sinne der Biodiversität und der Pflanzengesundheit eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Baumarten vorzusehen. Als Empfehlung für zukunftsfähige Baumarten in der Stadt dient die Liste «Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft» des Zentrums Ebenrain oder die Strassenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK). Die Sicherheit ist wichtig und kann in erster Linie durch vitale und stabile Bäume, welche fachgerecht gepflegt und kontrolliert werden, gewährleistet werden. Regelmässige Kontrollen und Dokumentation zur Früherkennung von Schäden werden empfohlen.

Neophyten

Neophyten sind vom Menschen absichtlich oder unabsichtlich eingeführte gebietsfremde Pflanzenarten, die sich in einem Gebiet ansiedeln können, in dem sie natürlicherweise nicht vorkommen. Als invasiv werden diejenigen gebietsfremden Arten bezeichnet, von denen bekannt ist oder angenommen werden muss (potenziell invasiv), dass sie durch ihre Ausbreitung in der Schweiz die biologische Vielfalt, Ökosystemleistungen und deren nachhaltige Nutzung beeinträchtigen oder Mensch und Umwelt gefährden können.

Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven oder potenziell invasiven Neophyten gezählt werden, sind innerhalb des Quartierplanperimeters nicht zulässig. Die betroffenen Arten sind in den Artenlisten im Anhang der Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz – Übersicht über die gebietsfremden Arten und ihre Auswirkungen», Stand 2022, des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) ersichtlich.

Bodenschicht

Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten und Anlagen muss die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht im Umfeld des Baumes mindestens 1.0 m betragen. Im Übrigen hat die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen mindestens 1.0 m zu betragen, sofern deren Lage und

Höhe sowie das gestaltete Terrain dies zulassen. Dieser Vorbehalt betrifft nicht die Baumstandorte und deren Umfeld, wo die Vorgabe in jedem Fall gilt, sondern die übrigen unterkellerten Flächen. Der Vorbehalt ist notwendig, weil aufgrund der Topografie des Areals, der künftig stärkeren Terrassierung der Umgebungsfäche und der Höhe der bestehenden Autoeinstellhalle gewisse Bereiche der Umgebungsfäche über unterirdischen Bauten und Anlagen – vorwiegend im Norden des Areals – diese Vorgabe nicht einhalten können. Die folgende Darstellung zeigt die Konflikte.

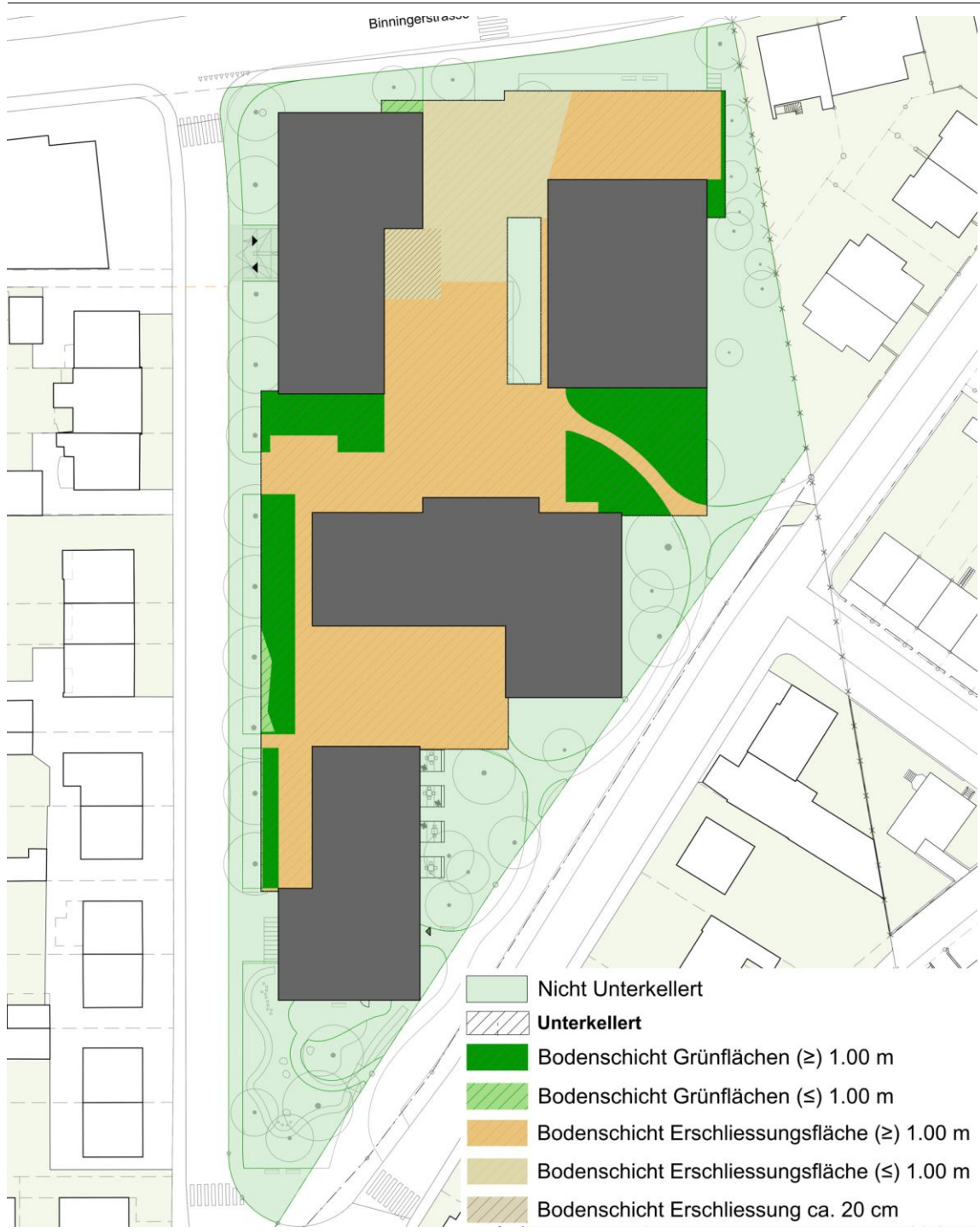


Abbildung 10 Darstellung Mächtigkeit Bodenschicht über den unterkellerten Flächen, Stand Richtprojekt
(Quelle: Luca Selva AG, 29.06.2023)

Meteorwasser

Versiegelte Flächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern. Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern. Rückhaltesysteme für nicht verschmutztes Abwasser dienen der Verzögerung des Abflusses, zur Nutzung für den Betrieb und zur Bewässerung der Umgebungsfläche. Sofern solche Systeme auf dem Quartierplanareal vorgesehen werden, sind sie innerhalb der Baubereiche sowie unterirdisch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dazu bedarf es keiner besonderen Ermächtigung in den Quartierplanvorschriften.

Entsorgung

Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen. Der Kehricht und weitere zu entsorgende Güter werden in jedem der Gebäude zentral gesammelt. Im Vorfeld des jeweiligen Abholtermins werden die Rollcontainer zur Bereitstellungsanlage gefahren. Das von der Gemeinde beauftragte Entsorgungsunternehmen ist für die Abholung zuständig.

3.6 Mobilität

Die Festlegung der Quartierplanvorschriften hat keinen Einfluss auf den bestehenden Strassennetzplan. Neben der Binnerstrasse (Kantonsstrasse mit Fussweg) legt dieser für den Weiherweg eine Erschliessungsstrasse und Fussweg sowie für den Herrenweg eine Sammelstrasse und Fussweg fest. Die Festlegungen behalten ihre Gültigkeit.

Die Erreichbarkeit des Areals mit dem MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr, weitere Mobilitätsangebote, die damit zusammenhängenden Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Parkplätze für Personenwagen, der Bedarf und das Angebot an Parkplätzen für Personenwagen und an Abstellplätzen für Velos, die Auswirkungen der Quartierplanung auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sowie Mobilitätsmassnahmen im Zusammenhang mit dem reduzierten Parkplatzangebot sind in der **Beilage 3** beschrieben. Die rechtsverbindlich aufzunehmenden Elemente sind in Ziffer 6 des Quartierplanreglements eingeordnet.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Lage des Areals «Weiherweg», die angestrebten Zielgruppen für das Wohnen sowie das geplante Infrastrukturangebot gute Voraussetzungen bieten, um das Parkplatzangebot reduzieren zu können und dass das vorgesehene Projekt nicht zu einer höheren Belastung des Strassennetzes führt und keinen massgeblichen Einfluss auf die Auslastung der Tramlinie hat.

Mit der quartierplanmässigen Überbauung fallen die heute vorhandenen 34 oberirdischen Parkplätze weg. Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind gemäss Quartierplanreglement unterirdisch zu platzieren.

Weil der Weiherweg zwischen der Binnerstrasse und der Höhe der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle in beide Richtungen befahren werden kann, werden die Zu- und Wegfahrten der Personenwagen vornehmlich über diesen Abschnitt erfolgen, so dass kein Umweg über den Herrenweg mehr notwendig sein wird, was den Verkehr auf dem Herrenweg und dem südlichen Abschnitt des Weiherwegs entsprechend reduziert.

Ereignisfahrzeuge

Die Zufahrten zum Areal für Ereignisfahrzeuge (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) erfolgen über die Binningerstrasse und den Weierweg. Insgesamt sind fünf Stellflächen vorgesehen.



Abbildung 11 Feuerwehrrstellflächen (Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, 20.03.2023)

3.7 Energie und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsstandard

Eine Zertifizierung des Areals mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard ist vorzunehmen. Die Landschaft der Labels wird gerade einer Harmonisierung unterzogen. In der Schweiz wird es auf Stufe Areal in Zukunft zwei Labels geben, Minergie-Areal und SNBS-Areal. Das Produkt «2000-Watt-Areal» wird aufgegeben und ab dem 31. Dezember 2023 nicht mehr angeboten bzw. nicht mehr zertifiziert. Da die möglichen

Zertifikate für Areale derzeit bei den Zertifikatsgebern in Überarbeitung sind, kann zur Zeit nicht abschliessend geprüft und beurteilt werden, welcher Nachhaltigkeitsstandard bezüglich das Quartierplanareal sinnvoll erscheint. Deshalb schreiben die Quartierplanvorschriften kein spezifisches Label vor.

Energie

Die benötigte Wärme soll bestenfalls durch Fernwärme gewonnen werden. Damit wird eine hohe Versorgungssicherheit erwartet. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz wird angestrebt, jedoch ist im Umfeld des Quartierplanareals noch kein anschlussfähiges Fernwärmenetz gelegt. Aufgrund diverser Entwicklungen und entsprechend anwachsendem Wärmebedarf im Gebiet besteht für Energieversorgungsunternehmen allenfalls das Bedürfnis, auf dem Quartierplanareal eine Energiezentrale (Energiegewinnung möglicherweise mit Erdsonden) erstellen zu können. Zusammen mit anderen zu erstellenden Energiegewinnungsanlagen im Gebiet könnte damit ein Netz zur Wärmeversorgung des Gebiets betrieben werden. Da viele Abhängigkeiten bestehen und die Machbarkeit noch nicht geprüft ist, ist die Realisierung einer solchen Anlage auf dem Quartierplanareal gegenwärtig nicht sicher. Sofern sich die Erschliessung des Areals mit Fernwärme verzögert, sind für das Quartierplanareal allenfalls Überbrückungsmöglichkeiten zu prüfen.

In jedem Fall ist eine hundertprozentige Abdeckung durch erneuerbare Energiequellen noch schwierig zu erreichen. Deshalb ist die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) aus erneuerbaren Energiequellen zu 100 % zwar anzustreben, aber verpflichtend zu mindestens 80 % zu erreichen. Prioritär sind die Energiequellen gemäss Festlegungen im kommunalen Energieplan zu nutzen. Dieser wird voraussichtlich im August 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Wenn die Vorgaben aus dem kommunalen Energieplan nicht umgesetzt werden können, können auch Alternativen zum Tragen kommen.

Der Elektrizitätsbedarf soll zu einem grossen Teil mit Photovoltaikanlagen gedeckt werden, allenfalls auch mit Hochleistungskollektoren. PV-Anlagen sind auf den Dächern und an den Fassaden möglich. Eine zu 100 % bilanzierte Abdeckung des elektrischen Stromverbrauches mit Solarstrom würde eine vollflächige Belegung der Dächer und Fassaden mit PV-Anlagen erfordern. Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche (EBF) erbringen müssen, wobei dieser Wert unterschritten werden darf, sofern die Fassaden innerhalb des Baubereichs F (Hochhaus) nicht mit solchen Anlagen versehen werden können, bzw. diese nicht bewilligungsfähig sind, und in der Folge auch Alternativlösungen die geforderte Leistung nicht erreichen können. Diese Einschränkung wurde deshalb eingebaut, weil PV-Anlagen an Fassaden noch verhältnismässig unerprobt und Fragen betreffend Brandschutz nicht restlos beantwortet sind, die Leistungsvorgabe aber nur eingehalten werden kann, wenn die Fassaden des Hochhauses mit PV-Anlagen bestückt werden können. Der Grund liegt im Verhältnis der relativ kleinen Dachfläche zur relativ grossen Geschossfläche eines Hochhauses. Dies hat die Potenzialanalyse der Energiefachplaner ergeben.

Isolierte Betrachtung Hochhaus / Gebäude innerhalb Baubereich F

<i>Dach + Fassade</i>	<i>42 W/m² EBF</i>
<i>nur Dach</i>	<i>5.5 W/m² EBF</i>

Betrachtung des gesamten Areals

<i>alle Dächer + Fassade Gebäude F</i>	<i>30.4 W/m² EBF</i>
<i>nur Dächer</i>	<i>13.9 W/m² EBF</i>

Quelle: EPRO Engineering, Juni 2023

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Grösse der Überbauung eine Transformatorenstation (TS) notwendig sein wird. Dafür wurde im nordöstlichen Bereich des Quartierplanareals auf Seiten der Binningerstrasse im Untergeschoss eine entsprechende Fläche freigehalten. Ebenfalls hat der Kanton die Grundeigentümerschaft angefragt, ob eine Gleichrichterstation für den Trambetrieb auf dem Areal installiert werden könne. Die Gleichrichterstation soll ca. im Jahr 2028 in Betrieb genommen werden. Auch dafür wurde unterirdisch eine entsprechende Räumlichkeit im Projekt vorgesehen.

Das Quartierplanreglement verpflichtet die Bauherrschaft, betreffend die quartierplanmässige Bebauung ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs nachvollziehbar aufzeigt. Die Forderung stützt sich auf § 4 Abs. 1 der Energieverordnung (EnV BL), gemäss diesem jeder verpflichtet werden kann, den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch nachvollziehbar zu deklarieren, der eine Baute oder eine haustechnische Anlage nach § 1 neu erstellen, umbauen oder einer anderen Nutzung zuführen will. Und gemäss § 4 Abs. 4 Energiegesetz (EnG BL) können die Gemeinden im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt.

Die Gemeinde fordert die Bauherrschaft im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts, also noch vor Einreichung eines Baugesuches, auf, mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil und des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie die Fragen des Nachhaltigkeitsstandards und der Energie zu beraten.

Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine spezifischen Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, können die Gemeinden eigene Bestimmungen dazu erlassen, was die Gemeinde Allschwil mit § 30 des Polizeireglements vom 22. Februar 2017 getan hat.

§ 30 Lichtemissionen

- ¹ Unnötige, für Mensch respektive Tier schädliche oder lästige Lichtemissionen sind im Aussenbereich zu vermeiden.
 - ² Aussenbeleuchtungen müssen zielgerichtet von oben nach unten und hinsichtlich Brenndauer und Beleuchtungsstärke zweckdienlich erfolgen.
 - ³ Mit Ausnahme von historisch bedeutenden oder repräsentativen öffentlichen Gebäuden ist die Anleuchtung von Liegenschaften von aussen untersagt.
 - ⁴ Nicht sicherheitsrelevante Aussenbeleuchtungen sind in der Nacht einzig bei Gebrauch einzuschalten. Aussenbeleuchtungen sind über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmer o.ä. zu steuern, soweit deren Zweck dies zulässt und diese Massnahme zu einer angemessenen Einsparung an Lichtemissionen führt.
 - ⁵ Die Verwendung von himmelwärts gerichteten Lichtquellen, insbesondere Skybeamern und Lasern, im Aussenraum ist verboten.
 - ⁶ Der Gemeinderat kann die Beseitigung übermässig störender Lichtemissionen im Aussenraum, die von Beleuchtungen im Aussenraum oder von Schaufenstern ausgehen, auf Kosten des Verursachers anordnen.
 - ⁷ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.
 - ⁸ Näheres regelt die Verordnung.
-

Das Polizeireglement gilt auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Allschwil, somit auch auf dem Areal der Quartierplanung. Dennoch will die Gemeinde die Problematik der Lichtverschmutzung explizit im Quartierplanreglement erwähnt wissen, um auch auf die dazu bestehenden Empfehlungen des Bundes verweisen zu können.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt um:

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Die Quartierplanung unterstützt die von der Gemeinde angestrebte Transformation des Gebiets Binningerstrasse in ein Gebiet mit Mischnutzung, indem neben Wohnen auch Geschäfts- und Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten und weist mit der ÖV-Güteklasse B eine gute Erschliessungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 3.6 und Beilage 3).
<i>Grundsatz Siedlung a^{bis}: Massnahmen sollen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.</i>	Die Quartierplanung lässt eine Ausnutzungsziffer von 2.17 zu und ermöglicht damit eine dichtere, aber gleichwohl qualitätsvolle Bebauung der bestehenden Siedlungsfläche.
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Im Umfeld des Quartierplanareals sind keine übermässigen Belastungen hinsichtlich Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu erwarten. Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 3.3.3).
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert. Zusätzlich werden mit der Quartierplanung neue Durchwegungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit geschaffen (vgl. Beilage 1 und Quartierplan).
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch das Nutzungsangebot im Gebiet Binningerstrasse gewährleistet. Innerhalb des Quartierplanareals werden neue Möglichkeiten für Dienstleistung und Gewerbe geschaffen.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Mit den in den Quartierplanvorschriften festgelegten Umgebungsflächen sowie den entsprechenden Vorschriften zur Gestaltung und Bepflanzung wird gewährleistet, dass das Quartierplanareal eine dem Standort und dem Projekt angemessene Bepflanzung und Begrünung aufweist.

4.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Bauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

4.2 Kanton

4.2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im KRIP aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet des Quartierplanareals mit der Ausgangslage Wohngebiet als Entwicklungsgebiet festgelegt.

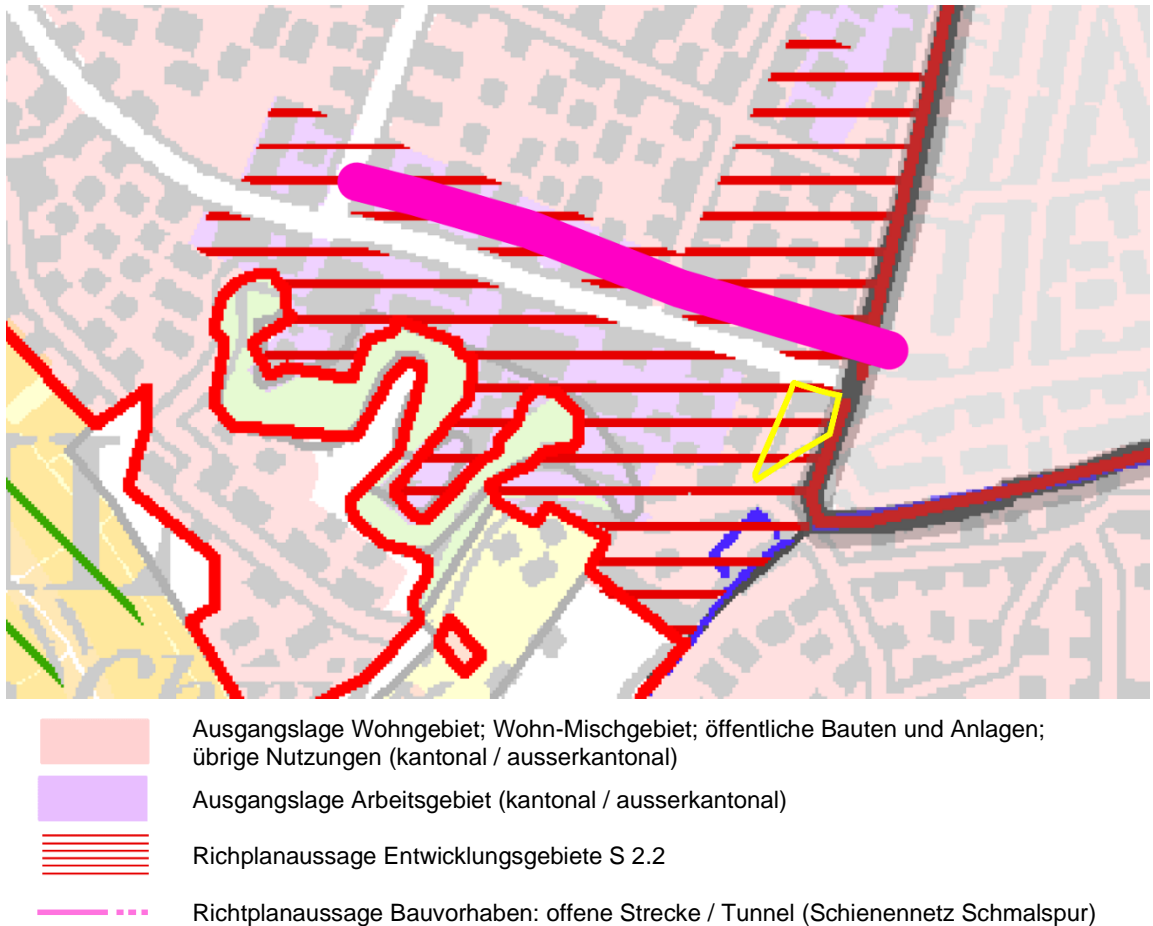


Abbildung 12 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte / Quartierplanperimeter = gelbes Polygon
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des KRIP konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Die untenstehende Zusammenstellung zeigt die für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen gemäss KRIP sowie deren Berücksichtigung in der Quartierplanung.

Objektblatt S 1.2 Bauzonen

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die erforderlichen Wohnflächen werden durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sichergestellt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Verdichtung bebauter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone), dichte Bebauung unbebauter WMZ;2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2;3. Einzonungen.	<p>Die Quartierplanung kommt der Planungsmassnahme der 1. Priorität nach, indem eine bestehende und bebaute WMZ (GU) verdichtet wird. Der Quartierplan nimmt ebenfalls den Charakter einer WMZ ein.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Umzonungen zu WMZ setzen ...</p>	<p>Da sowohl die bestehende GU als auch der zukünftige Quartierplan einer WMZ entsprechen, liegt vorliegend keine Umzonung im Sinne dieses Planungsgrundsatzes vor.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Einzonungen von WMZ ...</p>	<p>Mit der Quartierplanung wird keine Einzonung vorgenommen (vgl. Kapitel 4.1.2).</p>
<p><i>Planungsgrundsatz d:</i> Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.6 in ländlichen Gemeinden bzw. 0.8 in den übrigen Gemeinden des Kantons zu entsprechen, sofern keine überwiegenden Interessen dagegenstehen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.</p>	<p>Abgesehen davon, dass – wie oben dargelegt – keine neue WMZ geschaffen wird, erfüllt die Quartierplanung mit einer AZ von 2.17 den Planungsgrundsatz. Betreffend Interessenabwägung vgl. Kapitel 7.</p> <p>Durch eine sorgfältig durchgeführte Planungsstudie (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht und in den Quartierplanvorschriften verankert werden.</p>

Objektblatt S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch diese Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</p>	<p>Durch die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine dichtere Nutzung und Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte geschaffen.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in einer ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung).</p> <p>Durch eine sorgfältig durchgeführte Planungsstudie (vgl. Beilage 1) konnte eine hohe städtebauliche Qualität in allen Bereichen erreicht werden. Das Richtprojekt berücksichtigt die umliegenden Gebiete (vgl. Kapitel 3.4.6) und schafft mit einer verhältnismässig geringen Bebauungsfläche grosse und attraktive Umgebungsflächen. Das Areal wird für die Öffentlichkeit zugänglicher und durchlässiger und strebt mit publikumsorientierten Nutzungen und Aufenthaltsflächen eine gesellschaftliche Öffnung und Integration ins Quartier an.</p> <p>Mit der Quartierplanung werden diese Qualitäten massgeschneidert öffentlich-rechtlich festgelegt.</p>

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften ...</p>	Betreffend Planungsinstrument vgl. Kapitel 1.3.
<p><i>Planungsanweisung a:</i> Ländliche Gemeinden ...</p>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<p><i>Planungsanweisung b:</i> Bauliche Verdichtungen in Ortskernen ...</p>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<p><i>Planungsanweisung c:</i> Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</p>	Die Gemeinde Allschwil hat mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 (vgl. Kapitel 4.3.5) und dem Masterplan Binnerstrasse (vgl. Kapitel 4.3.6) die planerischen Grundlagen erarbeitet.

Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75% der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt die formulierte Bedingung an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit der festgelegten Mischnutzung, dem definierten Nutzungsmass und den qualitätssichernden Festlegungen in den Quartierplanvorschriften wird eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität der Umgebungfläche gewährleistet.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungs-dichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.</p>	<p>Das Quartierplanareal liegt in einem Entwicklungsgebiet (vgl. Abbildung 12). Die Mindestdichte von 125 Einwohner und Beschäftigten pro Hektare wird erfüllt. Das Quartierplanareal ist rund 0.9 Hektaren gross, womit rund 113 Einwohner und Beschäftigte das Areal belegen müssten. Allein schon mit den geplanten ca. 170 Wohnungen wird die Vorgabe bei Weiterem erreicht werden.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</p>	Zulässig sind Wohn- und Geschäftsnutzungen gemäss § 21 Abs. 2 und 3 RBG.
<p><i>Planungsanweisung:</i> Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtlichen Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</p>	<p><u>Zusätzliche Kapazitäten:</u> gemäss Aussagen der Warteck Invest AG wohnten 99 Bewohner und arbeiteten 22 Beschäftigte Ende 2022 auf dem Areal, insgesamt also 121 Bewohner und Beschäftigte. Mit der Quartierplanung sind ca. 170 Wohnungen geplant, die bei Annahme von 2 Personen pro Wohnung ca. 340 Einwohner auf das Areal bringen. Dazu kommen einige Beschäftigte bei den Geschäfts- und Gewerbenutzungen. Die Kapazität an Einwohnern und Beschäftigten nimmt durch die Quartierplanung markant zu. <u>Mindestdichte:</u> vgl. Planungsgrundsatz b. <u>Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität:</u> vgl. Beilage 1, Kapitel 1.5 und Kapitel 3.</p>

Objektblatt S 2.4 Standorte für Hochhäuser

Gemäss Objektblatt S 2.4, dem das Hochhauskonzept Basel-Landschaft als Grundlage diene, werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Hochhäuser sollen primär in Räumen erstellt werden, die raumplanerisch und städtebaulich für eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte geeignet sind.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none">- sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;- sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,- die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.	<p><u>Tallage im inneren Korridor:</u> die Gemeinde Allschwil ist gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft eine Gemeinde des inneren Korridors und das Quartierplanareal liegt in der Ebene der Binningerstrasse.</p> <p><u>Gute Verkehrserschliessung:</u> das Quartierplanareal liegt in der ÖV-Gütekategorie B.</p> <p><u>Freihaltung des historischen Ortskerns:</u> der Perimeter des historischen Ortskerns ist rund 1.2 km Luftlinie entfernt.</p> <p><u>Freihaltung schützenswerter Ensembles:</u> vgl. Kapitel 5.2.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.</p>	<p>Das Hochhauskonzept der Gemeinde Allschwil ist Bestandteil des REK Allschwil (vgl. Kapitel 4.3.5).</p>
<p><i>Planungsanweisung a:</i> Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter,- Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter,- Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit;- gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz;- Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);- mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.	<p><u>Fernwirkung etc.:</u> vgl. Beilage 1.</p> <p><u>Nahwirkung etc.:</u> vgl. Beilage 1.</p> <p><u>Öffentlichkeitscharakter, Abstimmung der Nutzung:</u> Das Richtprojekt schafft mit einer verhältnismässig geringen Bebauungsfläche grosse und attraktive Umgebungsfelder. Das Areal wird für die Öffentlichkeit zugänglicher und durchlässiger und strebt mit publikumsorientierten Nutzungen und Aufenthaltsflächen vor allem im Bereich der Binningerstrasse eine gesellschaftliche Öffnung und Integration ins Quartier an. Mit der Quartierplanung werden diese Qualitäten massgeschneidert öffentlich-rechtlich festgelegt.</p> <p><u>Anbindung Fuss- und Velowegnetz:</u> vgl. Beilage 3.</p> <p><u>Auswirkungen auf den Verkehr:</u> vgl. Beilage 3.</p> <p><u>Mikroklimatische Auswirkungen:</u> vgl. Beilage 4 und Kapitel 6.6.</p>
<p><i>Planungsanweisung b:</i> Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergebundenen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</p>	<p>Die Quartierplanvorschriften berücksichtigen den Sachplan. Der Sicherheitszonenplan aus dem Jahr 1985 setzt im Bereich des Quartierplanareals die Hindernisbegrenzungsfelder auf eine Höhe von 366 m ü.M. Der höchste Baubereich der Quartierplanung ist auf 353.50 m ü.M. limitiert.</p>

Objektblatt S 3.3 Lärmschutz

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Ein wirksamer Lärmschutz fördert die Wohn- und Siedlungsqualität.</p>	<p>Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 3.3.3).</p>

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<i>Planungsgrundsatz b: Der Lärmschutz ist bei allen städtebaulichen Wettbewerben und Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.</i>	Vgl. Planungsgrundsatz a.

4.2.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Die Quartierplanung (Sondernutzungsplanung) wird im RBG in den §§ 37 ff. behandelt.

Gemäss § 40 RBG kann mit einer Quartierplanung für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Quartierplanung bzw. das ihr zugrundliegende Richtprojekt erfüllen diese Vorgaben (vgl. Beilage 1, Kapitel 1.5, Kapitel 3).

§ 39 RBG verlangt das Aufzeigen der Folgekosten. Die Kosten betreffend Planung und Realisierung der Bebauung und des Aussenraums trägt die Bauherrschaft. Auf Seiten Gemeinde fallen Personalkosten von Politik und Verwaltung an. Diese Arbeiten sind Teil des gesetzlichen Auftrags und die entsprechenden Kosten werden nicht spezifisch ausgewiesen. Sachkosten z.B. für Infrastrukturerweiterungen oder -anpassungen etc. können in diesem Verfahrensstand noch nicht beziffert werden.

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein. Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, sofern ein solcher erforderlich ist. Ein entsprechender Quartierplanvertrag hat die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und die notarielle Beurkundung vorzuweisen. Der Quartierplanvertrag ist die Grundlage für entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

4.2.3 Umgestaltung Binningerstrasse

Das Projekt «Umgestaltung Binningerstrasse, Allschwil mit Tramverlängerung Linie 8» des Tiefbauamts des Kantons Basel-Landschaft erstreckt sich von der Gartenhofstrasse bis zur Kantonsgrenze und befindet sich zur Zeit im Vorprojekt.

Gemäss diesem Projektstand ist der Quartierplanperimeter im Bereich der nördlichen Parzellengrenze zur Binningerstrasse und im Bereich der Kreuzung Binningerstrasse-Weierweg betroffen von Fahrbahn-, Trottoir-, Grün- und Anpassungsflächen, deren Lage mittels einer kantonalen Interessenslinie angekündigt werden. Ebenfalls wurde die Grundeigentümerschaft angefragt, ob auf dem Quartierplanareal eine Gleichrichterstation für den Trambetrieb erstellt werden könne. Die Beanspruchung des Quartierplanareals durch das Strassenbauprojekt, die Gestaltung der Übergänge und die Frage der Gleichrichterstation werden im Rahmen des Quartierplanvertrags behandelt und vereinbart.

Letztendlich wird das Strassenbauprojekt in der Form eines kantonalen Nutzungsplans (KNP) erlassen, der die kommunale Quartierplanung übersteuert bzw. in den betroffenen Bereichen ablöst.

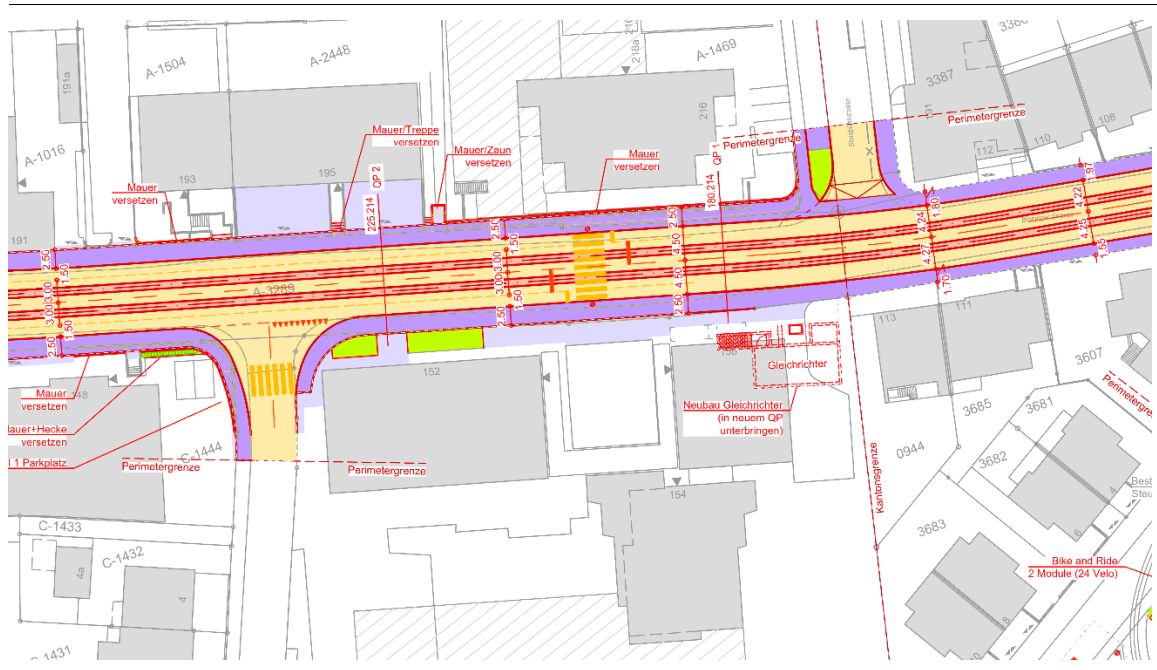


Abbildung 13 Vorprojekt zur Umgestaltung Binningerstrasse, Allschwil mit Tramverlängerung Linie 8
Ausschnitt aus dem Situationsplan Ost (Quelle: Gruner AG, 06.05.2022)

4.3 Gemeinde Allschwil

4.3.1 Zonenplan Siedlung

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil legt auf der Parzelle Nr. C-1245 eine Zone mit Quartierplanpflicht fest, wobei nutzungsrechtlich die bestehende Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG» gilt, die ebenfalls identisch mit der Parzelle Nr. C-1245 ist.



Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Allschwil, 14.01.2009
(Quelle: Gemeinde Allschwil / eigene Darstellung)

Mit den Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für das Quartierplanareal zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) bzw. der bestehenden Gesamtüberbauung «GU Kimmo AG» werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben (§ 40 Abs. 2 RBG).

4.3.2 Zonenreglement Siedlung

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil werden in § 23 verschiedene Kriterien definiert, welche im Rahmen von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind.

Kriterien gemäss § 23 ZRS	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Einwohnerratsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.</i>	Die gemäss Kommentarspalte zu § 23 ZRS definierte Mindestfläche von 3'000 m ² für Quartierplanungen wird vorliegend erreicht. Die Absichten sind dem Gemeinderat frühzeitig bekanntgemacht worden. Die Gemeinde ist seither in die Planung involviert.
<i>² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.</i>	Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der bestehenden Parzelle Nr. C-1245. Die Quartierplanung geschieht im Einvernehmen mit dem Gemeinderat. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
<i>³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.</i>	Der Zonencharakter der angrenzenden W2-Zonen wird durch die bauliche Nutzung nicht gestört. Die quartierplanmässige Bebauung der Parzelle Nr. C-1245 ist gegenüber den angrenzenden Zonen städtebaulich verträglich und die Abstandsvorschriften werden eingehalten (vgl. Kapitel 3.4.6). Das Hochhaus gemäss Quartierplanung ist im nordöstlichen Bereich der Parzelle zur befahrenen Kantonsstrasse (Binnerstrasse) hin platziert. Die nördlich und westlich angrenzenden WG4-Zonen weisen gegenüber dem Hochhaus eine geringere Sensibilität auf, weshalb das Hochhaus in diesem Kontext verträglich ist. Die Regelung des Nutzungsbonus kommt hier nicht zum Tragen. Die Grundnutzung ist eine ZQP, mit der Absicht der verdichteten Nutzung und Bebauung.
<i>⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:</i>	Das Richtprojekt und die Quartierplanvorschriften orientieren sich an den genannten Kriterien.
<ul style="list-style-type: none"> - Haushälterische Nutzung des Bodens; - Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität; - Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild; - Gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung; - Anbindung an den öffentlichen Verkehr; - Optimierte Parkierungsanordnung; - Minimierung der Lärmimmissionen; - Evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen; - Energiekonzept; - Zweckmässige Entsorgung; - Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich; - Zweckmässige Etappierung. 	<ul style="list-style-type: none"> - AZ von 2.17 (vgl. Kapitel 3.4.1); - vgl. Richtprojekt (Beilage 1); - vgl. Richtprojekt (Beilage 1); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3); - vgl. Lärmschutznachweis (Beilage 2); - Nutzungskonzept noch offen, Wohnen im Alter möglich; - Energiekonzept ist zu erstellen; - Erfolgt mit zentraler Entsorgungsanlage; - vgl. Quartierplanreglement, Ziffer 5; - vgl. Etappierung (Kapitel 3.4.5).
<i>⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.</i>	Das Richtprojekt wurde der ABK vorgestellt (vgl. Kapitel 1.5).

4.3.3 Genereller Entwässerungsplan

Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Die Versickerung dient der Verminderung extremer Abflussspitzen in der Kanalisation und den Fliessgewässern, der Entlastung der Abwasserreinigungsanlagen und Verbesserung der Reinigungswirkung sowie der Förderung der Grundwasseranreicherung. Nur wenn die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, kann das nicht verschmutzte Abwasser in ein öffentliches Gewässer (Bach) eingeleitet werden. Dabei ist durch Rückhaltmassnahmen eine Abflussdämpfung zu erwirken. Die Abgrenzung zwischen verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser definiert Art. 3 GSchV.

Das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Allschwil vom 29. November 2006 regelt in § 14, dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie auf demjenigen Grundstück zu versickern ist, auf dem es anfällt (Abs. 1), und, sofern das Versickern nicht möglich ist, dass das nicht verschmutzte Abwasser nach den Vorgaben des GEP abzuleiten ist und dabei Rückhaltmassnahmen zu treffen sind, damit das Abwasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann (Abs. 2).

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. Gemäss Entwässerungskonzept des GEP der Gemeinde Allschwil aus dem Jahr 2009 liegt die Parzelle Nr. C-1245 im Teilperimeter 9 (Ziegeleiareal / Paradies). Auf der Parzelle Nr. C-1245 soll das anfallende Meteorwasser weitestgehend versickert werden. Dies, weil beidseits der Binnerstrasse der Untergrund (Niederterrassenschotter) gute Versickerungsmöglichkeiten (lokale Versickerung) bietet.

Entsprechend schreibt das Quartierplanreglement vor, dass versiegelte Flächen, wo möglich, über die Schulter zu entwässern sind und dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern ist. Für das auf begrünten Dachflächen anfallende Meteorwasser gilt gemäss Quartierplanreglement die besondere Vorschrift, dass es auf den Dachflächen zu retinieren ist und dass die Dachbegrünung eine Substratstärke von mindestens 12 cm aufweisen muss, damit die Dachfläche als unversiegelt gilt. Rückhaltesysteme für nicht verschmutztes Abwasser zur Verzögerung des Abflusses, zur Nutzung für den Betrieb und zur Bewässerung der Umgebungfläche sind innerhalb der Baubereiche sowie unterirdisch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für Weiteres gelten auf kommunaler Ebene generell das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil.

Die detaillierte Planung zur Entwässerung des Areals inklusive der Art der Versickerung erfolgt mit der Erarbeitung des Bauprojekts und kann erst im Baubewilligungsverfahren konkret geprüft werden.

4.3.4 Leitbild Zukunft Allschwil

Das Leitbild Zukunft Allschwil 2017 - 2030 formuliert zu den Themen Siedlungsentwicklung, Wohnen, Mobilität und Umwelt unter anderem folgende Ziele, die in den Quartierplanvorschriften wie folgt berücksichtigt werden.

Siedlungsentwicklung	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Das Siedlungsgebiet von Allschwil ist vielfältig. Die Qualitäten und Identitäten der einzelnen Quartiere sind definiert und gestärkt.</i>	Die Entwicklung der Parzelle Nr. C-1245 ist eines der ersten Projekte, welches im Anschluss an die Masterplanung Binnerstrasse realisiert wird. Die neue Nutzung wird einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers im Sinne der Entwicklungsvorstellungen des Masterplans leisten und städtebaulich einen wichtigen Akzent für die Adressbildung des Quartiers setzen.
<i>Bei künftigen Kapazitätserweiterungen für Wohnen und Arbeiten erfolgen diese gestaffelt im heutigen Siedlungsperimeter.</i>	Die Quartierplanung ist eines der ersten Entwicklungsprojekte gemäss Masterplan Binnerstrasse. Weitere dürften folgen. In diesem Sinne erfolgt die Entwicklung gestaffelt.

Siedlungsentwicklung	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<i>Freiräume sind ein wesentlicher Schlüssel für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen von baulichen Verdichtungen sind die Freiraumqualitäten zu fördern.</i>	Die Anforderungen an die Umgebungsfläche sind hoch und werden im Quartierplanreglement entsprechend formuliert.
Wohnen	
<i>Allschwil hat ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.</i>	Das Richtprojekt sieht unterschiedliche Bebauungskonzepte vor, das unterschiedliche Wohnformen ermöglicht.
<i>Allschwil verzeichnet bis 2030 ein kontinuierliches qualitatives Bevölkerungswachstum auf rund 23'000 Personen.</i>	Die Quartierplanung trägt zur Aufnahme zusätzlicher Einwohnerschaft bei.
<i>Die Bevölkerung identifiziert sich mit Allschwil.</i>	Mit der qualitätsvollen Bebauung des Areals wird eine Voraussetzung geschaffen, um der Bevölkerung Identifikationspotenzial zu bieten.
Mobilität	
<i>Wir streben eine Verlagerung des Modalsplits zugunsten des Langsam- und öffentlichen Verkehrs an.</i>	Mit einer gegenüber den kantonalen Vorgaben verringerten Anzahl Parkplätze und entsprechenden Mobilitätsmassnahmen wird eine Verlagerung zugunsten des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs angestrebt.
Umwelt	
<i>Wir setzen uns dafür ein, die Allschwiler Bevölkerung vor übermässigen Immissionen zu schützen.</i>	Die Lärmemissionen wurden im Rahmen des Lärmschutznachweises untersucht (vgl. Kapitel 3.3.3).
<i>Wir setzen uns für einen effizienten Umgang mit Energie und Rohstoffen ein.</i>	Betreffend Nachhaltigkeitsstandard und Energieversorgung vgl. Kapitel 3.7.

4.3.5 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Das räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035 vom 28. Februar 2018 ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderates und der Verwaltung, das durch den Gemeinderat beschlossen und vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wurde. Es dient den Gemeindebehörden als Koordinations- und Lenkungsinstrument. Im REK werden nach einer eingehenden Analyse diverse Ziele für die räumliche Entwicklung festgelegt, woraus sich das Entwicklungskonzept und entsprechende Massnahmen ableiten.

Für das Gebiet Binnerstrasse und umliegende Quartiere wird gemäss REK eine Aufwertung und differenzierte Weiterentwicklung angestrebt. Die Verdichtung und Umstrukturierung sollen hauptsächlich auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei erfolgen, punktuell aber auch auf der Nordseite der Binnerstrasse. Das REK sieht für das Quartierplanareal ein lokales Entwicklungspotenzial durch die Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept.

Betreffend Hochhäuser liegt der nördliche Teil des Quartierplanperimeters entlang der Binnerstrasse in einem Eignungsraum und der südliche Teil in einem Möglichkeitsraum. Auf kommunaler Ebene werden die folgenden Ziele für die künftige Hochhausentwicklung verfolgt.

Hochhäuser	Berücksichtigung in der Quartierplanung:
<i>Bauanfragen mit Hochhäusern müssen mit besonderer Sorgfalt beurteilt werden und sind generell als Ausnahmen zu betrachten, die nur im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen oder Quartierplanungen möglich sind.</i>	Die geforderte Sorgfalt hat stattgefunden, vgl. Beilage 1. Vorliegend wird eine Quartierplanung festgelegt.

Hochhäuser

Künftig sollen Hochhäuser nicht wahllos über das Siedlungsgebiet, als Einzelentwicklungen entstehen, sondern an geeigneten Orten zur Akzentuierung, Orientierung und Verdichtung beitragen.

An zentralen Orten ist auch eine gewerbliche Nutzung der unteren, insbesondere der Erdgeschosse anzustreben.

Berücksichtigung in der Quartierplanung:

Der Standort des geplanten Hochhauses liegt in einem Eignungsraum für Hochhäuser. Betreffend die städtebauliche Untersuchung vgl. Beilage 1.

Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass die zur Binningerstrasse zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F keine Wohnnutzungen enthalten dürfen.

4.3.6 Masterplan Binningerstrasse

Zur Konkretisierung der im REK Allschwil 2035 formulierten Entwicklungsziele führte die Gemeinde im Jahr 2019 für das Gebiet Binningerstrasse eine Testplanung mit drei Teams durch. Ziel der Testplanung war es, mögliche Entwicklungsszenarien aufzuzeigen und die entsprechenden Rahmenbedingungen zu untersuchen. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden anschliessend in den Masterplan Binningerstrasse überführt. Dieser dient als strategisches Lenkungsinstrument des Gemeinderats und definiert die übergeordneten Regeln für eine koordinierte Entwicklung des Raums Binningerstrasse. Parallel zum Masterplan wurde vom Kanton Basel-Landschaft das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Tramverlängerung Binningerstrasse initiiert (vgl. Kapitel 4.2.3). Der Masterplan und das BGK sind aufeinander abgestimmt. Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse – bestehend aus Teilzonenplan (TZP) und Teilzonenreglement (TZR) – sind noch in Erarbeitung und sollen im Jahr 2024 genehmigt und in Kraft gesetzt werden. Sie konkretisieren den Masterplan auf Stufe Nutzungsordnung und werden innerhalb ihres Geltungsperimeters die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung ablösen. Das Quartierplanareal ist nicht im Perimeter der Teilzonenvorschriften, wird aber vom Masterplan erfasst.

Gemäss Masterplan befindet sich die Parzelle Nr. C-1245 mit dem nördlichen Arealteil entlang der Binningerstrasse im Teilgebiet «Stockbrunnenrain», jedoch nicht in einem Baubereich. Der Masterplan verlangt für das Quartierplanareal entlang der Binningerstrasse eine differenzierte Mischnutzung und keine Wohnungen im Erdgeschoss.

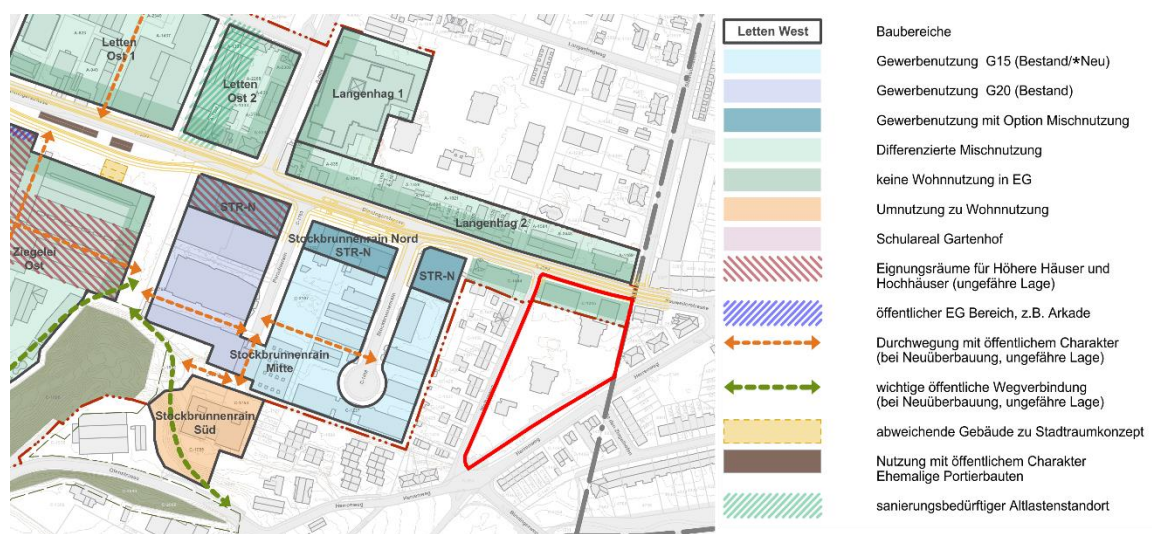


Abbildung 15 Masterplan Binningerstrasse, Teilplan Bebauung und Nutzung (Quelle: Metron Raumentwicklung AG / eigene Darstellung)

Festlegungen Masterplan	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<p>D.1 und D.2 ...</p>	<p>Die Festlegungen beziehen sich auf bestehende Gewerbebezonen, zu denen das Quartierplanareal nicht gehört.</p>
<p>D.5 Binnerstrasse Südseite als "Zentrumsstrasse" Auf der südlichen Seite der Binnerstrasse soll der Charakter einer "Zentrumsstrasse" verfolgt werden. Darunter wird die Kombination von Detailhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und kleinstrukturiertem Gewerbe verstanden. Ebenfalls mögliche Nutzungen sind Freizeitnutzungen und Hotellerie. ...</p>	<p>Die gemäss den Quartierplanvorschriften vorgesehenen Geschäfts- und Gewerbenutzungen sollen vorwiegend in den unteren Geschossen der geplanten Neubauten entlang der Binnerstrasse angeboten werden. Die Planung geht auch von einer gastronomischen Nutzung aus. Der Kindergarten soll im südlichen Bereich des Areals angesiedelt werden.</p>
<p>D.6 intensives Gewerbegebiet im TG Stockbrunnenrain Das Teilgebiet soll weiterhin innerhalb der bestehenden Parzellierung und Erschliessung vorwiegend gewerblich genutzt werden. Entlang der Binnerstrasse ist im Zusammenhang mit der geplanten Tramverlängerung und Tramhaltestelle eine bauliche Verdichtung, Aufwertung der Vorzonen und Nutzungsmischung (Wohnnutzung in den höheren Geschossen) erwünscht.</p>	<p>Die Festlegung bezieht sich auf vorwiegend gewerblich genutzte Areale, was auf das Quartierplanareal nicht zutrifft.</p>
<p>D.7 Detailhandelsschwerpunkt der Gemeinde Die Binnerstrasse ist heute der wichtigste Detailhandelschwerpunkt der Gemeinde und soll dies auch zukünftig sein. Mit den Polen Ziegelei West (Coop) und Langenhag (Migros) und den beiden geplanten Tramhaltestellen ergibt sich eine sehr gute Ausgangslage. Mögliche weitere Geschäfte und Detailhandelsangebote sollen, wenn dazu ein Bedarf besteht, möglichst auf der Südseite der Binnerstrasse erfolgen (Ziegelei Areale). Zusätzliche grössere Geschäfte müssen speziell mit der Verkehrssituation und den Arealentwicklungen abgestimmt werden. Die Vorzonen zur Binnerstrasse sollen attraktiv gestaltet werden. Die oberirdischen Parkplätze sollen zugunsten von grösseren Freiflächen zukünftig weitgehend unterirdisch angeordnet werden. Fehlende Gewerbenutzungen wie Gastronomie, Hotel und Freizeitnutzungen sind an geeigneten Standorten zu fördern.</p>	<p>Die gemäss den Quartierplanvorschriften vorgesehenen Geschäfts- und Gewerbenutzungen sollen vorwiegend in den unteren Geschossen der geplanten Neubauten entlang der Binnerstrasse angeboten werden. Die Planung geht auch von einer gastronomischen Nutzung aus. Der Kindergarten soll im südlichen Bereich des Areals angesiedelt werden.</p>
<p>D.8 Kleinstrukturiertes Gewerbe Für das kleinstrukturierte Gewerbe sollen in den Arealentwicklungen und in den diversen Erdgeschossen, in welchen die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, Flächen zu tragbaren Preisen angeboten werden. Nach Möglichkeit sollen dafür auch Bestandsbauten mit einbezogen werden. Bei zusammenhängenden Arealentwicklungen sind diese Flächen bedarfsgerecht auszuweisen.</p>	<p>Zu Mietpreisen können in diesem Verfahrensstadium noch keine Aussagen gemacht werden. Die Bestandsbauten müssen abgebrochen werden. Die gemäss den Quartierplanvorschriften vorgesehenen Geschäfts- und Gewerbenutzungen sollen vorwiegend in den unteren Geschossen der geplanten Neubauten entlang der Binnerstrasse angeboten werden.</p>
<p>E.8 bis E.11 Teilgebiet Stockbrunnenrain ...</p>	<p>Die Festlegungen beziehen sich auf die Baubereiche gemäss Teilplan Bebauung und Nutzung, zu denen das Quartierplanareal nicht gehört, und nicht auf das Teilgebiet Stockbrunnenrain gemäss Festlegung B.2.</p>
<p>F.4 bis F.6 Hochhäuser ...</p>	<p>Die Festlegungen beschränken sich auf die Eignungsräume für mögliche Hochhäuser und höhere Häuser im Teilgebiet Ziegelei, zu dem das Quartierplanareal nicht gehört.</p>
<p>H.1 Mobilitätsgrundsätze ... Um die Funktion des Verkehrsnetzes für alle Verkehrsarten zu gewährleisten, soll das Verkehrswachstum mit einer Verlagerung</p>	<p>Mit der Reduktion der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und einem attraktiven Angebot an Veloabstellplätzen wird die Verkehrsverlagerung unterstützt. Ein Mobilitätskonzept wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 3.6).</p>

Festlegungen Masterplan	Berücksichtigung in der Quartierplanung
<p>des Verkehrs zugunsten ÖV und Fuss- und Veloverkehr einhergehen. Insbesondere bei neuen Betrieben und neuen Wohnüberbauungen sind entsprechende Mobilitätskonzepte erforderlich</p>	
<p>H.4 ÖV Die Tramverlängerung der Linie 8 bildet die Basis für die zukünftige Erschliessung gemäss ÖV-Strategie beider Basel. Die Linienführung sowie die Haltestellenkonzeption gemäss BGK sollen in der Planung und Realisierung sämtlicher Areale und öffentlichen Bereiche berücksichtigt werden. Eine enge Abstimmung zwischen der Realisierung des BGK und des Masterplans ist anzustreben.</p>	<p>Das Richtprojekt und die Quartierplanung berücksichtigen das BGK und das zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Berichts vorhandene Vorprojekt zur Umgestaltung der Binnergerstrasse mit Tramverlängerung der Linie 8.</p>
<p>H.6 Veloabstellplätze Bei den Arealentwicklungen sollen entsprechend dem übergeordneten Konzept genügend Veloabstellplätze realisiert werden. Die Anforderungen an Arealentwicklungen und bei Umsetzung von Mischnutzung sind im Rahmen der planerischen Instrumente zu beschreiben.</p>	<p>Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 3.6).</p>
<p>H.7 MIV und Erschliessung Gewerbe Die Erschliessung der an die Binnergerstrasse angrenzenden Parzellen wird im Rahmen des BGK geregelt, in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Masterplan. Für die bestehenden Nutzungen gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie in Bezug auf die Erschliessung. Es können in Abstimmung mit der Gemeinde autoarme oder autofreie Areale entwickelt werden. Die Erschliessung der Teilgebiete Ziegelei erfolgt grundsätzlich über die multifunktionalen Zwischenräume. Die restlichen Freiräume sollen soweit möglich frei von Erschliessungsverkehr bleiben.</p>	<p>Die Erschliessung des Areals durch den MIV erfolgt grundsätzlich über den Weiherweg. Die Güter- und Warenanlieferung erfolgt über eine entsprechende Stellfläche entlang der Binnergerstrasse.</p>
<p>H.8 Parkierung Oberirdische Parkierungen sollen nur für Kurzzeit-/Kundenparkplätze für Gewerbenutzungen sowie Verkaufs- und Retailnutzungen vorgesehen werden. Alle weiteren Parkplätze sollen wenn möglich in Tiefgaragen oder zentralen Parkhäusern angeordnet werden. Grundsätzlich ist eine Konzentration der Parkierung anzustreben. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften. Für die Wohn- und Gewerbenutzungen ist ein wesentlicher Reduktionsfaktor bei der Parkplatanzahl gegenüber den heute gültigen Vorgaben und Richtlinien vorgesehen. Die Höhe der Reduktion ist im Rahmen der Weiterbearbeitung zu diskutieren.</p>	<p>Die Vorgaben werden erfüllt (vgl. Kapitel 3.6).</p>
<p>I.1 Qualitätsansprüche Stufe 2, Arealentwicklungen privater Grundeigentümer Nachweis der hohen städtebaulichen Qualität, der Teilkonzepte Bebauung, Freiraum und Erschliessung, der Etappierung und Wirtschaftlichkeit. Die in allen Teilgebieten angestrebte Vielfalt spricht auch in den Arealen für etappierbare Teilprojekte. Soll eine Arealentwicklung mit einem QP umgesetzt werden ist dafür ein hochwertiges Richtprojekt erforderlich. Im Rahmen von kooperativen Arealentwicklungen (Gemeinde und Grundeigentümer) können die qualitätssichernden Massnahmen areal- und projektspezifisch definiert werden.</p>	<p>Das Richtprojekt, das Basis für die vorliegende Quartierplanung ist, wurde im Rahmen eines städtebaulichen Verfahrens (Planungsstudie) erarbeitet (vgl. Kapitel 1.5 und Beilage 1). Das Richtprojekt wurde anschliessend durch den Bauausschuss und den Gemeinderat von Allschwil sowie der Arealbaukommission beurteilt (vgl. Kapitel 1.5).</p>

5 Kulturgüter

5.1 Archäologische Schutzzonen

Die archäologischen Schutzzonen schützen Gebiete, in denen sich menschliche Spuren erhalten haben oder zu erwarten sind. Diese menschlichen Spuren sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes des Kantons Basel-Landschaft von Bedeutung. Der Quartierplanperimeter ist von zwei archäologischen Schutzzonen betroffen.



Abbildung 16 Archäologische Schutzzonen (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Ein beträchtlicher Teil nimmt die Zone mit der Zonen-ID 2.4 und der Bezeichnung «Steinzeitliche Siedlung Binningerstrasse» ein. Bei Bauarbeiten fanden sich steinzeitliche Keramik und Knochen, die darauf hinweisen, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste des Siedlungsplatzes erhalten haben.

Die andere Schutzzone überlagert den südlichen Spitz des Quartierplanperimeters, trägt die Zonen-ID 2.19 und die Bezeichnung «Römische Gräber Allschwiler Weiher». Bei der Anlage des Weihers wurden römische

Baureste und Gräber beobachtet. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere römische Baureste und Gräber erhalten haben.

Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung. Aufgrund von Neuentdeckungen oder Neuerkenntnissen können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher wird der Bauherrschaft vor Einreichung eines Baugesuches empfohlen, die Fachstelle Archäologie Baselland zu konsultieren.

Die Archäologie Baselland hat im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung bereits angekündigt, gegen ein Baugesuch Einsprache zu erheben und Auflagen zu formulieren.

5.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Richt- und Nutzungsplanung. Die Gemeinden sind verpflichtet, den inventarisierten Objekten mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln Schutz zu gewähren, wobei sie über einen relativ grossen Umsetzungsspielraum verfügen. Dies gilt auch im Rahmen von Sondernutzungsplanungen. Die Gemeinden haben die Aussagen, Hinweise und Empfehlungen des ISOS zu den einzelnen Perimetern in gebührender Qualität und Vertiefung zu reflektieren und raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte mit den aus dem ISOS abgeleiteten Schutzziele zu überprüfen. Die im Rahmen einer Interessenabwägung getroffenen Entscheidungen müssen im Planungsbericht begründet und dokumentiert werden.

Gemäss ISOS der Gemeinde Allschwil des Bundesamts für Kultur aus dem Jahre 2008 liegt das Areal im ISOS-Gebiet Nr. 9, das als Gewerbequartier mit Einkaufszentren, Fabrikationsbetrieben, Dienstleistungen, v.a. aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, beschrieben und mit Erhaltungsziel C versehen wird. Auf dem Areal selbst sind die beiden Hochhäuser im ISOS als Einzelelemente mit einem Hinweis versehen, ohne Erhaltungsziel (9.0.6). Im Umfeld des Quartierplanperimeters liegen die ISOS-Baugruppen 9.4 und 9.5 sowie das Einzelelement 9.4.1, die alle drei das Erhaltungsziel A aufweisen.

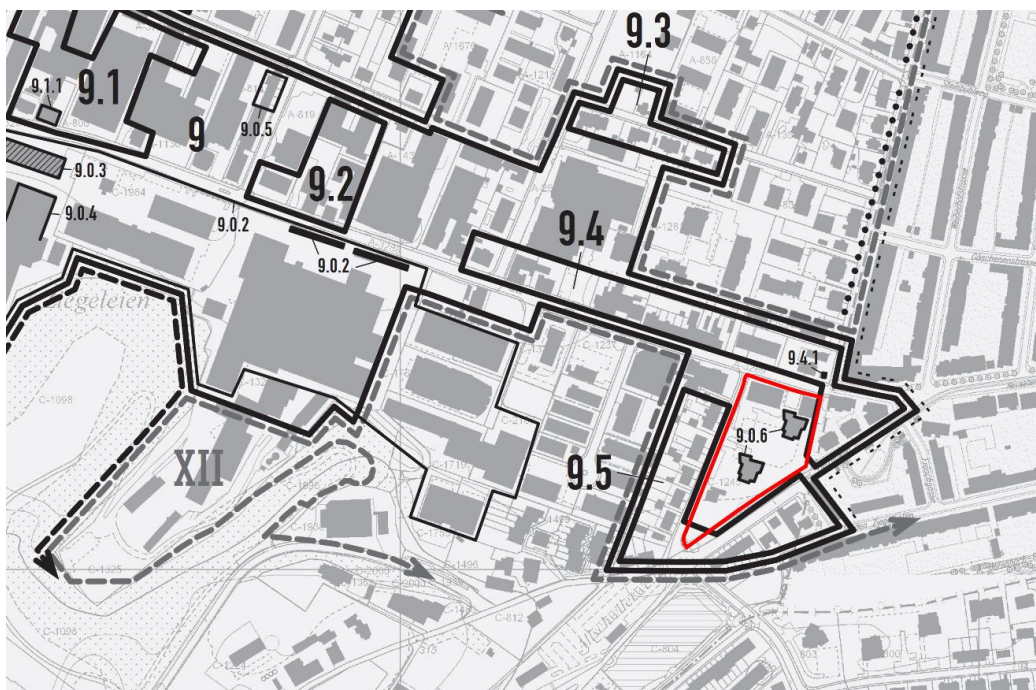


Abbildung 17 Ausschnitt ISOS Allschwil (Quelle: Bundesamt für Kultur / eigene Darstellung)

9.4	Mehrheitlich dreigeschossige Wohnhäuser mit Ladeneinbauten, 1. V. 20. Jh., südlicher Auftakt des Ortes, Kontrast zu quer liegenden Wohnzeilen am Morgartenring (Stadt Basel).
9.4.1	Zweigeschossiges Transformatorenhäuschen mit geschweiftem Krüppelwalmdach, Heimatstilbau, 1. V. 20. Jh.
9.5	Bebauung am Weiherweg, zweigeschossig, zu zweien oder dreien zusammengebaute Wohnhäuser mit hohen Satteldächern, 2. V. 20. Jh.

Die Quartierplanung schränkt die beiden Baugruppen und das Einzelelement nicht direkt ein, da sie ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen. Der südliche Spitz des Quartierplanperimeters wird vom Perimeter der ISOS-Baugruppe 9.5 berührt, was aber keine inhaltlichen Auswirkungen zur Folge hat. Die indirekten Auswirkungen auf diese Gebiete aufgrund der dichteren Bauweise und aufgrund des Hochhauses werden als verträglich mit den genannten Baugruppen und dem Einzelelement eingestuft. Dies, weil schon heute zwei Hochhäuser auf der Parzelle Nr. C-1245 stehen und die Baugruppen und das Einzelelement schon heute keine ungestörten Sichtachsen und Fernwirkungen im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. C-1245 aufweisen können und weil die quartierplanmässige Bebauung in Abwägung der Ziele des KRIP (Entwicklungsgebiet, vgl. Kapitel 4.2.1) und der kommunalen Nutzungsordnung (Festlegung einer ZQP, vgl. Kapitel 1.3) einerseits und der Berücksichtigung der umliegenden Gebiete durch einen genügenden Gebäudeabstand andererseits (vgl. Kapitel 3.4.6) eine verhältnismässige und austarierte Höhenentwicklung gegenüber den Baugruppen und dem Einzelelement aufweist.

Auch gemäss Aussagen des zuständigen Ortsbildpflegers der kantonalen Denkmalpflege schränken die Ziele des ISOS die Entwicklung auf der Parzelle Nr. C-1245 nicht ein.

5.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Historische Verkehrswege, deren Geländeformen (z.B. Böschungen, Hohlwege) oder begleitende Elemente (z.B. Wegkreuze, Brücken) gelten als Kulturdenkmäler, also als von Menschenhand geschaffene Werke von besonderer Bedeutung. Beim Schutz der historischen Verkehrswege geht es um den Erhalt des historischen Kulturgutes, gleichzeitig aber auch um den Erhalt landschaftsprägender Elemente.

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), das am 1. Juli 2010 in Kraft trat, ist ein Inventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) regelt deren Schutz. Vom IVS und der VIVS sind nur die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung betroffen.

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Strecken von regionaler und lokaler Bedeutung erheben und dokumentieren lassen, deren Schutz im Kantonalen Richtplan, Objektblatt V 3.4 «Historische Verkehrswege», geregelt ist.

Binningerstrasse

Die Binningerstrasse ist Teil des historischen Verkehrswegs «(Mulhouse, F-) Allschwil - St. Jakob (- Augst /- Liestal)» und ist von nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf. Die VIVS umfasst die Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» und Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit Substanz» und somit nur einen Teil der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Ein Objekt mit lediglich «historischem Verlauf» ist eine Zusatzinformation zum Bundesinventar und zeigt historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung ohne oder mit nur geringer baulicher Substanz, deren Linienführung heute noch ablesbar ist. Diese Verläufe sind nicht Bestandteil des Bundesinventars und stehen daher nicht

unter dem besonderen Schutz, der gemäss VIVS den Objekten des Bundesinventars zukommt. Abgesehen davon kann festgehalten werden, dass die Binningerstrasse ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und dass die quartierplanmässige Bebauung den historischen Verkehrsweg bzw. seinen Verlauf nicht beeinträchtigt.

Herrenweg

Der Herrenweg ist Teil des historischen Verkehrswegs «Basel - Neuwiller, F (- Porrentruy)» und ist von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf. Für ihn gilt der Kantonale Richtplan. Auch hier kann festgehalten werden, dass der Herrenweg ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und dass die quartierplanmässige Bebauung den historischen Verkehrsweg bzw. seinen Verlauf nicht beeinträchtigt.

Planungsgrundsätze

- a An der langfristigen Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung besteht ein kantonales Interesse.
- b Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für die Erhaltung und Entwicklung der historischen Verkehrswege wahr.
- c Sie berücksichtigen das IVS in der Interessensabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben.

Planungsanweisungen

- a Kanton und Gemeinden berücksichtigen die historischen Verkehrswege in ihrer Richt- resp. Nutzungsplanung.
- b Kanton und Gemeinden zeigen in ihren Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV auf, wie sie die historischen Verkehrswege berücksichtigen.
- c Kanton und Gemeinden fördern Kenntnis und Wissen über die historischen Verkehrswege durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit.
- d Historische Verkehrswege, die sich als Wanderwege eignen, sind vom Kanton in das Wanderwegnetz einzubeziehen.
- e Die Gemeinden übernehmen den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien "mit viel Substanz" und "mit Substanz" als orientierenden Inhalt in ihre Strassennetzpläne.

Abbildung 18 Kantonaler Richtplan, Objektblatt V 3.4 «Historische Verkehrswege» (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

6 Umweltschutz und Sicherheit

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht. (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Betreffend die zulässige Energiezentrale (vgl. Kapitel 3.3.1 und 3.7) können im Rahmen der Quartierplanung allfällige Anlagen bzw. ihre Auswirkungen auf die Umwelt noch nicht in einem Masse ermittelt und bestimmt werden, um das Thema vorliegend behandeln zu können. Die Quartierplanvorschriften schaffen lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung. Die Fragen betreffend Umweltverträglichkeit können erst aufgrund eines konkreten Bauprojekts im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens geklärt werden.

6.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz vorzunehmen. Das Quartierplanareal ist nicht von einem Konsultationsbereich für Störfallvorsorge betroffen.

Jedoch birgt die Binnerstrasse ein «Transportrisiko Strasse». Das Risiko entsteht durch den Transport gefährlicher Güter auf den Strassen und betrifft Personen, Naturwerte, den Boden sowie Grund- und Oberflächengewässer. Über 90 % der auf den Strassen transportierten Gefahrgüter sind Mineralölstoffe.

Gemäss Planungshilfe des Bundes betreffend die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Version vom 17.12.2019) sind nur Strassen mit einem DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) von über 20'000 relevant (Anhang 1, Referenzwerte Bevölkerung). Gemäss Emissionskataster 2015 wird dieser Wert weder an der Binnerstrasse (DTV 15'300) noch am Herrenweg (DTV 2'400) übertroffen. Eine Abklärung der Störfallrelevanz entfällt somit.

6.3 Grundwasser

Der Quartierplanperimeter liegt vollständig in einem Grundwasserbereich.

Die Grundwasserisohypsen definieren die Höhe des Grundwasserspiegels (Grundwasserstand) in einer Mittelwassersituation in Metern über Meer. Der **Grundwasserstand Mittelwasser** erreicht eine Höhe von rund 273 m ü.M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag.

Der **Grundwasserflurabstand**, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, beträgt zwischen 10 m und 13 m.

Die **Grundwassermächtigkeit**, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen rund 1 und 5 Metern.

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich ebenfalls in einem Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch).

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich Au den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Aufgrund des Richtprojekts sind keine Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten. Bisher geplant sind vorwiegend ein Untergeschoss und bereichsweise zwei Untergeschosse. Die Unterkante Boden weist dabei eine Höhe von ca. 279 m ü.M. bzw. ca. 275 m ü.M. auf. Deshalb werden in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zum Grundwasserschutz erlassen. Sind im Rahmen der Erstellung (z.B. Baugrube) oder der Gebäudestatik (z.B. Fundationspfähle) dennoch Eingriffe ins Grundwasser notwendig, gilt das übergeordnete Recht. Eingriffe ins Grundwasser erfordern allenfalls ein hydrogeologisches Gutachten und/oder ein Grundwasserkonzept und sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

6.4 Naturgefahren

Betreffend Naturgefahren ist im Rahmen der Nutzungsplanung vorliegend die Naturgefahrenkarte des Kantons massgebend, denn das Siedlungsgebiet von Allschwil wird vollständig von der Naturgefahrenkarte abgedeckt. Die Gefahrenhinweiskarte hat in diesem Fall keine Relevanz.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss.

Der Quartierplanperimeter ist zu einem grossen Teil von einem Gefahrengebiet Überschwemmung mit der Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung) betroffen. Im Quartierplan werden diese Gebiete mit einer Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung festgelegt.

In der nordöstlichen Ecke des Quartierplanperimeters weist die Naturgefahrenkarte eine kleine Fläche mit Restgefährdung infolge Überschwemmung aus. In Gebieten mit Restgefährdung sind die vorhandenen Intensitäten der Ereignisse nicht bestimmt, können jedoch alle Intensitätsstufen (vorliegend Überschwemmungsstufen rot, blau und gelb) erreichen, lediglich mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit, d.h. seltener als einmal in 300 Jahren. Dies hat keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung zur Folge, jedoch sind sehr sensible Nutzungen und Nutzungen, die der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, zu vermeiden. Die gemäss Quartierplanung vorgesehenen Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen Restgefährdung («Grünfläche» und «Erschliessungsfläche») stellen keine sehr sensiblen Nutzungen dar.

Sehr sensible Nutzungen umfassen Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (Spitäler, Heime, Schulen etc.) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (Campingplätze u.a.), Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentralen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) sowie Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen etc.).

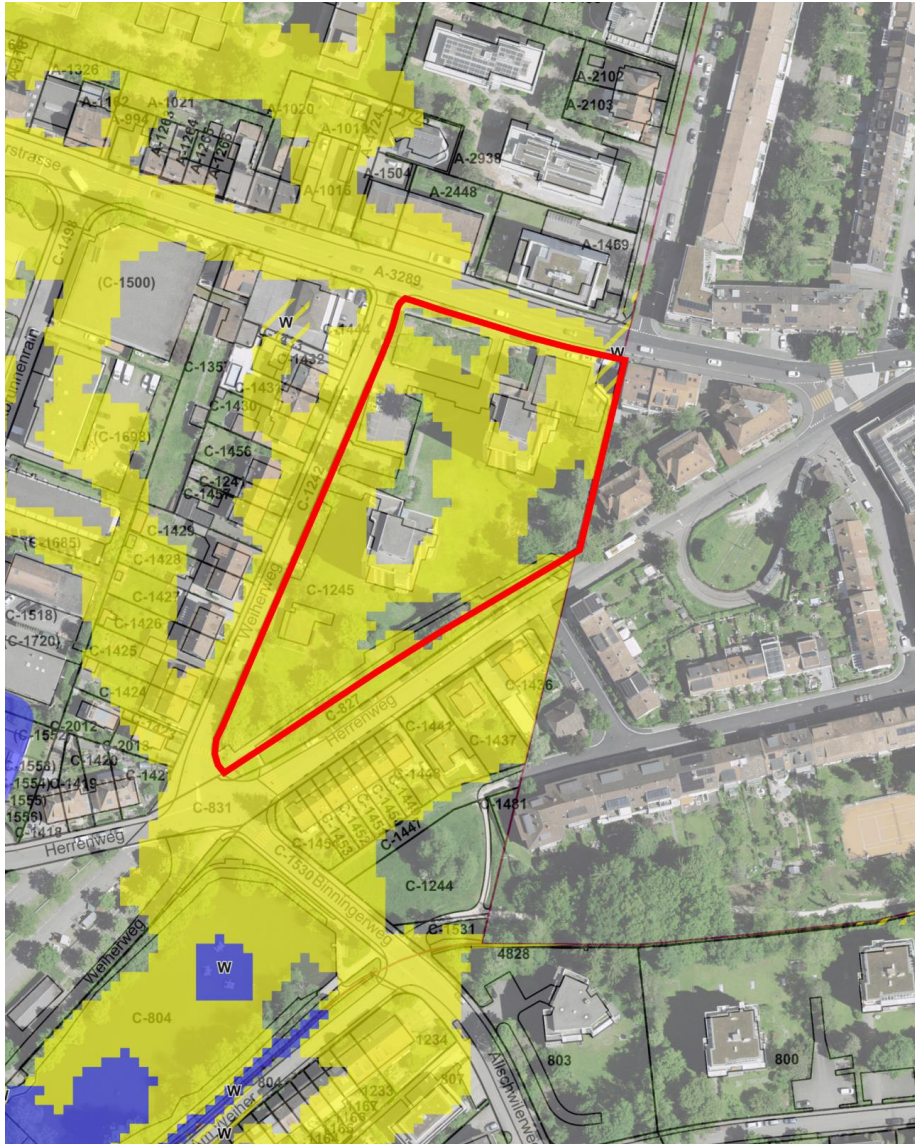


Abbildung 19 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

6.5 Gefährdung Oberflächenabfluss

Die in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss dargestellten Überschwemmungsgebiete wurden über das gesamte Gebiet der Schweiz mit einer einheitlichen Methode erstellt. Sie beruhen auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände. Sie kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Sie kennzeichnen nicht die Gebiete, die durch Überschwemmung aus Fließgewässern betroffen sind und berücksichtigen keine Schutzbauten oder Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämmen (so erscheinen z.B. SBB-Dämme im DTM als durchgehender Damm ohne Durchlass). Diese Karte erlaubt eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt. Es ist nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf Flächen auftritt, die in der Karte als nicht betroffen er-

scheinen. Sie darf nicht in einem Massstab verwendet werden, der detaillierter als 1:12'500 ist, um Fehler in der Interpretation von betroffenen und nicht betroffenen Gebieten zu vermeiden. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit, es steht aber den Kantonen frei, sie als Gefahrenhinweiskarte in ihre Gefahrengrundlagen zu übernehmen und sie im kantonalen Geoportal zu publizieren. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Daten im Geoview BL publiziert und weist darauf hin, dass die Daten in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäss diesen Daten bewegen sich die Fliesstiefen der Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss innerhalb des Quartierplanperimeters zwischen 0 und 0.25 m und unbestimmt höher. Das unbestimmt hohe Gefährdungsgebiet liegt im Bereich der heutigen Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle, die jedoch im Rahmen der quartierplanmässigen Bebauung aufgehoben wird und an einer anderen Stelle zu liegen kommt. Die Gefährdungsgebiete Oberflächenabfluss werden von den Gefahrenzonen Überschwemmung gemäss Quartierplan abgedeckt. Letztere weisen für Ereignisse mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren Fliesstiefen von grösstenteils 0 - 25 cm und im Bereich der heutigen Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle 25 - 50 cm auf. Aufgrund der oben beschriebenen Vorbehalte und Ungenauigkeiten betreffend die Daten der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und der im Quartierplan vorgenommenen Festlegung mit Gefahrenzonen Überschwemmung verzichtet die Gemeinde auf Massnahmen im Zusammenhang mit den Gefährdungsgebieten Oberflächenabfluss.

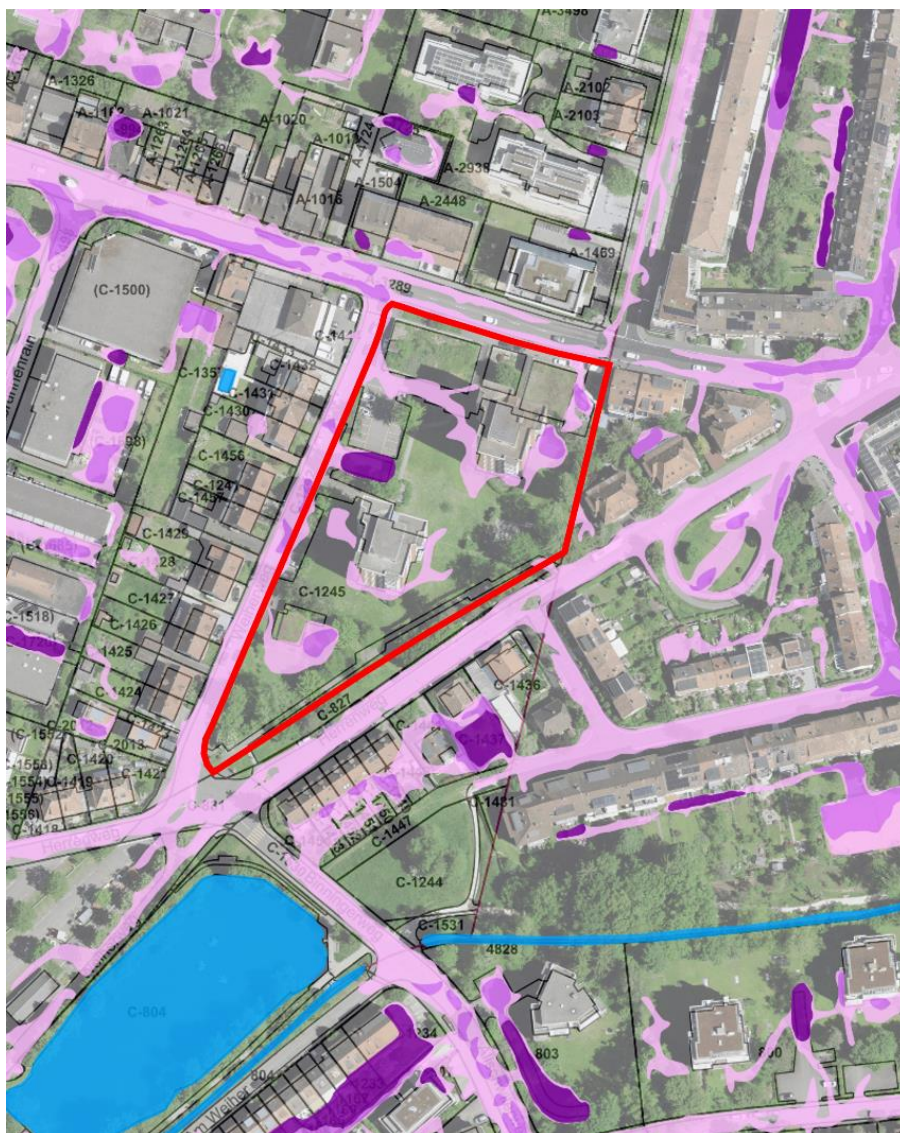


Abbildung 20 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

6.6 Klima

Die klimatische und mikroklimatische Ausgangslage sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der Quartierplanung sind im mikroklimatischen Gutachten beschrieben (vgl. **Beilage 4**).

Das Gutachten macht Vorschläge, wie die Situation optimiert werden kann. Im Folgenden werden die Vorschläge als auch die Umsetzung in der Quartierplanung aufgezeigt.

Gesamtbeurteilung und Optimierungsvorschläge gemäss Gutachten	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p>Gebäude</p> <p><i>Die Gebäude weisen künftig ein grösseres Volumen auf. Um die Energiespeicherung der Oberflächen zu reduzieren, können die Fassaden hell gehalten und idealerweise begrünt werden. Arkaden oder Auskragungen könnten zudem zusätzliche schattige Plätze schaffen. Die zentralen Bereiche des Areals werden durch die Gebäudestellung nicht optimal belüftet. Dies sollte bei der Gestaltung des Aussenraums beachtet und mit optimierenden Massnahmen kompensiert werden.</i></p>	<p>Die Quartierplanung nimmt diesen Vorschlag auf, indem im Quartierplanreglement vorgeschrieben wird, dass «zur Minderung der klimatischen Wärmebelastung die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten sind, dass sie sich möglichst wenig aufheizen». Eine bestimmte Farbgebung wurde bewusst nicht vorgeschrieben, weil es auch andere Methoden gibt, um die Wärmespeicherung der Oberflächen zu reduzieren (Material, Struktur, Begrünung etc.).</p> <p>Eine Fassadenbegrünung wird nicht vorgeschrieben, aber ausdrücklich ermöglicht, auch ausserhalb der Baubereiche.</p> <p>Zurückversetzte Erdgeschosse sieht das Richtprojekt vor, sie werden aber nicht in den Quartierplanvorschriften vorgeschrieben, um dem Bauprojekt die nötige Flexibilität in der Umsetzung zu belassen.</p> <p>Die Belüftung der Umgebungfläche soll durch die Grünflächen und durch möglichst unversiegelte Aufenthaltsflächen erreicht werden.</p>
<p>Beschattung</p> <p><i>Die Schattenanalyse zeigt gut auf, welche Bereiche am Nachmittag starker Sonneneinstrahlung - und damit starkem Hitzestress - ausgesetzt sind. In diesen Bereichen sollten ausreichend Baumpflanzungen eingeplant werden. Wenn dies nicht möglich ist, können alternative Beschattungsmethoden wie z.B. Kletterpflanzen an Gerüsten oder Sonnensegel als Lösung dienen. Wiederum könnte auch geprüft werden, ob sich mit der Gebäudeform eine bessere Beschattung erreichen lässt.</i></p>	<p>Die Bereiche, die gemäss Schattenanalyse nachmittags am meisten besonnt sind, werden mit Grünflächen oder Aufenthaltsflächen gemäss Quartierplan und Baumpflanzungen gemäss Aussenraumkonzept – mit verbindlicher Anzahl gemäss Quartierplanreglement – ergänzt (Aussenbereich Kindergarten südlich Baubereich D; Grüner Hof zwischen Baubereich E und D; Quartierhof und Grünflächen nördlich Baubereich E).</p> <p>Das Quartierplanreglement lässt zudem auf den Aufenthalts- und Erschliessungsflächen unter anderem Trinkbrunnen, Wasserflächen und Beschattungselemente zu und schreibt vor, dass sie möglichst wärmeabweisend auszugestaltet sind.</p>
<p>Umgebung</p> <p><i>Obschon mehr als die Hälfte der Freifläche unversiegelt bleibt, sollte der Versiegelungsgrad weiter reduziert werden. Die unversiegelte Oberfläche sollte idealerweise als vegetationsbedeckte Fläche realisiert werden. Vegetationsflächen auf der Tiefgarage müssen ein genügend grosses Substratvolumen aufweisen und Wasser zur Verdunstung zur Verfügung haben. Mit einem geeigneten Bewässerungskonzept und der Retention von Regenwasser kann dies optimiert werden. Da die totale Fläche an unversiegeltem Boden abnimmt, sollte die vorhandene unversiegelte Fläche noch besser klimaökologisch ausgestaltet werden im Vergleich zum Ist-Zustand. Dies kann mit hochreichenden Pflanzen oder Büschen, naturbelassenen Wiesen anstelle von Rasenflächen oder im Idealfall mit vielen Bäumen erreicht werden.</i></p>	<p>Die Vorschläge wurden in der Quartierplanung aufgenommen.</p> <p>Das Quartierplanreglement schreibt in den Grundsätzen zur Umgebungsgestaltung vor, dass «die Umgebungfläche möglichst grosse Flächen aufzuweisen hat, die möglichst naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sind und einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat» und dass «begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen sind».</p> <p>Das Quartierplanreglement schreibt in den Grundsätzen zur Bepflanzung und Begrünung weiter vor, dass sie «artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen müssen».</p> <p>Die Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen mit einheimischer, standortgerechter Saatmischung zu gestalten und mit Bereichen aus Kleingehölze, Stauden und Hecken sowie mit Sträuchern und Bäumen zu ergänzen.</p> <p>Weiter sind versiegelte Flächen, wo möglich, über die Schulter zu entwässern, und nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern.</p>

Gesamtbeurteilung und Optimierungsvorschläge gemäss Gutachten	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p>Bäume</p> <p><i>Die Anzahl an Bäumen nimmt im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich zu, es wird jedoch lange dauern, bis die neuen Bäume die gleiche Wirkung haben wie die alten Bäume. Idealerweise sollten die bestehenden Bäume - wenn immer möglich - erhalten bleiben. Auch Umpflanzungen sollen in Betracht gezogen werden. Bei Neupflanzungen muss überlegt werden, wie die ersten 20-30 Jahre überbrückt werden können, um auch während der ersten Jahre die gute Ausgangslage zu erhalten. Eine Möglichkeit wäre eine schnell wachsende Primärbepflanzung, welche schon nach kurzer Zeit genügend Schatten spendet. Wenn der eigentlich geplante Baum gross genug ist, kann die Primärbepflanzung wieder entfernt werden.</i></p>	<p>Rechtsverbindlich im Quartierplanreglement wird eine zu pflanzende Anzahl an mittel- bis grosskronigen Bäumen festgelegt (15 Stück), die zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 30 cm oder eine Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen müssen. Neben den mittel- und grosskronigen Bäumen sind im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche auch 20 kleinkronige Bäume oder Sträucher vorzusehen.</p>

6.7 Nicht relevante Rahmenbedingungen

- Gewässerraum nach GSchG
- Altlasten
- Biologische Risiken
- Nichtionisierende Strahlung
- Mobilfunkantennen und -strahlung
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)
- Kantonale und kommunale Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Schweizerisches Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

7 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

7.1 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

Interessen der bestehenden Nutzerschaft

Die Bewohner- und Nutzerschaft des Areals wurde Ende August 2021 per Brief über die Planung und die notwendige Erneuerung der Überbauung informiert und darüber ins Bild gesetzt, dass frühestens ab 2027 der Rückbau der beiden bestehenden Wohnhochhäuser erfolgen wird. An der Informationsveranstaltung vom 8. Dezember 2022 hat die Bauherrschaft die Absicht kommuniziert, der bestehenden Bewohnerschaft, falls erwünscht, Wohnungen in der neuen Überbauung anzubieten. Damit ein nahtloser Wechsel in eine neue Wohneinheit auf dem Areal gewährleistet werden kann, soll die Überbauung etappiert erfolgen. Der Bewohnerschaft kann ein Auszug aus den gemieteten Wohnungen und eine Suche nach einer neuen Wohneinheit anderswo oder ein Umzug in eine neue Wohnung auf dem Quartierplanareal grundsätzlich zugemutet werden, zumal die Notwendigkeit der Massnahme unbestritten ist, die Bewohnerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

Die bestehenden Betriebe auf dem Areal – Musik Hug AG (Musikinstrumente) sowie decuspina und GRS Küchen-Design GmbH (beide KÜcheneinrichtungen) – sowie der Kindergarten der Gemeinde Allschwil werden ebenfalls ihre Flächen verlassen müssen. Der Weiterbestand des Kindergartens ist mit der Gemeinde Allschwil abgesprochen und in der Quartierplanung vorgesehen. Im Falle von Musik Hug hat der Betrieb bereits einen Ersatzstandort an der Heuwaage in Basel gefunden. Den anderen Betrieben kann ein Auszug aus den gemieteten Flächen und eine Suche nach einem neuen Standort anderswo oder allenfalls ein Umzug in eine neue Fläche auf dem Quartierplanareal zugemutet werden, zumal die Notwendigkeit der Massnahme unbestritten ist, die Nutzerschaft frühzeitig informiert wurde und genügend Vorlaufzeit besteht.

Raumplanerische Interessen

Die raumplanerischen Interessen an der Quartierplanung werden in den Ausführungen zum KRIP und zum REK der Gemeinde Allschwil dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Das Interesse an einer Verdichtung an diesem Ort ist aus raumplanerischer Sicht hoch. Die vorliegende Quartierplanung ist geeignet und zweckmässig, den genannten Auftrag zu erfüllen.

- Kantonaler Richtplan (Kapitel 4.2.1);
- REK der Gemeinde Allschwil (Kapitel 4.3.5).

Das Interesse an einem funktionierenden Verkehrssystem ist ebenfalls hoch. Das Verkehrssystem wird durch die Planung nicht stärker belastet. Es wird keine zusätzliche Strassenverkehrserschliessung erstellt. Durch die Quartierplanung kann die Anzahl Parkplätze trotz höherer Nutzung grundsätzlich beibehalten und der motorisierte Individualverkehr mit verschiedenen Massnahmen begrenzt werden. Dies liegt im öffentlichen Interesse und ist in dieser Form nur mittels Quartierplanung erreichbar.

- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage 3).

Das zur Verfügung stehende Planungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens ist die Quartierplanung. Die Interessenabwägung hat in einem früheren Verfahren stattgefunden.

- Planungsrechtliche Ausgangslage (Kapitel 1.3).

Die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben werden durch die vorliegende Quartierplanung eingehalten.

- Planungsgrundsätze des eidgenössischen RPG (Kapitel 4.1.1);
- Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Kapitel 4.2.1);
- kantonale Voraussetzungen für eine Quartierplanung des RBG (Kapitel 4.2.2);
- Umgestaltung der Binningerstrasse (Kapitel 4.2.3);
- kommunale Voraussetzungen des Zonenreglements (Kapitel 4.3.2);
- Genereller Entwässerungsplan (Kapitel 4.3.3);
- Leitbild Zukunft Allschwil (Kapitel 4.3.4);
- REK der Gemeinde Allschwil (Kapitel 4.3.5);
- Masterplan Binningerstrasse (Kapitel 4.3.6).

Städtebauliche Interessen

Das öffentliche Interesse an einem qualitativvollen Städtebau in all seinen Facetten (Bebauung, Aussenraum, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung) ist hoch, zumal er Grundlage einer von der Öffentlichkeit gewährten Sondernutzung darstellt.

Die sorgfältig durchgeführte Planungsstudie ist geeignet, das öffentliche Interesse an einem qualitativvollen Städtebau zu erfüllen. Begleitet wurde das Projekt auch durch die Gemeindeverwaltung, den Bauausschuss und den Gemeinderat der Gemeinde Allschwil sowie die kantonale Arealbaukommission.

- Richtprojekt (Kapitel 1.5);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1).

Die Kriterien zu Hochhäusern des Kantonalen Richtplans werden eingehalten.

- Kantonaler Richtplan, Objektblatt S 2.4 (Kapitel 4.2.1);
- Mikroklimatisches Gutachten (Beilage 4).

Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten.

- Quartierplanvorschriften (Kapitel 3).

Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch. Das Quartierplanareal ist bereits bebaut und durch eine Autoeinstellhalle unterkellert. Der Erhalt dieser Substanz und ihre zeitgemässe und vorschriftsgemässe Weiterentwicklung wurden hinsichtlich Gebäudestatik (Erdbebensicherheit), Brandschutz, Bauphysik (Wärmedämmung), Hindernisfreiheit etc. eingehend geprüft und musste aufgrund der Aufwand-Nutzen-Abwägung zugunsten einer Neubebauung des Areals verworfen werden. Es fand eine ausführliche Interessenabwägung statt, die verschiedene Varianten beinhaltete, vom Erhalt der bestehenden Substanz über einen Teilerhalt mit Ergänzungsbebauung bis hin zum Abbruch und Neubebauung des Areals.

- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1).

Durch die quartierplanmässige Bebauung werden bestehende Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt. Im Gegenzug sieht das Richtprojekt eine qualitativ hochwertige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Umgebungsfläche vor, die mit den Quartierplanvorschriften gesichert werden.

- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1);
- Quartierplanvorschriften (Kapitel 3).

Betreffend Nachhaltigkeit machen die Quartierplanvorschriften die Vorgabe, dass eine Zertifizierung mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard auf Stufe Areal anzustreben ist. Ein Standard auf Stufe Areal deckt nicht

nur den Gebäude- und Energiebereich ab, sondern begreift die Nachhaltigkeit in einem umfassenderen Sinne. Betreffend Energie wird durch die Vorgabe der Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) aus mindestens 80 % erneuerbaren Energiequellen eine fast fossilfreie Energieversorgung möglich. Ebenfalls wird ein hoher Eigenversorgungsgrad mit Strom erreicht werden, da die installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche (EBF) erbringen müssen.

- Energie und Nachhaltigkeit (Kapitel 3.7).

Das mikroklimatische Gutachten macht Vorschläge, wie die Situation optimiert werden kann. Die Quartierplanung geht auf die Vorschläge ein. Der Planungsbericht zeigt die Umsetzung auf.

- Klima (Kapitel 6.6);
- Mikroklimatisches Gutachten (Beilage 4).

Die übrigen kulturellen und umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

- Kulturgüter (Kapitel 5);
- Umweltschutz und Sicherheit (Kapitel 6).

Interessen der Nachbarschaft

Das Quartierplanareal liegt am Rande eines sich stark entwickelnden Gebiets, das als Ganzes zu einem verdichteten Arbeits- und Wohngebiet werden soll. Die Entwicklung wird von der Gemeinde und dem Kanton gewünscht und entsprechend angetrieben (z.B. Masterplan Binningerstrasse, Teilzonenvorschriften Binningerstrasse, Tramverlängerung Linie 8) und von den Grundeigentümern, der Öffentlichkeit und der Politik grundsätzlich getragen. Kommt hinzu, dass schon in früheren Verfahren die planerische und politische Absicht einer verdichteten Entwicklung auf dem Quartierplanareal geäussert wurde und in der Festlegung einer ZQP mündete, womit die nun laufende Entwicklung gezielt angestrebt wurde und frühzeitig vorhersehbar war.

Das Interesse der an das Quartierplanareal angrenzenden Bewohnerschaft an der Beibehaltung des heutigen Zustands oder an einer loseren Neubebauung ist teilweise wahrscheinlich vorhanden bzw. kann vermutet werden. Das Richtprojekt und die Quartierplanung nehmen die Interessen der Nachbarschaft sehr ernst, einerseits auf basellandschaftlicher Seite durch Berücksichtigung der Grenzabstände, obwohl rechtlich dazu keine Verpflichtung besteht, und durch Berücksichtigung des 3-Stunden-Schattens und andererseits durch Berücksichtigung des Lichteinfallswinkels auf baselstädtischer Seite. Entlang des Weiherwegs werden die Gebäude bewusst nicht bis an die Strassenbaulinie gestellt, um einer strassenaufwertenden und sichtschtützens Baumreihe den Vorzug zu geben. Vor diesem Hintergrund erscheint das Richtprojekt verträglich und angemessen. Die beschriebenen Interessen an einer verdichteten und qualitätsvollen Bebauung des Areals sind höher zu gewichten als die Interessen der Nachbarschaft an der Erhaltung des Status quo.

- Abstandsvorschriften (Kapitel 3.4.6);
- Schattenwurf (Kapitel 3.4.7);
- Bericht über die Projektentwicklung (Beilage 1).

7.2 Berücksichtigung der Interessen

Aufgrund des unter Kapitel 7.1 Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage, die Quartierplanung erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und ist geeignet, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Quartierplanvorschriften sind gross. Gegen die vorliegende Quartierplanung bestehen keine überwiegenden Interessen. Ebenfalls bestehen keine überwiegen Interessen an der Beibehaltung des Status quo.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Abs. 2 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 an das Amt für Raumplanung wurden die Quartierplanunterlagen dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom xx.xx.xxxx hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Allschwil zukommen lassen.

Gemäss den Kapiteln des kantonalen Vorprüfungsbericht gegliedert, laufend nummeriert und mit dem jeweiligen Thema betitelt, sind im Folgenden die Eingaben des Kantons wiedergegeben, jeweils gefolgt von der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Allschwil, die nach Grad der Berücksichtigung gemäss folgender Legende bewertet ist.

- ✓ = Eingabe berücksichtigt
- (✓) = Eingabe teilweise berücksichtigt
- = Eingabe nicht berücksichtigt
- K = Kenntnisnahme

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat für die Quartierplanung «Weierweg» das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, all-fällige Konflikte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Quartierplan und das Quartierplanreglement vom xx.xx.xxxx (rechtsverbindliche Planungsunterlagen) und der Planungsbericht vom xx.xx.xxxx inkl. Beilagen (orientierende Planungsunterlagen).

Auf die Mitwirkung wurde angemessen aufmerksam gemacht.

<i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i>	<i>Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. xx:</i> <i>Aushängekasten der Gemeinde:</i> <i>Homepage der Gemeinde Allschwil www.allschwil.ch:</i> <i>Wochenblatt Allschwil:</i>	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
<i>Schreiben an benachbarte Grundstückseigentümerschaften</i>	xx.xx.xxxx	
<i>Schreiben an benachbarte Stadt Basel</i>	xx.xx.xxxx	
<i>Mitwirkungsfrist</i>	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	
<i>Mitwirkungseingaben</i>	xx Eingaben	

Die Mitwirkungseingaben und die entsprechenden Stellungnahmen der Gemeinde werden im Mitwirkungsbericht abgefasst (vgl. **Beilage 5**).

8.3 Beschlussfassung

...ausstehend

8.4 Referendum

...offen

8.5 Planauflageverfahren

...ausstehend

9 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat von Allschwil stellt dem Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung «Weiherweg» vorbehaltlos zu genehmigen.

Allschwil, _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill