

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2022-687

vom 3. Mai 2022

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften «ALBA»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 4. November 2020 die Quartierplanvorschriften «ALBA» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A-5666, A-5668 sowie die Baurechtsparkzelle A-6405 mit einer Gesamtfläche von 6'917 m². Als zulässige Nutzung sind 31'197 m² BGF festgelegt.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 29. September 2021 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit E-Mail vom 19. November 2021 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit den nachgereichten Unterlagen vom 24. Februar 2022 und vom 14. März 2022 die redaktionelle Korrektur der Legendentitel zu den Baubereichen A und B, des «Anordnungsbereich Verbindungsbaute» im Situationsplan sowie die Korrektur bzw. Präzisierung des Freiraumbereichs im Plan bzw. im Reglement als geringfügige Änderungen. Die redaktionellen Korrekturen respektive Anpassungen der Legende sowie des Anordnungsbereichs Verbindungsbauten dienen der Präzisierung und helfen, spätere Missverständnisse im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden. Mit der Ergänzung der Bestimmungen zum Freiraumbereich im Quartierplanreglement wird der angedachten Nutzung einer Kindertagesstätte Rechnung getragen und die Trennung der verschiedenen Freiraumnutzungen (Erschliessung, Abstellflächen für Fahrräder, Aussenraumbereich einer Gastromienutzung) gestärkt. Eine differenzierte Aussenraum- und Freiraumgestaltung ist bei Quartierplanungen angezeigt, bezwecken sie doch 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 (§ 37 Absatz 1 RBG). Auch wenn es sich hier vorwiegend um eine gewerblich orientierte Planung handelt, ist dem Aussenraum und der Abstimmung auf die Bedürfnisse der Nutzenden eine grosse Bedeutung zuzumessen. Mit der nun beantragten Präzisierung kann ein Konflikt entschärft werden. Der Regierungsrat begrüsst diese (in den Dokumenten bereits enthaltene) Ergänzung, auch wenn eine Klärung im Quartierplan dem Ansinnen besser Rechnung getragen hätte. Den geringfügigen Änderungen wird zugestimmt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 27. Juni 2019 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «874 Bachgraben» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden mehrheitlich nicht berücksichtigt.

2.2 Baubereiche und Baulinien

Im Quartierplan werden die Baubereiche über die bestehenden Baulinien hinaus festgelegt, was im ersten Moment als Widerspruch gelesen werden kann. Der Planungs- und Begleitbericht erläutert denn auch, dass die Baulinien weiterhin bestehen bleiben sollen. Der Widerspruch löst sich mit der Bestätigung in Abschnitt 3.3.1 des Planungs- und Begleitberichts, wonach in diesem, die Baulinien überragenden Teil der Baubereiche lediglich Bauteile nach § 53 Absatz 2 RBV zulässig sind. Dieser Auslegung ist beizupflichten.

2.3 § 4 Absatz 2 und § 5 Absatz 1 «Umgebungsgestaltung» Quartierplanreglement (QR)

In § 87 RBV ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Die vorliegenden Quartierplanvorschriften nehmen in mehreren Bestimmungen Bezug zur Umgebungsgestaltung. Der Regierungsrat präzisiert, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplans oder eines analogen Nachweises bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich hierbei nicht um einen Planungsakt, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die in den verschiedenen Bestimmungen genannten Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung nur dann als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgesehen werden, wenn sie in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt wurden und deren Umsetzung somit im Umgebungsplan nachgewiesen werden kann. Die in § 4 Absatz 2 bzw. § 5 Absatz 1 lit. d. QR geforderte detaillierte Festlegung von Inhalten in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung kann folglich nur im vorgenannten Sinne des Nachweises verstanden werden. Darüber hinaus ist bei § 5 Absatz 1 lit. b. QR darauf hinzuweisen, dass es sich bei der im Quartierplan verbindlich festgelegten «Ein- und Ausfahrt unterirdische Veloabstellanlage» nicht um einen Lagebereich handelt, sondern um eine flächenmässig eindeutig begrenzte Festlegung.

2.4 § 5 Absatz 2 «Mobilitätskonzept» Quartierplanreglement

Die Bestimmung zum Mobilitätskonzept bezeichnet dieses als verbindlich und verlangt den Nachweis der darin enthaltenen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Damit Massnahmen aus einem Konzept tatsächlich im Quartierplanreglement Verbindlichkeit erlangen könnten, müssten sie auch in ebendiesem selbst festgelegt und erlassen werden. Das macht aber nur begrenzt Sinn, da nicht alle Mobilitätsmassnahmen Art und Mass der Nutzung regeln. Auch die Verpflichtung zum Nachweis im Baubewilligungsverfahren ist im Quartierplanreglement unbehilflich, da die für eine Baueingabe erforderlichen Unterlagen in § 87 RBV abschliessend bestimmt sind.

Im Quartierplanvertrag wurden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern jedoch Vereinbarungen zum Mobilitätskonzept mitsamt den darin enthaltenen Massnahmen sowie der Nachweispflicht im Baubewilligungsverfahren getroffen. Die Bestimmung im Quartierplanreglement ist daher in diesem Lichte zu verstehen. Gleichwohl wird sie im Sinne der Klarheit des Quartierplanreglements redaktionell schwarz gestrichen.

2.5 Parkplatznachweis, Autoeinstellhalle

Mit Schreiben vom 14. März 2022 wurde der «Nachtrag zum Mobilitätskonzept» sowie ein angepasster Planungs- und Begleitbericht nachgereicht, um offene Punkte aus der Berichterstattung und dem Mobilitätskonzept zu klären. Mit den nachgereichten Unterlagen kann die vorliegende Planung genehmigt werden. Bezüglich der Umweltverträglichkeit und der damit in Verbindung stehenden unterirdischen Autoabstellanlage gilt es Folgendes festzuhalten:

Für den Quartierplan «ALBA» und ein daraus folgendes Baubewilligungsverfahren sind die Erkenntnisse und Massnahmen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht (vom 13. August 2018) bzw. dem Prüfbericht vom 9. November 2018 zum «Masterplan BaseLink in Allschwil / Zentrale Parkhäuser Ost und West» bislang massgebend. Darin sind die für die Parkierung im Quartierplan «ALBA» möglichen Reduktionsfaktoren (gemäss Anhang 1/12 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz) respektive das Parkplatzregime mit den zugehörigen Parkplatzkontingenten in den beiden Parkhäusern des BaseLink-Areals als umweltverträglich nachgewiesen. Diesem Nachweis steht eine im Quartierplan vorgesehene, unterirdische Autoabstellanlage entgegen. Momentan kann sie daher weder zum Nachweis des Abstellplatzbedarfs i.S. von § 106 RBG beigezogen, noch darf sie zum Parkieren von Autos benutzt werden. Dies führt dazu, dass für die beabsichtigte Nutzung beider Baubereiche derzeit nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Nachtrag zum Mobilitätskonzept zusammen mit dem angepassten Planungs- und Begleitbericht zeigen nun auf, wie der Quartierplan dereinst dennoch realisiert werden könnte. Hierzu soll der Umweltverträglichkeitsbericht ergänzt bzw. angepasst und tiefere Reduktionsfaktoren (sowie die (Umwelt-)Verträglichkeit der unterirdischen Autoabstellanlage) nachgewiesen werden. Im Genehmigungsbeschluss wird eine entsprechende Auflage formuliert.

3. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Allschwil mit Schreiben vom 6. April 2022 über die bevorstehende Auflage respektive redaktionelle Streichung informiert. Mit Schreiben vom 13. April 2022 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen.

4. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

9/BUD
Genehmigung Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die vom Einwohnerrat Allschwil am 4. November 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «ALBA» im Sinne der Erwägungen und mit Auflage genehmigt.

5. Beschluss

- ://:
- Die vom Einwohnerrat Allschwil am 4. November 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «ALBA» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen, mit geringfügigen Änderungen sowie nachfolgender Auflage genehmigt und damit verbindlich erklärt.
Auflage:
Die im Quartierplan vorgesehene «unterirdische Autoabstellanlage» kann bis zu einem angepassten Nachweis der Umweltverträglichkeit weder zum Nachweis des Abstellplatzbedarfs, noch zur Parkierung von Autos benutzt werden.
 - Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/31/0, 2/ZPS/1/13 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 2/QR/31/0 und 2/LES/2/5 (Quartierplanreglement mit Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 - Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli, Ingenieure- und Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- BUD, Bereich Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- BUD, Bereich Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich