

# **Erläuterungsbericht**

Ergänzung kommunaler Richtplan Gemeinde Aesch

Beschluss Gemeinderat vom 04.07.2017

---

**Mitwirkungsverfahren**

**Impressum:**

Verfasser: Gemeindeverwaltung Aesch  
Hauptstrasse 23  
CH-4147 Aesch BL

Bearbeitung: Sebastian Illig

Datum/Version: 04.07.2017 / Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	4
1.1	Lage und Charakteristik .....	4
1.2	Erschliessung .....	5
1.3	Planungsrecht .....	5
2	Zielsetzungen.....	5
2.1	Entwicklungsziele / Strategien.....	6
3	Umsetzung .....	6
3.1	Methodik .....	6
3.2	Verfahren .....	6

# 1 Ausgangslage

Bund, Kantone und Gemeinden sind angehalten haushälterisch mit dem zur Verfügung stehenden Boden umzugehen. Das durch den Bundesrat im Mai 2014 in Kraft gesetzte teilrevidierte Raumplanungsgesetz unterstützt diese Bestrebungen und fördert die Entwicklung nach Innen im Sinne der Verdichtung in den Baugebieten.

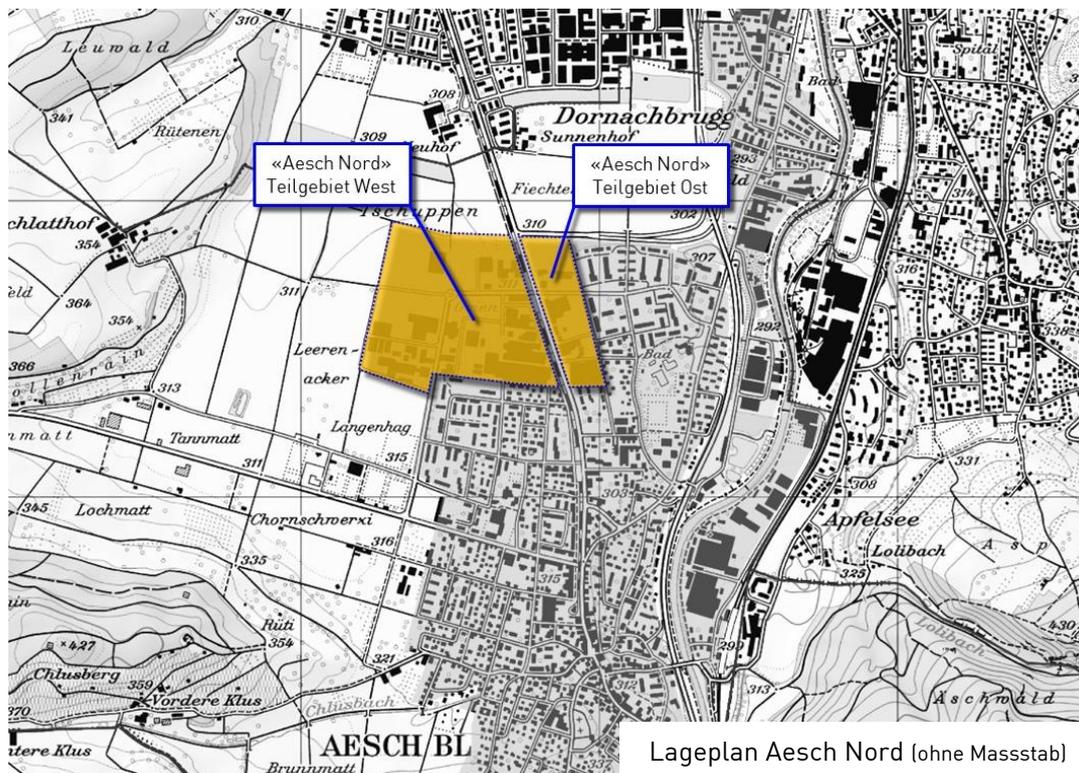
Dem entsprechend hat der Gemeinderat in seiner Raumplanungsstrategie festgelegt, Bestrebungen hinsichtlich der Verdichtung und effizienteren Landnutzung innerhalb des Baugebiets, in Aesch Nord zu konzentrieren. Somit kann der Ortskern vom Entwicklungsdruck entlastet werden und gleichzeitig das grosse Potential für die Entwicklung eines neuen, lebendigen Stadtquartiers in angemessenem Nutzungsmix ausgeschöpft werden.

## 1.1 Lage und Charakteristik

Das Areal „Aesch Nord“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde und setzt sich zum einen aus dem westlich der Hauptstrasse liegenden, ca. 24 ha grossen Gewerbegebiet und einem östlich gelegenen Teilgebiet, mit einer Fläche von ca. 6 ha, zusammen. Das entspricht einem Flächenanteil von ca. 14% bezogen auf das Siedlungsgebiet von Aesch.

Im Norden und Westen markiert das Gebiet den Übergang zum attraktiven Landschaftsraum. Im Süden und Osten begrenzen jeweils Wohnquartiere mit einem Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau in aufgelockerter Zeilenbauweise und Reihenhäuser das Areal.

Aesch Nord ist heute durch eine heterogene Gewerbebestruktur gekennzeichnet. Einzelne Teilflächen sind unternutzt, bzw. liegen brach. Das Gebiet wird im Norden durch Bildungsbauten der International School Basel (ISB) und der Gehörlosen - und Sprachheilschule Riehen (GSR) ergänzt.



## 1.2 Erschliessung

Durch das Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Hauptstrasse, eine der wichtigsten Verkehrsadern der Gemeinde. Die Kantonsstrasse trennt das Planungsgebiet in zwei unterschiedlich grosse Teilgebiete und stellt aufgrund des Strassenquerschnitts mit breiten Fahrspuren für den Individualverkehr und den Tram-Trassen eine klare Zäsur dar. Gleichzeitig ist der nördliche Ortseingang ein städtebaulich wesentlicher Ort, der derzeit strukturell nur gering ausgeprägt ist.

Durch die geplante Anbindung an die H18 via Pfeffingerring soll künftig eine weitere Verbesserung der Erschliessung, bei gleichzeitiger Entspannung die Verkehrssituation auf der Hauptstrasse durch den Ortskern, gewährleistet werden.

Das Areal ist durch die Tram - Haltestellen gut an das ÖV – Netz angebunden. Im westlichen Teilgebiet besteht jedoch Potential für Verbesserungen hinsichtlich der Erschliessung des Gebietes.

## 1.3 Planungsrecht

Das Gesamtareal ist gemäss Zonenvorschriften der Gewerbezone G1 zugeordnet, im westlichen Teil ergänzt durch Flächen für öffentliche Werke und Anlagen. Die Ausnutzung der Flächen wird derzeit durch die maximale Gebäudehöhe definiert. Für die Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten wurden im Jahr 2015, im Zuge einer Mutation des Zonenreglements, die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 15, bzw. 17 Metern auf 21 Meter angehoben.

Gemäss der kantonalen Richtplanung (KRIP) ist das westliche Gebiet als Arbeitsplatzgebiet von kantonalen Bedeutung ausgewiesen.

## 2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Aesch ist weiterhin bestrebt eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gebietes „Aesch Nord“ zu fördern. Dabei wird die heutige Festlegung als reines Gewerbegebiet hinsichtlich der maximalen Ausschöpfung des Standort- und Flächenpotentials als nicht zukunftsfähig und als unflexibel erachtet. Um auf differenzierte Flächenbedarfe zu reagieren sind die Handlungsspielräume derzeit stark eingeschränkt. Ebenso verfügt die Gemeinde über keine planungsrechtlichen Mittel eine Mindestausnutzung der Flächen zu definieren. Dem Auftrag eines haushälterischen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Boden kann in dieser Form nicht Rechnung getragen werden.

Vorstudien haben ergeben, dass für die künftige Entwicklung des Standorts ein Nutzungsmix aus wohnverträglichem Gewerbe- und Dienstleistungsflächen kombiniert mit Wohnnutzungen als tragfähiges Konzept erachtet wird. Dabei haben der Erhalt und der Ausbau bestehender Arbeitsplatzflächen eine hohe Priorität. Neben Arbeitsplatzflächen mit hoher Wertschöpfung wird der Ansiedlung handwerklicher Kleinbetriebe gleichermaßen Rechnung getragen.

Die Ergänzung hochwertigen Wohnraums, die Qualifizierung des Wohn- und Arbeitsumfelds, sowie die städtebauliche Ausformulierung öffentlicher Aufenthalts- und Erschliessungsflächen sind massgebliche Eckpunkte für eine positive Entwicklung hin zu einem neuen modernen, lebendigen Stadtquartiers. Darüber hinaus soll durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die derzeit leicht rückläufige Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aesch mittel- und langfristig stabilisiert werden.

## 2.1 Entwicklungsziele / Strategien

Als Basis für die Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele wurden im Vorfeld verschiedene Strategien und Leitsätze eruiert:

- Erhalt und Ausbau bestehender Arbeitsplatzflächen mit hoher Wertschöpfung
- Mischnutzungen und Wohnen in hoher Dichte
- Hochhäuser mit architektonischer und städtebaulicher Qualität an strategisch wichtigen und räumlich markanten Orten, beispielsweise als Orientierungspunkt oder/und zur Stärkung von Quartierschwerpunkten
- Evaluierung des Potentials für differenzierte Wohnnutzungen auch in Randlagen mit guter Vernetzung mit den benachbarten Quartieren, sowie dem angrenzenden Landschaftsraum
- Schaffung von Raum für die Ansiedlung handwerklicher Kleinbetrieb und Start Up - Unternehmen
- Stärkung der Hauptstrasse als „Rückgrat“ und „Lebensader“ des Siedlungsraums sowie die städtebauliche Ausformulierung des Strassenraums
- Verbesserung der ÖV – Erschliessung des westlichen Teilgebietes in der Tiefe durch zusätzliche Einbindung in das bestehende Busnetz als Ergänzung der Tram – Anbindung
- Verbesserte Durchwegung für den Langsamverkehr, bei guter Vernetzung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet (ggf. Evaluierung alternativer, zukunftsfähiger Verkehrsträger)

(Quelle: Raumkonzept „Birsstadt 2035“)

## 3 Umsetzung

Die Umsetzung der Entwicklungsstrategien erfolgt mittels Quartierplanverfahren. Grundsätze städtebaulicher Art, der Freiraumgestaltung, der Erschliessung und der Nachhaltigkeit werden in einem Gesamtkonzept festgelegt, welches den städtebaulichen Rahmen für die nachfolgenden Quartierplanverfahren definiert.

### 3.1 Methodik

Eines der ersten planerischen Handlungsfelder ist neben der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes die Mutation des kommunalen Richtplans (RPL).

Der aktuell bestehende RPL in seiner Fassung vom Oktober 2010, spiegelt nicht die heutigen Entwicklungsziele für das Gebiet Aesch Nord wider. Dahingehend wird, basierend auf den Erkenntnissen der Vorstudien und den resultierenden Leitsätzen, der kommunale Richtplan inhaltlich ergänzt und für die Entwicklung im Bereich Aesch Nord präzisiert.

Das ursprüngliche Dokument (Oktober 2010) behält dabei seine Gültigkeit und wird, hinsichtlich der angestrebten Entwicklungen, im Kapitel „Siedlung“, Paragraph S15 um die Punkte b) bis e) ergänzt. Dabei stehen die hinzugefügten Inhalte nicht im Widerspruch zum Inhalt des genehmigten kommunalen Richtplans (Oktober 2010)

### 3.2 Verfahren

Die ergänzenden Textpassagen sollen in den kommunalen Richtplan übernommen werden. Die Mutation des kommunalen Richtplans wurde vom Gemeinderat am XX. ... 2017 für die Einreichung zur kantonalen Vorprüfung und zu Händen der öffentlichen Mitwirkung ab XX. 2017 beschlossen.

Während des Mitwirkungsverfahrens wird die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ergänzungen im kommunalen Richtplan in Kenntnis gesetzt.