



---

## Planungsbericht Quartierplanung "Spiesshöfli"

---

Stand Dokument: 11.07.2023

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

---



Studienverfahren: "Gefasster Raum", Buchner Bründler Architekten



## Impressum

Verfasst namens des Gemeinderats Binningen.

### Auftraggeberschaft **Salathé Architekten Basel**

Fabian Früh  
Blauenstrasse 19  
4054 Basel

### **Bau- und Umwelt- schutzdirektion BL**

Philipp Karstens  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal

### **BLT Baselland Transport AG**

Reto Rotzler  
Grenzweg 1  
4104 Oberwil

### **Albert Lück Stiftung**

Raymond Cron  
Klausstrasse 48  
8034 Zürich

### **Gemeinde Binningen**

Nicole Stäger  
Curt Goetz-Strasse 1  
4102 Binningen

### Auftragnehmerin



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

### Bearbeitung

Brigitte Bauer, Noémie Augustin, Alena Hänger

### Version

11011\_Ber01\_Planungsbericht\_20230711\_oeffMW\_ktVP.docx



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1	Lage des Quartierplan-Areals	7
1.2	Doppelspurausbau Spiesshöfli	7
1.3	Vorhaben	7
1.4	Ort	8
1.5	Birsig	8
1.6	Städtebauliche Studie	8
<b>2</b>	<b>Übersicht über das Projekt</b>	<b>10</b>
2.1	Richtprojekt Städtebau und Architektur	10
2.1.1	Situation	10
2.1.2	Wegverbindungen und Erschliessung	11
2.1.3	Parkierung und Zufahrten zu den Autoeinstellhallen	11
2.1.4	Häuser	12
2.1.5	Gebäudetypologie	12
2.1.6	Ausdruck und Fassade	13
2.2	Richtprojekt Landschaftsarchitektur	14
2.2.1	Frei- und Aussenraum	14
2.2.2	Hochwasserschutz	15
2.2.3	Regenwasser	15
2.2.4	Klima	15
2.2.5	Vegetation	15
2.2.6	Unterhalt	15
2.3	Weitere Themen (Quelle: Salathé Architekten Basel)	16
2.3.1	Nachhaltigkeit und Energie	16
2.3.2	Lärmschutz	16
2.3.3	Qualitätssicherung	16
<b>3</b>	<b>Organisation und Ablauf der Quartierplanung</b>	<b>17</b>
3.1	Beteiligte	17
3.2	Planungsablauf	17
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften und zur Mutation des Zonenplans</b>	<b>18</b>
4.1	Gründe für eine Quartierplanung und Bestandteile	18
4.1.1	Warum eine Quartierplanung	18
4.1.2	Bestandteile der Quartierplanung	18
4.2	§ 1 QPR - Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung	19
4.2.1	§ 1 Abs. 1 QPR - Geltungsbereich	19
4.2.2	§ 1 Abs. 2 QPR - Unterteilung des Quartierplan-Perimeters	19
4.3	§ 2 QPR - Art und Mass der Nutzung	20
4.3.1	§ 2 Abs. 1 QPR - Nutzungsart Hauptbauten	20
4.3.2	§ 2 Abs. 4 QPR - Nutzungsmass Hauptbauten	20
4.3.3	§ 2 Abs. 6 QPR - Überbauungsziffer Hauptbauten Baubereiche B <sub>1</sub> und B <sub>2</sub>	21
4.3.4	§ 2 Abs. 7 QPR - Nutzungsmass Klein- und Anbauten	21
4.4	§ 3 QPR - Bebauung	21
4.4.1	§ 3 Abs. 4 QPR - Unterirdische Bauten	21
4.4.2	§ 3 Abs. 5 QPR - Nachhaltigkeit	22
4.4.3	§ 3 Abs. 7 QPR – Allgemeine städtebauliche Einpassung	22

4.5	§ 4 QPR - Aussenraum.....	23
4.5.1	§ 4 Abs. 2 QPR: Einteilung des Aussenraumes.....	23
4.5.2	§ 4 Abs. 3 QPR: Gewässerraum.....	23
4.5.3	§ 4 Abs. 4 QPR: Bäume.....	23
4.5.4	§ 4 Abs. 11 QPR: Spezielle Gestaltungsbestimmungen.....	23
4.6	§ 5 QPR – Erschliessung und Parkierung.....	24
4.6.1	§ 5 Abs. 1 QPR - Lage der Erschliessungsanlagen.....	24
4.6.2	§ 5 Abs. 2 QPR – Zufahrt Einstellhallen.....	24
4.6.3	§ 5 Abs. 3 QPR – Abstellplätze Velos, Kinderwagen, Gehhilfen etc.....	24
4.6.4	§ 5 Abs. 4 QPR – Abstellplätze Motorfahrzeuge.....	24
4.6.5	§ 5 Abs. 5 QPR – Entsorgungseinrichtungen.....	25
4.6.6	§ 5 Abs. 6 QPR - Ausnahmefahrten.....	25
4.7	§ 6 QPR – Hochwasserschutz.....	25
4.8	§ 7 QPR – Umsetzung.....	25
4.8.1	§ 7 Abs. 1 und 2 QPR - Qualitätssicherung und Nachweise.....	25
4.8.2	§ 7 Abs. 4 QPR - Etappierung.....	25
4.9	Mutation Zonenplan Siedlung und Landschaft "Spiesshöfli".....	27
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>28</b>
5.1	Bund 28	
5.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	28
5.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....	28
5.2	Kanton.....	28
5.2.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz.....	28
5.2.2	Kantonaler Richtplan KRIP.....	29
5.3	Gemeinde.....	31
5.3.1	Regionales Raumkonzept Leimental 2035.....	31
5.3.2	Strassennetzplan.....	32
5.3.3	Zonenplan Siedlung.....	33
5.3.4	Zonenreglement Siedlung.....	34
5.3.5	Energieplanung.....	35
5.3.6	Revitalisierungsprojekt Birsig.....	36
<b>6</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>38</b>
6.1	Verkehr.....	38
6.1.1	Anbindung an den öffentlichen Verkehr.....	38
6.1.2	Verkehrsaufkommen.....	38
6.2	Kulturgüter und Naturwerte.....	39
6.2.1	Archäologie.....	39
6.2.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	39
6.2.3	Natur und Landschaft.....	39
6.3	Umweltschutz.....	41
6.3.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	41
6.3.2	Altlastenkataster.....	41
6.3.3	Grundwasser.....	41
6.3.4	Gewässerraum.....	43
6.3.5	Siedlungsklima.....	45
6.3.6	Lärmschutz.....	46
6.4	Sicherheit.....	46
6.4.1	Naturgefahren.....	46
6.4.2	Oberflächenabfluss.....	48
6.4.3	Störfall.....	48

6.5	Grenzabstände und Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc. ....	49
6.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc. (§ 95 RBG).....	49
6.5.2	Grenzabstände .....	50
6.5.3	Schattenwurf.....	50
<b>7</b>	<b>Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente .....</b>	<b>53</b>
7.1	Zonenplan .....	53
7.1.1	Planbeständigkeit .....	53
7.1.2	Mutation der Zonenvorschriften Siedlung .....	54
7.2	Erschliessungsplanung .....	54
7.3	Quartierplanvertrag.....	54
<b>8</b>	<b>Planungsprozess .....</b>	<b>55</b>
8.1	Erarbeitungsprozess .....	55
8.2	Kantonale Vorprüfung.....	57
8.3	Öffentliche Mitwirkung.....	57
8.4	Beschlussfassung.....	57
8.5	Referendum.....	57
8.6	Planaufgabe .....	57
<b>9</b>	<b>Genehmigungsantrag .....</b>	<b>58</b>

## Beilagen

Beilage 1	Naturinventar (Ingenieurbüro Götz, 30.09.2022)
Beilage 2	Gewässerraumplanung, Planungsbericht (Gruner Böhringer AG, Stierli + Ruggli AG, 09.05.2023)
Beilage 3	Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG, 25.04.2023)
Beilage 4	Hydrogeologischer Bericht, inkl. Beurteilung der Einbauten ins Grundwasser (PNP Geologie & Geotechnik AG, 31.01.2023)
Beilage 5	Hydraulik Spiesshöfli (Holinger AG, 02.02.2023)
Beilage 6	Lärmschutzgutachten Strassenlärm und Autoeinstellhalle (Gartenmann Engineering, 16.03.2023)

# 1 Einleitung (ab Kapitel 1.2, Quelle: Salathé Architekten Basel)

## 1.1 Lage des Quartierplan-Areals

Das Areal Spiesshöfli liegt im südlichen Zentrum der Gemeinde Binningen im Geviert zwischen Bottmingerstrasse, Parkstrasse und Brückenstrasse. Es umfasst die Parzellen Nrn. 287, 1491, 1493, 1501, 1506 – 1513, 2114, 2113, 4794 mit einer Fläche von insgesamt 13'700 m<sup>2</sup>. Im östlichen Teil des Areals befanden sich bis vor kurzem Wohnbauten, welche im Zusammenhang mit dem Projekt "Doppelspurausbau Spiesshöfli" jedoch rückgebaut wurden. Im westlichen Teil des Areals befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren sowie der Werkhof der Gemeinde Binningen. Die beiden Arealteile werden durch den Birsig getrennt, welcher das Planungsgebiet von Süden nach Norden durchfließt.

Entlang der östlichen Grenze des Areals verlaufen die Tramlinie Nr. 10 sowie parallel dazu die Bottmingerstrasse (= Kantonsstrasse). Die Migros- und Postfiliale an der Gorenmattstrasse sind in ca. 5 Minuten Fussweg erreichbar. Die Primarschulanlage Mühlematten sowie die Sekundarschule Spiegelfeld mit den dazugehörigen Sportanlagen sind ca. 10 Minuten Fussweg entfernt.



Abbildung 1 Verortung Planungsgebiet  
 Quelle: GeoView BL

## 1.2 Doppelspurausbau Spiesshöfli

Mit dem Doppelspurausbau beim Spiesshöfli in Binningen beseitigen Kanton und BLT in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Binningen bis 2024 einen betrieblichen Engpass auf den Tramlinien 10 resp. 17 und ermöglichen so auch ein Expresstram vom Leimental in die Stadt. Dies hilft letztendlich auch, den Verkehr auf der Strasse zu reduzieren. Die Massnahmen steigern zudem die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden und verbessern die Infrastruktur im gesamten Verkehrsraum zwischen der Gorenmattkreuzung und dem Schloss Binningen.

## 1.3 Vorhaben

Die Verkehrsmassnahme birgt die Chance, ein grösseres, westseitig des neuen Bahntrassees liegendes Areal (ebenfalls «Spiesshöfli» genannt) neu zu beplanen und zu überbauen. Hierzu haben sich vier potenzielle Investoren (Gemeinde Binningen, Kanton Basel-Landschaft, BLT Baselland Transport AG (BLT), Albert Lück-Stiftung (ALS)) in der Absicht formiert, gemeinsam eine Arealentwicklung durchzuführen. Aufgrund des unterschiedlichen Entwicklungsdrucks auf den verschiedenen Parzellen ist ein Quartierplan vorgesehen, der in Etappen realisiert werden kann. Etappe A beinhaltet die Parzellen zwischen der neuen Doppelspurlinie und dem Birsig,

Etappe B1 die Werkhofparzelle und Etappe B2 eine mögliche Neubebauung der Wohnhäuser der ALS an der Parkstrasse. Das vorliegende Richtprojekt wurde nur für die Etappe A detailliert ausgearbeitet.

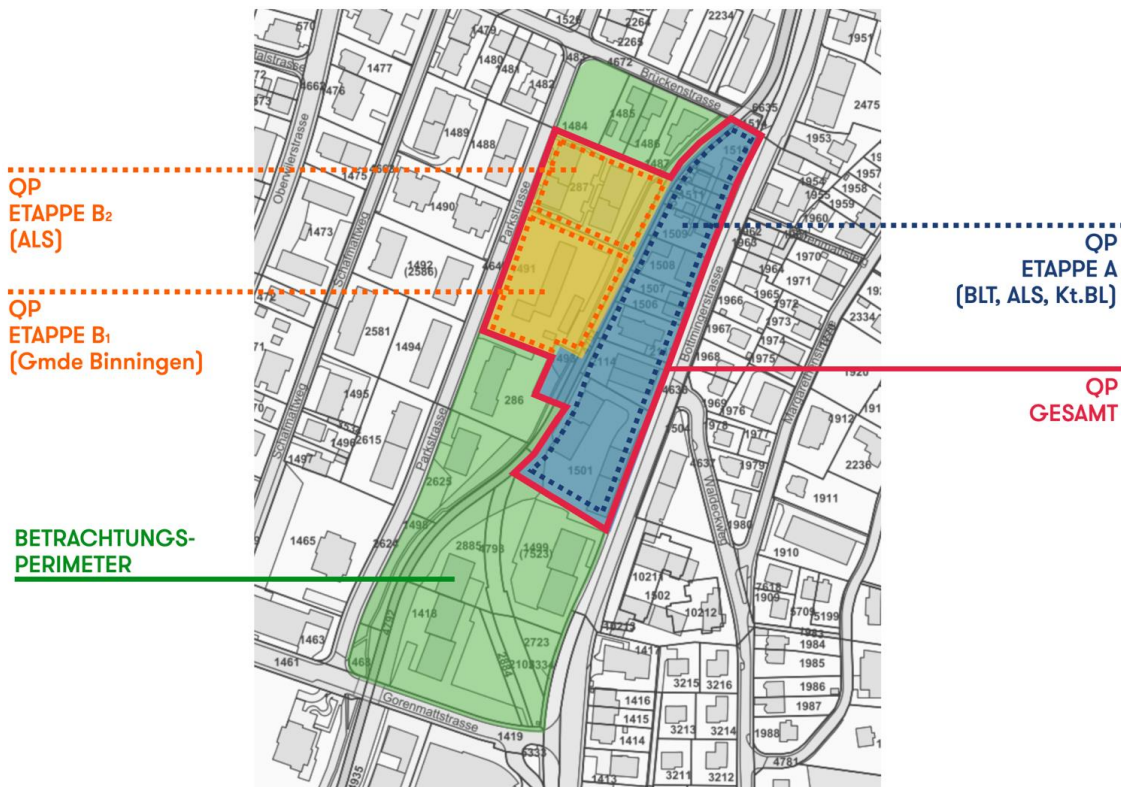


Abbildung 2 Etappierung innerhalb des Quartierplan-Perimeters  
 Quelle: Salathé Architekten Basel AG

#### 1.4 Ort

An zentraler und bestens erschlossener Lage wird in Binningen ein neuer Quartierteil entstehen. Der vom Birsig geformte Talboden von Binningen ist geprägt durch eine heterogene Bebauung mit Wohnbauten und Kleingewerbe und dem prägnanten Binninger Schloss. Die Bottmingerstrasse fungiert als eine der beiden Hauptverbindungsachsen zwischen Binningen und Basel. Sie ist zusammen mit der begleitenden Tramstrecke sehr stark befahren und bildet mit ihrer relativ dichten Bebauung einen urbanen Raum. Der kantonale Richtplan weist das Gebiet zwischen Bottminger- und Oberwilerstrasse als Entwicklungsgebiet aus.

#### 1.5 Birsig

Der parallel verlaufende, begrünte Flussraum des Birsigs bietet sich demgegenüber als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an. Durch die Neubebauung kann der Gewässerraum in der vorgeschriebenen Breite revitalisiert werden und leistet so als unversiegelte Landschaft einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima und zur ökologischen Vielfalt. Die verbesserte öffentliche Durchwegung des Flussraums macht den Freiraum für alle erleb- und auch nutzbar.

#### 1.6 Städtebauliche Studie

Im Rahmen eines begleiteten Studienverfahrens haben Buchner Bründler Architekten von Juli bis Ende November 2019 eine städtebauliche Grundlage erarbeitet, die die verbindliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals Spiesshöfli darstellt und Basis für das vorliegende Richtprojekt ist.

Das Begleitgremium würdigt das Projekt für die angemessene Dichte der Bebauung für diesen Ort: «Die Gebäude haben eine klare Adressierung zur Strasse und auf der Rückseite zum Grünraum. Die langen Baukörper



an der Bottmingerstrasse schirmen den Strassenlärm ab. Die Wohneinheiten sind gut mit dem Freiraum verbunden und weisen eine hohe Wohnqualität auf. Die urbane Gebäudetypologie fügt sich städtebaulich gut ein in die umgebende Bebauungsstruktur. Den Verfassern gelingt ein klares und gut verständliches Konzept.»

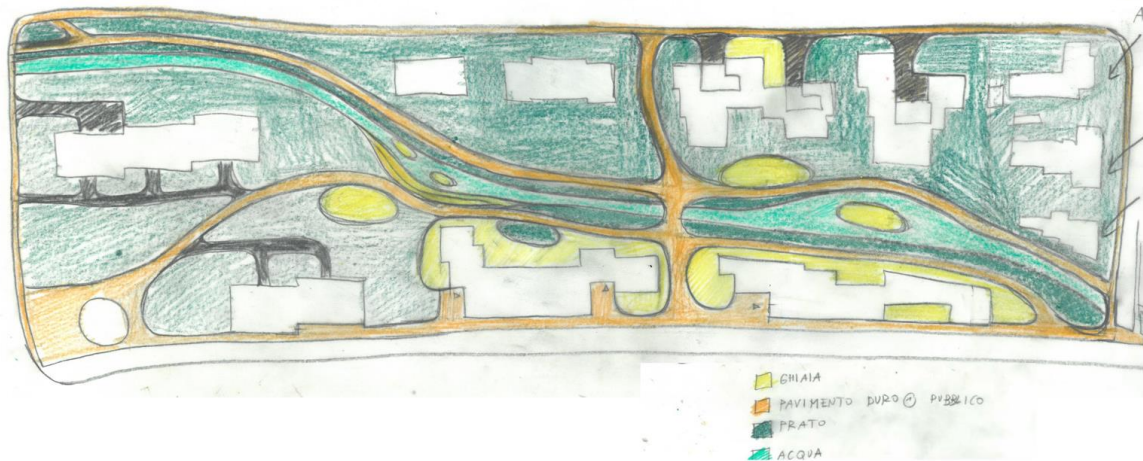


Abbildung 3 Städtebauliche Studie  
Quelle: Ghiggi Landschaftsarchitektur

## 2 Übersicht über das Projekt

### 2.1 Richtprojekt Städtebau und Architektur (Quelle: Salathé Architekten Basel)

#### 2.1.1 Situation

Das Areal Spiesshöfli liegt in einer sehr zentralen und gut erschlossenen Lage innerhalb der Gemeinde. Die Entwicklung und Verdichtung der Bebauung im Talboden bietet sich als sinnvolle Alternative zur weiteren Überbauung der Hanglagen an. Für das Erscheinungsbild der Gemeinde ist die Bebauung entlang der grossen Strassen zudem von entscheidender Bedeutung.

Das Richtprojekt übernimmt die mäandrierenden Längsvolumen der städtebaulichen Studie, die eine gefasste Raumstruktur entstehen lassen, um den Ort zwischen Bottminger- und Parkstrasse zu schützen. Die kontinuierliche Setzung erzeugt dadurch einen durch Gebäude definierten Parkraum, der sich an den Aussenkonturen des Areals öffnet. Ziel der linearen Bebauung ist neben der höheren Dichte die räumliche Fassung des Birsigraums sowie die Begleitung der Bottmingerstrasse in Analogie zu den bestehenden Strukturen. Die Bauten an der Parkstrasse sind punktueller gedacht. Die Staffelung aller vier Baukörper differenziert ihre Dimensionen und übernimmt dabei die Körnung der bebauten Umgebung.

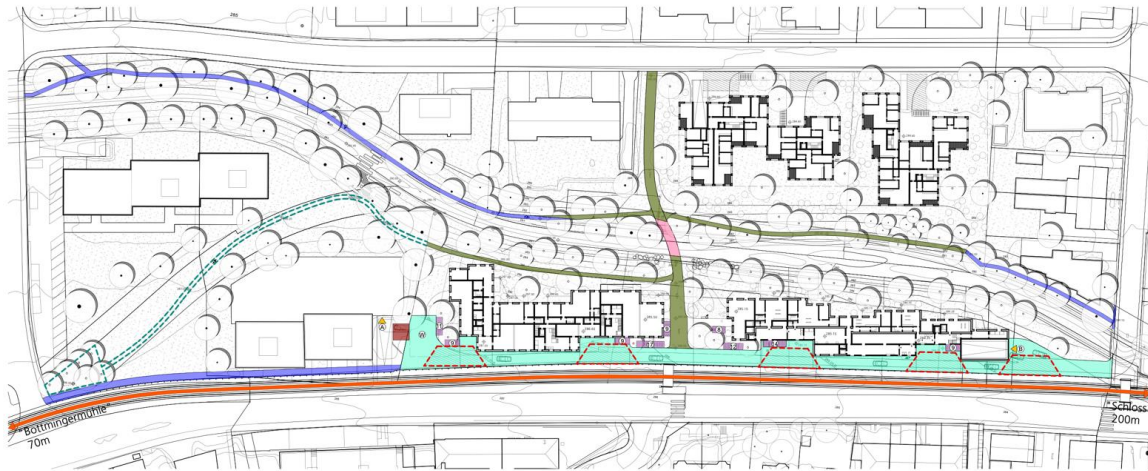


Abbildung 4 Schwarzplan  
Quelle: Salathé Architekten Basel AG

### 2.1.2 Wegverbindungen und Erschliessung

In der Verlängerung des Waldeckweges entsteht entsprechend eine neue Querungsmöglichkeit des Birsigraums, die eine direkte Verbindung zur Parkstrasse schafft. Die Anbindung des bestehenden Uferwegs rückt den Knoten für diese übergeordneten Fusswegverbindungen in die Mitte der Bebauung und verankert sie so im Talboden von Binningen. Eine weitere Wegverbindung verknüpft den neuen Steg mit der Kreuzung und Haltestelle Gorenmattstrasse. Die attraktive Vernetzung des revitalisierten Flussraums schafft einen übergeordneten Mehrwert für Binningen.

Die neue Erschliessungsstrasse entlang des Tramtrassees verbindet als Begegnungszone die angrenzenden Häuser. Platzartige Ausweitungen rhythmisieren den Strassenraum und nehmen die Hauseingänge auf.














	Erschliessungsstrasse als Begegnungszone		98 Velostellplätze mit Anzahl
	Fussweg neu		Feuerwehrstellplätze
	Fusswege neu ausserhalb des Perimeters		2 PP für Bottmingerstr. 50/52
	neuer Birsigsteg		Zufahrt AEH Bottmingerstr. 50/52
	Fusswege Bestand		Zufahrt AEH neu
	Tram		Wendeplatz

Abbildung 5 Schema Wegverbindungen  
 Quelle: Salathé Architekten Basel AG

### 2.1.3 Parkierung und Zufahrten zu den Autoeinstellhallen

Die Zufahrt in die Autoeinstellhalle befindet sich im nördlichen Kopfbau und verbindet unterirdisch die beiden Gebäude auf der Ostseite des Birsigs. Aufgrund der limitierten Platzverhältnisse im Untergrund steht den Wohnungen nur ein reduziertes Parkplatzangebot zur Verfügung. Westseitig des Birsigs ist eine separate Autoeinstellhalle geplant.

Im Rahmen der städtebaulichen Studie und des Richtprojektes wurden diverse Erschliessungsmöglichkeiten der Autoeinstellhallen detailliert untersucht. Aufgrund der schwierigen topografischen Situation und um komplexe Abhängigkeiten von Nachbarn zu vermeiden, wird die Einstellhalle separat über die Brückenstrasse erschlossen.

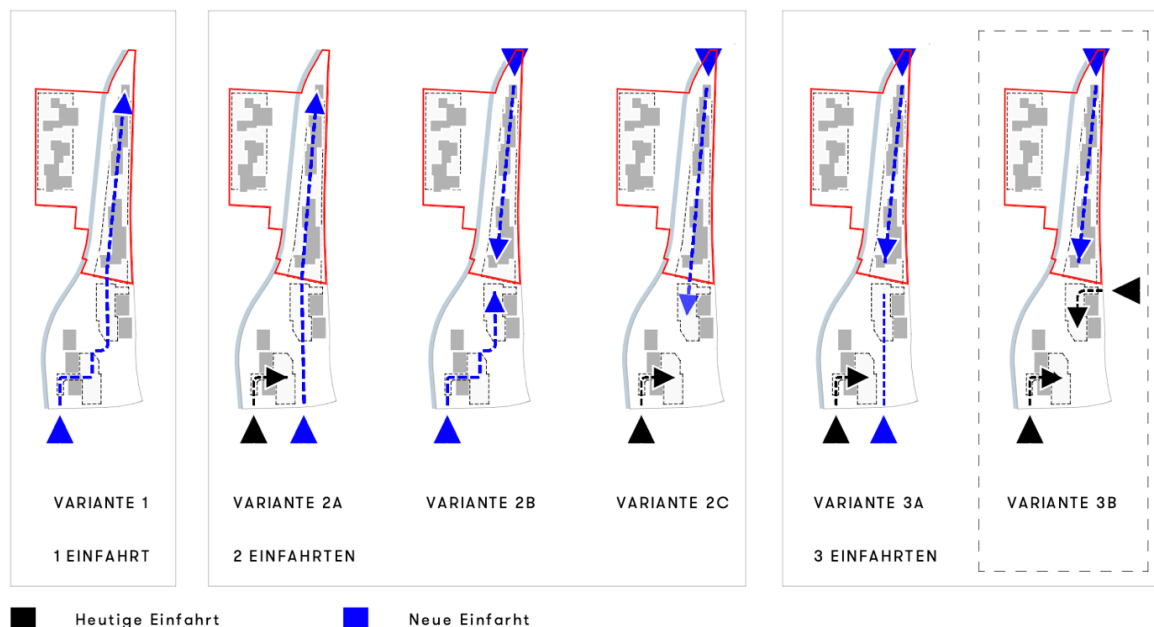


Abbildung 6 Erschliessungsvarianten Autoeinstellhalle  
 Quelle: Salathé Architekten Basel AG

#### 2.1.4 Häuser

Die Parzellen entlang des Tramtrassees werden mit zwei langen, durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Baukörpern besetzt, die sich zwischen Bottmingerstrasse und Birsig einspannen. Die Höhen der sechs- und siebengeschossigen Wohnbauten orientieren sich an den Häusern Bottmingerstrasse 50/52 und Gorenmattstrasse 2/4/6 und entwickeln das städtebauliche Muster weiter. Die abfallende Topografie entlang der Bebauung schafft im Erdgeschoss zum Teil grosse Raumhöhen, die attraktive Gewerbe- und/oder Wohnnutzungen ermöglichen (z.B. für Kinderkrippe, Therapie, Atelier etc.).

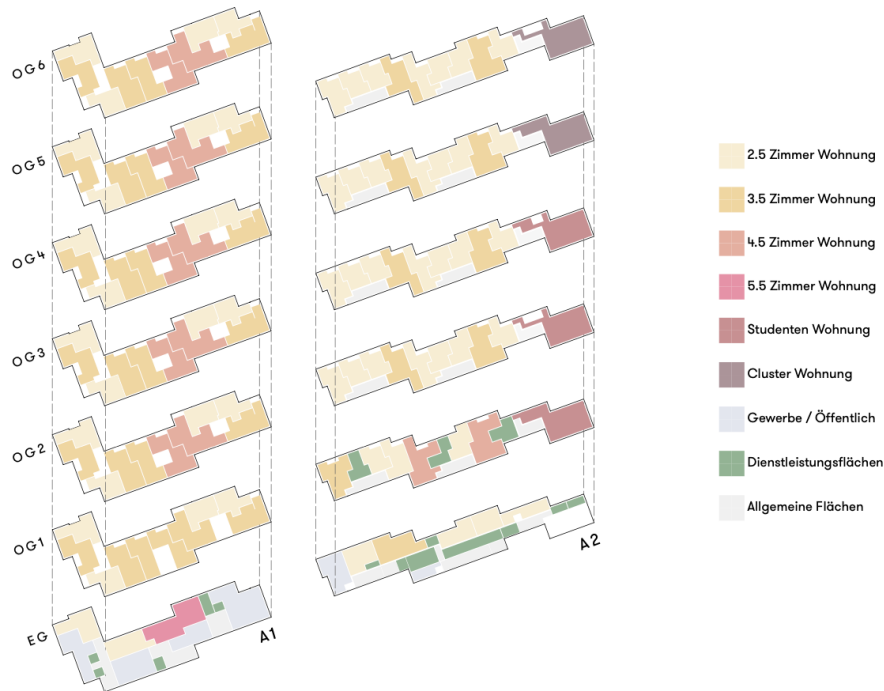
Die Wohnhäuser an der Parkstrasse wurden im Rahmen des Richtprojektes nicht weiterentwickelt und entsprechen dem Entwurf aus der städtebaulichen Studie. Ein Varianzverfahren soll im Rahmen der Projektierung durchgeführt werden.

#### 2.1.5 Gebäudetypologie

Ziel der Bebauung ist es, hier ein vielseitiges und differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen zu schaffen. Mindestens 10% aller Wohnungen werden zudem in Kostenmiete, also kostengünstig vermietet.

Alle Wohnungen profitieren von einem unmittelbaren Zugang zum Grünraum. Durch die engen Verhältnisse zwischen den Baulinien und aufgrund der Einstellhalle kommen die Treppenhäuser im nördlichen Gebäude an der Ostfassade zu liegen. Über offene Lauben werden unterschiedliche Wohnungstypen erschlossen. Im nördlichen Kopf skizziert das Projekt mögliche Clusterwohnungen über mehrere Geschosse, die das Wohnangebot weiter differenzieren können.

Dem südlichen Haus steht mehr Breite zur Verfügung, innenliegende Treppenhäuser erschliessen hier verschiedene Wohnungstypen und -grössen. Durch die gestaffelten und mäandrierenden Gebäudeformen entstehen pro Haus sehr unterschiedliche Wohnungen, die sich meist über einen Gebäudeversatz entwickeln und so die Form der Häuser auch im Inneren spürbar machen. Die unterschiedliche Erschliessungsform der zwei Häuser erhöht die Varianz des Angebotes weiter. Das Richtprojekt bietet im Allgemeinen kleine bis mittelgrosse (2.5-Zi. bis 3.5-Zi.) und einzelne grössere Wohnungen an (4.5-Zi. bis 5.5-Zi. Wohnungen).



<b>A1</b>		<b>A2</b>	
BGF <sub>IVHB</sub> : 6'966 m <sup>2</sup>	4.5 Zi : 10	BGF <sub>IVHB</sub> : 5'935 m <sup>2</sup>	4.5 Zi : 2
63 Wohnungen	5.5 Zi : 1	52 Wohnungen	5.5 Zi : 0
2.5 Zi : 26	Cluster-/StudentenW. : 0	2.5 Zi : 35	Cluster-/StudentenW. : 5
3.5 Zi : 26	Parkplätze : 50	3.5 Zi : 10	Parkplätze : 30

Abbildung 7 Wohnungstypen Richtprojekt Etappe A  
 Quelle: Salathé Architekten Basel AG

### 2.1.6 Ausdruck und Fassade

Durch die Staffelung der Gebäudeform ergeben sich stehende Fassadenflächen, die die Häuser in der perspektivischen Ansicht stark rhythmisieren. Es entsteht der Eindruck einer städtischen, aus mehreren Bauten bestehenden Häuserzeile. Die vertikale Strukturierung der Fassaden mit Öffnungen und geschlossenen Teilen unterstützt diesen Eindruck. Um Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, öffnen sich im Besonderen die Strassenfassaden zurückhaltend. Wichtig erscheint im Allgemeinen die feine Strukturierung der geschlossenen Fassaden durch Fugen, um die Masse der grossen Gebäude auch in den Flächen zu differenzieren. Das Richtprojekt denkt eine mögliche Verkleidung der nicht verschattenden Ostfassaden mit PV-Paneelen an, die sich hier anbietet.

Zum revitalisierten Bachraum des Birsigs hin verfügen die Wohnungen über grosszügige Balkone, die Fassaden präsentieren sich offen und transparenter.

Das dem Terrain folgende Erdgeschoss wird als mineralischer Sockel ausgebildet, der an ausgesuchten Orten durch eine Fassadenbepflanzung vom Boden her begrünt werden kann. Das oberste Geschoss wird bei beiden Häusern überhöht ausgebildet, um die an der Fassade liegenden Liftüberfahrten ins Gebäudevolumen integrieren zu können und den Bauten so einen ruhigen Horizont zu geben. Auf den Dächern sind keine Aufbauten geplant. Sie können begrünt und zur Energiegewinnung genutzt werden.



Abbildung 8 Fassade Richtprojekt Etappe A  
 Quelle: Salathé Architekten Basel AG

## 2.2 Richtprojekt Landschaftsarchitektur (Quelle: Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten)

### 2.2.1 Frei- und Aussenraum

Mit der Quartierplanung wird die aussenräumliche Situation ökologisch und für die Erholungsnutzung massgeblich aufgewertet. Es entstehen qualitativ hochstehende Grünflächen mit einem Anteil von 48% an der Gesamtfläche des Quartierplan-Perimeters.

Durch die städtebauliche Setzung der Gebäude und deren schmalen und langen Baukörpern entsteht ein Wohnen zwischen gegensätzlichen Aussenräumen. Dementsprechend werden die beiden Räume `Strasse` und `Fluss` ausgebildet:

Der östlich liegende Erschliessungsweg ist als Abfolge von platzartigen Eingangsräumen ausgebildet. Die dazwischenliegenden schmalen Wegabschnitte sind im Minimum 3.50 Meter breit. Diese Achse dient prioritär der Erschliessung der beiden Neubauten sowie des bestehenden Gebäudes Bottmingerstrasse 50/52 und ist als Begegnungsfläche organisiert. Vor und neben den Gebäuden gibt es mehrere Ausweichbuchten, die teilweise auch als Feuerwehraufstellflächen dienen. Aufgrund ihrer Funktion sind diese Bereiche grösstenteils befestigt.

Westlich verläuft der dicht mit Bäumen bewachsene Birsigraum, der mit Ausnahme der neuen Verbindungsachse Parkstrasse - Bottmingerstrasse auf der Bodenebene unbefestigt und begrünt ist.

Das Ufer zwischen Wasserrand und Westfassade wird durchgehend als naturnaher Aussenraum ausgebildet. Punktuell werden darin den Erdgeschossnutzungen Aufenthaltsflächen zugewiesen. Ausnahme bildet der öffentliche, entlang des Birsigs verlaufende, unbefestigte Weg, der den Knoten Gorenmatt-/Bottmingerstrasse fussläufig mit dem neuen Birsigsteg verbindet.

Im Bereich des Gewässerraums (Breite: 22 Meter) ist in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine Revitalisierung des Birsigs geplant. Die Umsetzung erfolgt mit der ersten Bauetappe des Quartierplans. Die Gestaltung entspricht den flussauf- und -abwärts erfolgten Revitalisierungen und ist auf die angrenzenden Freiräume abgestimmt.

Die bestehende Stützmauer entlang des östlichen Birsigufers wird im Zuge der Aufweitung des Birsigs entfernt. Einzig im Bereich des neuen Stegs wird ein Mauerabschnitt als Auflager verwendet.

In der Lücke zwischen den beiden Neubauten (ALS u. BLT/Kt.BL) ist ein Spiel- und Aufenthaltsort mit angemessener Ausstattung für beide Neubauten platziert. Durch seine Lage an der neuen Ost-West-Verbindung steht dieser Ort auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.



Abbildung 9 Situationsplan Richtprojekt  
Quelle: Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten

#### 2.2.2 Hochwasserschutz

Im Rahmen des Richtprojekts wurde die projektierte topographische Ausgestaltung der Birsigöffnung von der Firma Holinger hinsichtlich der geltenden Hochwasserschutz-Anforderungen geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass das heute vorhandene HWS-Defizit im unteren Perimeter behoben ist und damit die HWS-Anforderungen erfüllt sind.

#### 2.2.3 Regenwasser

Generell wird das auf den Belägen anfallende Regenwasser über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen in Versickerungs- und Retentionsflächen geleitet und zur Versickerung gebracht. Einzig der Erschliessungsweg muss in die Kanalisation entwässert werden.

#### 2.2.4 Klima

In der Ausgestaltung der Aussenräume werden diverse hitzemindernde Massnahmen berücksichtigt: So werden Oberflächenversiegelungen auf ein Minimum reduziert und mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet. Versickerungs- und Retentionsflächen fördern die Wasserverdunstung. Zahlreiche Baumpflanzungen, hauptsächlich im Westen zum Birsigraum und an den Kopfseiten der Neubauten sorgen für eine grossflächige Beschattung.

#### 2.2.5 Vegetation

Die gesamte Bepflanzung (Baum-/Strauch- u. Krautschicht) des dem Flussraum zugewandten Aussenraums setzt sich aus standorttypischen Arten der Weich- und Hartholzauze zusammen. In der Wahrnehmung wird damit der naturnahe Flussraum maximal bis unmittelbar an die Neubauten ausgedehnt.

#### 2.2.6 Unterhalt

Aufgrund der naturnahen Ausprägung der Grünflächen ist von einem extensiven Pflegeaufwand auszugehen.

## **2.3 Weitere Themen** (Quelle: Salathé Architekten Basel)

### **2.3.1 Nachhaltigkeit und Energie**

Die Arealentwicklung setzt sich den SNBS-Standard Gold zum Ziel. Im Rahmen des Richtprojekts haben Fachleute die gesamte vorliegende Projektsituation unter den drei Säulen - Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt - für nachhaltiges Bauen des SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) untersucht und kommen zum Schluss, dass der Gold-Standard erreicht werden kann. Aufgrund der verdichteten Bauweise, der gut erschlossenen Lage für ÖV- und Veloverkehr und des reduzierten Parkplatzangebots kann der Standard mit der entsprechenden nachhaltigen Bauweise diese Ziele erfüllen. Dazu wird die Gebäudehülle einen sehr guten Wärmeschutz im Sommer und Kälteschutz im Winter erfüllen müssen sowie die Konstruktion einen reduzierten Anteil an grauer Energie beinhalten dürfen.

Der Wärmebedarf muss hauptsächlich aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Im Richtprojekt wurden verschiedene Möglichkeiten für das Gesamtareal geprüft, wobei der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz im Vordergrund steht. Die Betreiberin des Fernwärmenetzes möchte zudem eine neue Mittellastzentrale auf dem Areal (Parzelle Werkhof) erstellen und ist allgemein dabei, den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen. Auch wenn die neue Zentrale erst in Etappe B realisiert wird, kann die Bauetappe A an die Versorgung angeschlossen werden.

### **2.3.2 Lärmschutz**

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wird der Bereich entlang der Bottmingerstrasse der Zentrumszone und somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Dies erlaubt auch in Zukunft eine Flexibilität der möglichen Nutzungen östlich des Birsigs. Zudem lassen sich dadurch die Wohnräume auch in Richtung Strasse öffnen und lüften; durchgehende Wohnungen, die den Strassenraum und den Bachraum verbinden, werden möglich. Die Fassaden zum Tram und zur Bottmingerstrasse können offener und einladender gestaltet werden. Der Einbau eines Flüsterbelags bei der Sanierung der Bottmingerstrasse sowie die Begrünung des Tramtrassees werden die Lärmbelastung auch an den Ostfassaden deutlich reduzieren und ein verbessertes Wohnumfeld schaffen.

### **2.3.3 Qualitätssicherung**

Die Arealbebauung verlangt als Gegenwert zur erhöhten Ausnutzung eine hohe Qualität von Aussenraumgestaltung und Architektur. Um diese sicherzustellen, hat der Gemeinderat im Rahmen der nachfolgenden Projektphasen ein Mitspracherecht zur Qualitätssicherung der Planung im Zuge der Realisierung. Für die fachliche Beratung kann er dazu seine Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen konsultieren. Betreffend die städtebauliche Einpassung der Fassaden ist der Nachweis mittels Gestaltungskonzepts mit Bemusterungen zu erbringen, betreffend die Umgebungsgestaltung in Form eines detaillierten Umgebungsplans.



### 3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

#### 3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft: Prz. 287 und 1501 Prz. 1491 und 1493 Prz. 1506 – 1513 sowie Prz. 4794: Prz. 2113 und 2114	Albert Lück-Stiftung (ALS), Klausstrasse 48, 8034 Zürich Einwohnergemeinde Binningen, Curt Goetz-Strasse 1, 4102 Binningen Kanton Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal BLT Transport AG Baselland (BLT), Grenzweg 1, 4104 Oberwil
Arealentwicklung	Salathé Architekten Basel AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel
Architektur / Städtebau	Salathé Architekten Basel AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel Buchner Bründler Architekten AG, Utengasse 19, 4058 Basel
Landschaftsarchitektur	Berchtold.Lenzin Basel GmbH, St. Alban-Tal 40a, 4052 Basel Gigghi Paesaggi Landschaft und Städtebau GmbH, Cramerstrasse 17, 8004 Zürich
Verkehrsplanung	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz
Lärmschutz	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobsstrasse 54, 4052 Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Binningen	Abteilung Hochbau und Ortsplanung, Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungs-betroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungs-betroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (kantonale Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

#### 3.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte für die Quartierplanung aufgeführt:

Studienverfahren	Juli – Dezember 2019
Ausarbeitung Richtprojekt	2022
Entwurf Quartierplan-Vorschriften, inkl. Erstprüfung durch Gemeinde	Januar – Februar 2023
Präsentation Richtprojekt und Quartierplan-Vorschriften bei der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen	14.03.2023
Beratung Richtprojekt und Quartierplan-Vorschriften in der Gemeinde	...ausstehend
GR-Beschluss Freigabe Quartierplan-Vorschriften für öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Auflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

## 4 Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften und zur Mutation des Zonenplans

### 4.1 Gründe für eine Quartierplanung und Bestandteile

#### 4.1.1 Warum eine Quartierplanung

Bestehen nach Art. 3 RPV bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume, so ist eine Interessenwägung und eine Prüfung von Varianten vorzunehmen. Dies gilt auch für die Planungsmassnahme der vorliegenden Quartierplanung an und für sich. Es ist nachzuweisen, dass für die geplante Änderung der Zonenvorschriften ein zweckmässiges Planungsinstrument zum Einsatz kommt und die neuen Bau- und Nutzungsvorschriften mit den für das Areal relevanten öffentlichen Interessen zu vereinbaren sind.

Gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten (KRIP, Raumkonzept Leimental etc.) wird im Talboden des Leimentals eine verdichtete Bauweise angestrebt. Die aktuell rechtskräftige Zone WG3 entspricht diesem Ziel nicht. In der Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Binningen existiert als dichtere Zone lediglich eine Zone WG4, mit welcher jedoch das aus dem Richtprojekt hervorgehende Verdichtungspotenzial des Standorts nicht ausgeschöpft würde. Nach § 15 Abs. 3 RBG muss die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Entscheidend für die Wahl der Quartierplanung als Instrument für die vorliegende Planung ist der folgende Satz in Abs. 3: *"Die verdichtete Bauweise ist sicherzustellen insbesondere durch: a. Quartierpläne, b. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan."* Der Kanton stützt demnach die Haltung, dass die Quartierplanung das geeignete Planungsinstrument darstellt, um das raumplanerische Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und der damit zusammenhängenden Qualitätssicherung umzusetzen.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass infolge der beengten Platzverhältnisse im östlichen Arealteil auch für die Erschliessung eine massgeschneiderte Lösung erforderlich ist. Auch der Untergrund ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur beschränkt bebaubar (max. 1-2 UG), sodass die Anzahl Autoparkplätze durch Mobilitätsmassnahmen möglichst reduziert werden muss. Dies ist gemäss § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV nur im Rahmen einer Quartierplanung möglich. Schliesslich wird im Rahmen der Quartierplanung auch der Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV unter Berücksichtigung des Revitalisierungsprojekts des Tiefbauamts BL festgelegt, welches seinerseits auf dem Aussenraumkonzept basiert. Für dessen verbindliche planungsrechtliche Sicherstellung ist eine Quartierplanung erforderlich, da in der Rahmennutzungsplanung kein geeignetes Instrument zur Verfügung steht.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden daher für die Parzellen Nrn. 287, 1491, 1493, 1501, 1506 – 1513, 2114, 2113, 4794 neue Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen. Die Quartierplan-Vorschriften definieren die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen für die angestrebte Entwicklung des Areals und stellen die qualitätsbildenden Aspekte in Bezug auf Städtebau, Aussenraum, Verkehr und Mobilität sowie Nachhaltigkeit sicher. Sie sind parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich.

#### 4.1.2 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- **Quartierplan** (Situation und Schnitte, 1:500)
- **Quartierplanreglement:** Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.
- **Quartierplanvertrag:** Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.
- **Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mutationsplan "Spiesshöfli":** Dort wo der Quartierplan-Perimeter gegen die Bottmingerstrasse enger gefasst ist als der Perimeter des Zonenplans ist eine Zonenplanmutation notwendig.

- **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, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.
- **Fachgutachten:** In den Fachgutachten werden in Ergänzung zum Planungsbericht spezifische Fachthemen abgehandelt und deren Regelungsbedarf in den Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement) eruiert. Die vorliegende Quartierplanung umfasst folgende Fachberichte:
  - Naturinventar (Ingenieurbüro Götz, 30.09.2022)
  - Gewässerraumplanung, Planungsbericht (Gruner Böhringer AG, Stierli + Ruggli AG, 09.05.2023)
  - Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG, 25.04.2023)
  - Hydrogeologischer Bericht, inkl. Beurteilung der Einbauten ins Grundwasser (PNP Geologie & Geotechnik AG, 31.01.2023)
  - Hydraulik Spiesshöfli (Holinger AG, 02.02.2023)
  - Lärmschutzgutachten Strassenlärm und Autoeinstellhalle (Gartenmann Engineering, 16.03.2023)
- **Mitwirkungsbericht:** Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und 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 behandelt.

## 4.2 § 1 QPR - Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung

### 4.2.1 § 1 Abs. 1 QPR - Geltungsbereich

Der Quartierplanperimeter umfasst die Nrn. 287, 1491, 1493, 1501, 1506 – 1513, 2114, 2113, 4794. Mit der Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung im Bereich des Quartierplan-Perimeters vollständig abgelöst und die nutzungsplanerischen Vorgaben zur Bebauung und Nutzung des Areals gestützt auf das Gesamtkonzept neu definiert.

### 4.2.2 § 1 Abs. 2 QPR - Unterteilung des Quartierplan-Perimeters

Der Quartierplan-Perimeter wird durch den Birsig in die zwei Teile A und B geteilt:

#### a. Quartierplan Teil A

Der Teil A entlang der Bottmingerstrasse ist betroffen vom Doppelspurausbau der Tramlinie, die dortige Gebäudezeile wurde aufgrund des Projekts bereits abgebrochen. Nach Vollendung des Doppelspurausbaus soll zügig mit dem Wiederaufbau begonnen werden. Das für das Gesamtareal vorhandene Ergebnis des Studienverfahrens wurde für den Teil A des Quartierplans in einem Richtprojekt konkretisiert. Die Quartierplanvorschriften sind auf dieses Richtprojekt abgestimmt und dem höheren Kenntnisstand entsprechend eng gefasst.

#### b. Quartierplan Teil B

Der Teil B entlang der Parkstrasse umfasst die Werkhofparzelle sowie eine zusätzliche private Parzelle mit zwei Mehrfamilienhäusern (Grundeigentümerin ALS). Der Werkhof liegt mitten im Wohnquartier und verfügt über ein ungenügendes Platzangebot. Die Gemeinde beabsichtigt daher eine Standortverlagerung. Der ursprünglich vorgesehene Standort am südlichen Rand des Friedhofs an der Margarethenstrasse wurde in der Volksabstimmung vom 18.06.2023 abgelehnt. Die Gemeinde sucht daher einen neuen Ersatzstandort. Die Umsetzung der Quartierplanüberbauung auf dem Areal ist daher mittelfristig geplant.

Die ALS als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 287 hat noch keine unmittelbaren Umsetzungsabsichten für eine Neubebauung.

Die Umsetzung des Gewässerraums im Rahmen der Birsig-Revitalisierung wird auf beiden Parzellen in zeitlichem Zusammenhang mit der Entwicklung des QP Teils A umgesetzt.

Aufgrund des beschriebenen Planungsstandes erfolgt die Ausarbeitung des Quartierplans für den Teil B direkt auf dem Ergebnis des Studienverfahrens. In diesem Verfahren wurde eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung auf dem Gesamtareal hergeleitet, unter Begleitung der Gemeinde und einer Fachjury. Die in einer Quartierplanung festzulegenden städtebaulichen, aussenräumlichen und erschliessungstechnischen Qualitäten wurden in diesem Verfahren hinreichend bearbeitet, so dass mit der Quartierplanung direkt auf diesem Resultat aufgebaut werden kann.

Dem nachfolgenden Bauprojekt, für welches zwingend ein Varianzverfahren vorgeschrieben ist (§ 3 Abs. 11 lit. b QPR), soll noch etwas Spielraum zugestanden werden. Daher sind die Quartierplanvorschriften hier etwas weiter gefasst. Die wichtigen Qualitätsmerkmale werden im Quartierplan rechtsverbindlich festgelegt, wie z.B. die unterirdische Parkierung der Motorfahrzeuge, Nachhaltigkeitsbestimmung, Aussenraumbestimmungen, Umrahmung der Bebauung mit Bäumen.

#### 4.3 § 2 QPR - Art und Mass der Nutzung

##### 4.3.1 § 2 Abs. 1 QPR - Nutzungsart Hauptbauten

Im Quartierplan werden für die Teile A und B folgende Nutzungen festgelegt:

Teil A	Zentrumsnutzung (§ Abs. 2 RBG)	Die Gemeinde Binningen führt für ihre zentralen Lagen Zentrumszonen ein, vgl. Zentrumsplanung u.a. entlang der Baslerstrasse.
	Lärmempfindlichkeitsstufe III	
Teil B	Wohn- und Geschäftsnutzung (§ 21 Abs. 2 RBG) Wärmezentrale	Die Wohn-Geschäftsnutzung ist abgestimmt auf die Wohn-Geschäftszone im umliegenden Quartier. Allenfalls soll auch ein Kindergarten im Gebäude untergebracht werden. Die Primeo Wärme AG ist mit der Gemeinde in Verhandlung zur Erstellung einer zusätzlichen Heizzentrale für den Wärmeverbund. Es wird sich dabei um eine nachhaltige Energieerzeugung z.B. mit Pellets oder Hackschnitzeln handeln.
	Lärmempfindlichkeitsstufe II	

##### 4.3.2 § 2 Abs. 4 QPR - Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass für Hauptbauten wurde für den Teil A gemäss Richtprojekt und den Teil B gemäss Studienverfahren festgelegt. Die ermittelten Bruttogeschossflächen wurden aufgerundet.

	Nutzungsmass Richtprojekt (Teil A) bzw. Studienverfahren (Teil B)	Reserve	Max. Nutzungsmass gem. Quartierplan
Baubereich A <sub>1</sub>	6'966 m <sup>2</sup> BGF	34 m <sup>2</sup> BGF (0.4%)	7'000 m <sup>2</sup> BGF
Baubereich A <sub>2</sub>	5'878 m <sup>2</sup> BGF	22 m <sup>2</sup> BGF (0.4%)	5'900 m <sup>2</sup> BGF
Baubereich B <sub>1</sub>	4'018 m <sup>2</sup> BGF	82 m <sup>2</sup> BGF (2%)	4'100 m <sup>2</sup> BGF
Baubereich B <sub>2</sub>	3'582 m <sup>2</sup> BGF	18 m <sup>2</sup> BGF (0.5%)	3'600 m <sup>2</sup> BGF
Total	20'444 m <sup>2</sup> BGF	156 m <sup>2</sup> BGF (0.8%)	20'600 m <sup>2</sup> BGF

Bei einer Fläche des Quartierplans von 13'700 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 150%.

#### 4.3.3 § 2 Abs. 6 QPR - Überbauungsziffer Hauptbauten Baubereiche B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub>

Die Baubereiche im Teil B werden aufgrund des nachgelagerten Varianzverfahrens weiter gefasst. Damit eine angemessene Begrünung des Areals gesichert werden kann, dürfen die Baubereiche maximal zu 60% mit Hauptbauten belegt werden.

	Fläche Bebauung (Fussabdruck) gemäss Studienverfahren	Fläche Baubereich	Bebauungsziffer gemäss Studienverfahren
Baubereich B <sub>1</sub>	889 m <sup>2</sup>	1'697 m <sup>2</sup>	52%
Baubereich B <sub>2</sub>	662 m <sup>2</sup>	1'352 m <sup>2</sup>	49%

#### 4.3.4 § 2 Abs. 7 QPR - Nutzungsmass Klein- und Anbauten

Damit die Aussenraumqualität erhalten bleibt, sieht das Richtprojekt für den Teil A des Quartierplan-Areals keine Klein- und Anbauten vor. Einstellhallen-Rampe, Velo-Stammparkplätze und Entsorgung werden im Innern der Gebäude gelöst. Velo-Besucherparkplätze sollen ungedeckt realisiert werden. Für den Teil B des Quartierplan-Areals werden analoge Voraussetzungen angenommen.

Ein gewisser Spielraum für Nebenbauten soll gleichwohl gewährt werden. Für die Festlegung der Fläche wird eine Überdachung der Velo-Besucherparkplätze gemäss Richtprojekt angenommen. Die im Richtprojekt vermerkten Flächen mit einer Tiefe von 2.0 m für die ungedeckten Velo-Abstellplätze wurden um ein Vordach von 0.5 m erweitert:

	Fläche Velo-Besucherpark- plätze	Max. Nutzungsmass gem. Quartierplan	Verhältnis Klein- und An- bauten zur BGF
Baubereich A <sub>1</sub>	70 m <sup>2</sup>	7'000 m <sup>2</sup> BGF	1%
Baubereich A <sub>2</sub>	56 m <sup>2</sup>	5'900 m <sup>2</sup> BGF	0.9%
Baubereich B <sub>1</sub>	33 m <sup>2</sup>	4'100 m <sup>2</sup> BGF	0.8%
Baubereich B <sub>2</sub>	16 m <sup>2</sup>	3'600 m <sup>2</sup> BGF	0.4%
Total	175 m <sup>2</sup>	20'600 m <sup>2</sup> BGF	0.8%
Maximales Mass für Klein- und Anbauten gemäss QP			1%

### 4.4 § 3 QPR - Bebauung

#### 4.4.1 § 3 Abs. 4 QPR - Unterirdische Bauten

*§ 3 Abs. 4 QPR: Unterirdische Bauten sind in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen<sup>1</sup> ausserhalb des Gewässerraums grundsätzlich zulässig, sofern sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Es gelten folgende Einschränkungen:*

- *Für den Teil A ist im Grün- und Freiraum eine Mindestsubstratdicke von 0.5 m einzuhalten. Punktuelle Unterschreitungen aufgrund des abfallenden Terrains sind zulässig.*

Im Richtprojekt für den Teil A sind sehr unterschiedliche Substratdicken vorhanden (0-3 m). Eine Überdeckung von 0.5 m bietet bereits die Möglichkeit, eine intensivere Begrünung mit Sträuchern zu realisieren. An wenigen Stellen wird das Mass von 0.5 m aufgrund des Terrains nicht eingehalten. Für die Bäume wird zusätzliches Substrat vorgeschrieben (§ 4.4)

- *Im Teil B<sub>2</sub> des Quartierplan-Perimeters darf der Grün- und Freiraum zu max. 30 % unterkellert werden.*

Die maximale Unterkellerung wurde für den Baubereich B<sub>2</sub> auf Grundlage des Ergebnisses des Studienverfahrens ermittelt (orientierender Inhalt im Quartierplan).

<sup>1</sup> insb. §§ 65 - 69 RBV, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV CH

	Fläche Grün- und Freiraum	Fläche Unterkellerung Grün- und Freiraum gemäss Studienverfahren	Unterkellerung Grün- und Freiraum in %
Parzelle 287 (B <sub>2</sub> )	696 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	27 %

Für den Baubereich B<sub>1</sub> wurde keine Beschränkung des Untergeschosses festgelegt, da die geplante Wärmezentrale für Fernwärme grössere Flächen im Untergeschoss benötigt.

#### 4.4.2 § 3 Abs. 5 QPR - Nachhaltigkeit

Neben § 3 Abs. 5 QPR wurden folgende Reglementsbestimmungen für die Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlung aufgenommen:

Thema	Regelungsort	Inhalt
Allgemein	§ 3 Abs. 5 QPR	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SBNS)
	§ 3 Abs. 5 QPR	Anschluss an Wärmeverbund oder Wärmeversorgung mit mindestens 80% erneuerbarer Energie
Retention	§ 3 Abs. 4 QPR	Beschränkung unterirdische Bauten
	§ 3 Abs. 8 QPR	Dachbegrünung
	§ 4 Abs. 6 QPR	Versickerung Niederschlag wo technisch möglich und sinnvoll vor Ort
Tierwohl	§ 3 Abs. 10 QPR	Vogelfreundliches Bauen
	§ 3 Abs. 10 QPR	Verhinderung von Kleintierfallen
Aussenraum	Quartierplan	27% der Quartierplanflächen dienen exklusiv dem ökologischen Ausgleich (Gewässerraum)
	Quartierplan	48% der Quartierplanflächen sind Grünflächen (Gewässerraum + Grün- und Freiflächen)
	§ 4 Abs. 1 QPR	Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Aussenraumgestaltung; Verwendung von standortgerechten, wo möglich einheimischen Arten; Verbot von invasiven Neophyten
	§ 4 Abs. 3 QPR	Gewässerraum
	§ 4 Abs. 4 QPR Quartierplan	Festlegungen zu geschützten Bäumen, Bäume (ungefähre Lage), Pflanzbereich Bäume
Erschliessung und Parkierung	Quartierplan	keine oberirdischen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge
	§ 5 Abs. 3 QPR	Verbindliche Festlegung von Abstellplätzen für Velos, Kinderwagen etc.
	§ 5 Abs. 4 QPR	Reduktion der Anzahl Parkplätze pro Wohnung

#### 4.4.3 § 3 Abs. 7 QPR – Allgemeine städtebauliche Einpassung

Damit eine gute Gestaltung der Bauten gewährleistet werden kann, wurden neben § 3 Abs. 7 QPR folgende Bestimmungen im QP-Reglement aufgenommen:

Thema	Regelungsort	Inhalt
Einpassung der Bebauung	§ 3 Abs. 7 QPR	allgemeine städtebauliche Einpassung
	§ 3 Abs. 11 QPR	Spezielle Gestaltungsbestimmungen Teile A und B
Dachgestaltung	§ 3 Abs. 8 QPR	Dachform- und -nutzung
	§ 3 Abs. 3 QPR	technische Bauteile
Ausstattung der Bebauung	§ 3 Abs. 9 QPR	Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

Thema	Regelungsort	Inhalt
Umsetzung der Quartierplanung	§ 7 Abs. 1 QPR	Qualitätssicherung
	§ 7 Abs. 2 QPR	Nachweis Einhaltung Quartierplanvorschriften im Baugesuchsverfahren

**4.5 § 4 QPR - Aussenraum**

4.5.1 § 4 Abs. 2 QPR: Einteilung des Aussenraumes

Die Bestimmungen zum Aussenraum basieren auf dem Aussenraumkonzept zum Richtprojekt. Entlang der Parkstrasse wurde gegenüber dem Aussenraumkonzept beim Baubereich B1 ein Baum weniger rechtsverbindlich im Quartierplan festgehalten, da ansonsten ein Konflikt mit der etwaigen Anlieferung der Wärmeeinheit entstünde.

4.5.2 § 4 Abs. 3 QPR: Gewässerraum

Die Abgrenzung des Gewässerraumes wurde in der Gewässerraumplanung für die Gesamtgemeinde hergeleitet, siehe auch Kapitel 6.3.4.

4.5.3 § 4 Abs. 4 QPR: Bäume

Im Quartierplan werden folgende Bäume unterschieden:

Kategorie	Ursprung	Inhalt
geschützter Baum	Naturinventar	Erhalt des Baumes, Ersatz bei natürlichem Abgang
Bäume (ungefähre Lage)	Richtprojekt	Verpflichtung mindestens mittelkronige, mittelgrosse Bäume am ungefähren Ort zu setzen
Pflanzbereich Bäume	Richtprojekt	Die Einrahmung der Bebauung mit Bäumen ist aus ortsbaulichen Überlegungen wichtig. Der genaue Standort der Bäume ist auf das definitive Projekt abzustimmen.

4.5.4 § 4 Abs. 11 QPR: Spezielle Gestaltungsbestimmungen

Die der Quartierplanung zu Grunde liegende städtebauliche Setzung basiert auf der Studie von Buchner Bründler Architekten vom 28.11.2019, welche in Begleitung eines Fachgremiums verschiedene Varianten der Überbauung prüfte. Im Jurybericht wird hervorgehoben, dass die Qualität der Architektur und des Freiraums bei dieser Arealentwicklung zu sichern und weiter auszuarbeiten ist. Zudem wurde empfohlen, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Weil in den beiden Teilen des Quartierplan-Perimeters unterschiedliche Umsetzungshorizonte bestehen, wird die Qualitätssicherung abgestimmt auf die jeweilige Situation festgelegt:

- Teil A: Aufgrund des unmittelbaren Umsetzungsinteresses wurden Salathé Architekten Basel mit der Weiterbearbeitung der städtebaulichen Studie beauftragt. Das Architekturbüro führte weitere Studien durch, die grundsätzlich die volumetrische Setzung und das Aussenraumkonzept der städtebaulichen Studie bestätigten. Diese Arbeiten fanden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde statt. Aufgrund dieser Ausgangslage war davon auszugehen, dass ein Projektwettbewerb wenig Mehrwert schaffen würde. Für die Qualitätssicherung im weiteren Planungsverlauf wird ein enger Austausch mit der kommunalen Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen vorgesehen. Diese Regelung basiert auf dem Vertrauensverhältnis zwischen Gemeinde, Grundeigentümerschaften und dem federführenden Architekturbüro Salathé Architekten Basel. Die Gemeinde schreibt daher ein Varianzverfahren vor, falls die Eigentümerschaften wechseln sollten und / oder das federführende Architekturbüro (Salathé Architekten Basel) ausgetauscht würde.
- Teil B: Der Teil B des Quartierplan-Perimeters basiert direkt auf der städtebaulichen Studie von Buchner Bründler Architekten. Hier ist zur Qualitätssicherung ein zusätzlicher Planungsschritt notwendig.

Unter der Begleitung der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen der Gemeinde soll ein Varianzverfahren durchgeführt werden. Die Art des Varianzverfahrens muss im Vorfeld mit der Gemeinde geklärt werden.

**4.6 § 5 QPR – Erschliessung und Parkierung**

4.6.1 § 5 Abs. 1 QPR - Lage der Erschliessungsanlagen

Die Lage der Erschliessungsanlagen richten sich nach dem Richtprojekt.

4.6.2 § 5 Abs. 2 QPR – Zufahrt Einstellhallen

Die Zufahrt zu den Einstellhallen wird folgendermassen geregelt:

Baubereich	Thema	Inhalt
A <sub>1</sub> und A <sub>2</sub>	Motorfahrzeuge	Die Einstellhallenzufahrt für Motorfahrzeuge ist verbindlich im QP geregelt.
	Velos	Im Richtprojekt ist die Zufahrt zur Einstellhalle für Velos zwischen den Baubereichen A <sub>1</sub> und A <sub>2</sub> angeordnet. Eine Verschiebung der Zufahrt wäre denkbar, weshalb die Zufahrt nur zur Orientierung eingetragen wurde.
B <sub>1</sub> und B <sub>2</sub>	Motorfahrzeuge	Es wird für die Baubereiche B <sub>1</sub> und B <sub>2</sub> eine Einstellhalle mit einer Zufahrtsrampe geben. Die Bauherrschaft der ersten Bauetappe wird die Zufahrt zur Einstellhalle erstellen und die Voraussetzungen für eine unterirdische Verbindungsmöglichkeit für die nachfolgende Etappe schaffen. Dies wird im Quartierplan-Vertrag entsprechend geregelt. Für die Wärmezentrale ist eine Zufahrt bzw. Abstellplatz für die Anlieferung von z.B. Pellets oder Hackschnitzeln per LKW notwendig.
	Velos	Die Zufahrt der Velos zu den Parkierungsanlagen wird im QP nicht geregelt.

4.6.3 § 5 Abs. 3 QPR – Abstellplätze Velos, Kinderwagen, Gehhilfen etc.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlung werden die Parkplätze für Motorfahrzeuge reduziert. In der Folge sind mehr Parkplätze für Velos notwendig. Dies wird im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegt. Mit einem Wert von 2.3 Velo-Abstellplätzen pro Wohnung richten sich die Quartierplanvorschriften nach den Empfehlungen des Kantons Basel-Landschaft in der Wegleitung für Abstellplätze. Davon abgeleitet sehen die Architekten bei den Arbeitsplätzen 2.3 Velo-Abstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> BGF vor. Zusätzlich ist eine angemessene Anzahl Plätze für Spezialfahrzeuge (Velo mit Velo-Anhänger, Lasten-Zweirad) zu erstellen.

Die Stamm-Veloabstellplätze sind gedeckt und gesichert anzubieten.

4.6.4 § 5 Abs. 4 QPR – Abstellplätze Motorfahrzeuge

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse B. Demnach sind gemäss Anhang RBV 0.7 Stamm-parkplätze und 0.21 Besucherparkplätze / Wohnung zu erstellen. Auf Basis von § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV wird die Anzahl Parkplätze weiter reduziert. Insgesamt sind 0.3 – 0.7 Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Dabei soll gemäss Verkehrsgutachten die Anzahl von 0.2 Besucher-Parkplätzen nicht unterschritten werden. Im Falle von Rundungsdifferenzen kann aber leicht von diesem Wert abgewichen werden.

Die notwendigen Vorgaben werden folgendermassen umgesetzt:

Vorgabe § 70 Abs. 2 <sup>bis</sup> RBV	Umsetzung im Quartierplan
gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr	mit der ÖV-Güteklasse B gegeben
Genügend Abstellplätze für Zweiräder	§ 5 Abs. 4 lit. c QPR
Sicherstellung der Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts in den Quartierplanvorschriften (Quartierplanreglement, Quartierplanvertrag)	§ 5 Abs. 4 lit. c QPR Quartierplan-Vertrag



Im Quartierplan-Reglement werden die Massnahmen für die Velo-Parkierung rechtsverbindlich festgehalten. Die weiteren Massnahmen sind sehr abhängig von der Entwicklung des Verkehrsverhaltens der Bevölkerung (z.B. teure Velos in Wohnung, Akkuladen in Wohnung, Carsharing Angebot im näheren Umfeld etc.). Im QP-Vertrag werden daher die im Verkehrsgutachten aufgeführten Massnahmen verbindlich erklärt. Eine Abweichung davon ist in Absprache mit der Einwohnergemeinde Binningen möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass kein Bedarf an der in Frage stehenden Massnahme besteht und die Verkehrssituation durch das Weglassen oder den Ersatz der Massnahme sich nicht verschlechtert.

**4.6.5 § 5 Abs. 5 QPR – Entsorgungseinrichtungen**

Auf dem Areal des Werkhofs besteht heute eine Quartiersammelstelle. Die Sammelstelle soll beibehalten werden, im Quartierplan wird ein entsprechender Bereich ausgeschieden.

**4.6.6 § 5 Abs. 6 QPR - Ausnahmefahrten**

Die Quartierplanung hat die notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr, Sanität etc. sicherzustellen.

Baubereich	Massnahme
A <sub>1</sub> und A <sub>2</sub>	Die Architekten haben das Richtprojekt der Baubereiche A <sub>1</sub> und A <sub>2</sub> dem Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Binningen und der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorgestellt. Das Entfluchtungskonzept wurde für gut befunden (mündliche Zusage). Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird das Entfluchtungskonzept von den zuständigen Stellen nochmals geprüft.
B <sub>1</sub> und B <sub>2</sub>	Das Entfluchtungskonzept für die Bebauung in den Baubereichen B <sub>1</sub> und B <sub>2</sub> wird im Rahmen der Erstellung der dortigen Richtprojekte erstellt und zum dannzumaligen Zeitpunkt mit der Feuerwehr besprochen. Es gilt § 5 Abs. 6 QPR, wonach die notwendigen Feuerwehrezufahrten sicherzustellen sind.

**4.7 § 6 QPR – Hochwasserschutz**

Mit der verbindlich festgelegten Revitalisierung des Birsigs im Rahmen der ersten Bauetappe (§ 7 Abs. 4 QPR) wird der Abfluss des Birsigs dahingehend verbessert, dass sich das 100-jährige Hochwasser (HQ 100) grossmehrerheitlich im Gewässerraum abspielen wird. Einzig linksufrig ist ein kleiner Teil des Grün- und Freiraums vom HQ 100 betroffen. Weil im Grün- und Freiraum Kleinbauten möglich sind, werden Bestimmungen zum Hochwasserschutz im Quartierplan-Reglement getroffen (siehe auch Kapitel 6.4.1).

Für die Hauptbauten sind auf Quartierplanstufe keine Hochwasserschutzmassnahmen vorgeschrieben. Es steht den Grundeigentümerschaften frei, Schutzmassnahmen für seltenere Hochwasserereignisse zu treffen. Ebenso ist es möglich, dass auf Stufe Baugesuchsverfahren weitergehende Massnahmen zum Personenschutz verfügt werden (z.B. bei empfindlichen Nutzungen im Untergeschoss).

**4.8 § 7 QPR – Umsetzung**

**4.8.1 § 7 Abs. 1 und 2 QPR - Qualitätssicherung und Nachweise**

siehe Kapitel 4.4.3

**4.8.2 § 7 Abs. 4 QPR - Etappierung**

Zur Etappierung wurden folgende Vorgaben getroffen:

**Quartierplan-Reglement**

**Hintergrund**

§ 7 Abs. 4 lit. a QPR

Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Quartierplan-Überbauung gewährleistet bleibt.

Grundsatzregelung

**1.**

§ 7 Abs. 4 lit. b QPR

In Zusammenhang mit der ersten Bauetappe sind zu realisieren:

- Gewässerraum und Revitalisierung des Birsigs;
- Birsigufurweg (linksufrig).

Die Revitalisierung des Birsigs stellt das ökologische Herzstück der Quartierplanung dar, welches direkt mit der ersten Bauetappe zu realisieren ist. Dazu gehört auch der heute schon bestehende Birsigufurweg (linksufrig in Fliessrichtung gesehen).

Die Revitalisierung des Birsigs stellt zudem den Hochwasserschutz der Hauptbauten sicher und ist daher zwingend zu verknüpfen.

**2.**

In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich A<sub>1</sub> und / oder A<sub>2</sub> sind zu realisieren:

- Fusswegverbindung zwischen Birsigufurweg (linksufrig) und Erschliessungsweg inkl. Brücke;
- Öffentlicher Platz zwischen den Baubereichen A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>.

Die Fusswegverbindung zwischen dem Birsigufurweg und dem neuen Erschliessungsweg entlang der Tramgeleise ist ein wichtiges Element im Fusswegnetz der Gemeinde und ist verbindlich mit der Bauetappe der Baubereiche A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> zu realisieren. Dazu gehört auch der öffentliche Platz.

**3.**

In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich A<sub>1</sub> ist zu realisieren:

- Birsigufurweg (rechtsufrig), sobald Weiterführung in Richtung Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse bestehend.

Die Weiterführung des Fusswegs in Richtung Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse befindet sich ausserhalb des Projektperimeters. Die Erstellung ist daher nicht mit der Quartierplanung verknüpft. So lange sie nicht erstellt ist, macht es keinen Sinn das Verbindungsstück auf dem Quartierplan-Areal zu erstellen, da es fürs Quartierplan-Areal keine Funktion aufweist.

**4.**

In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich B<sub>1</sub> ist zu realisieren:

- Fusswegverbindung zwischen Birsigufurweg (linksufrig) und Parkstrasse.

Solange der Werkhof noch in Betrieb ist, ist die Erstellung der Fusswegverbindung zwischen Birsigufurweg und Parkstrasse nicht möglich. Mit einer Umnutzung des Areals ist der Weg zu erstellen.

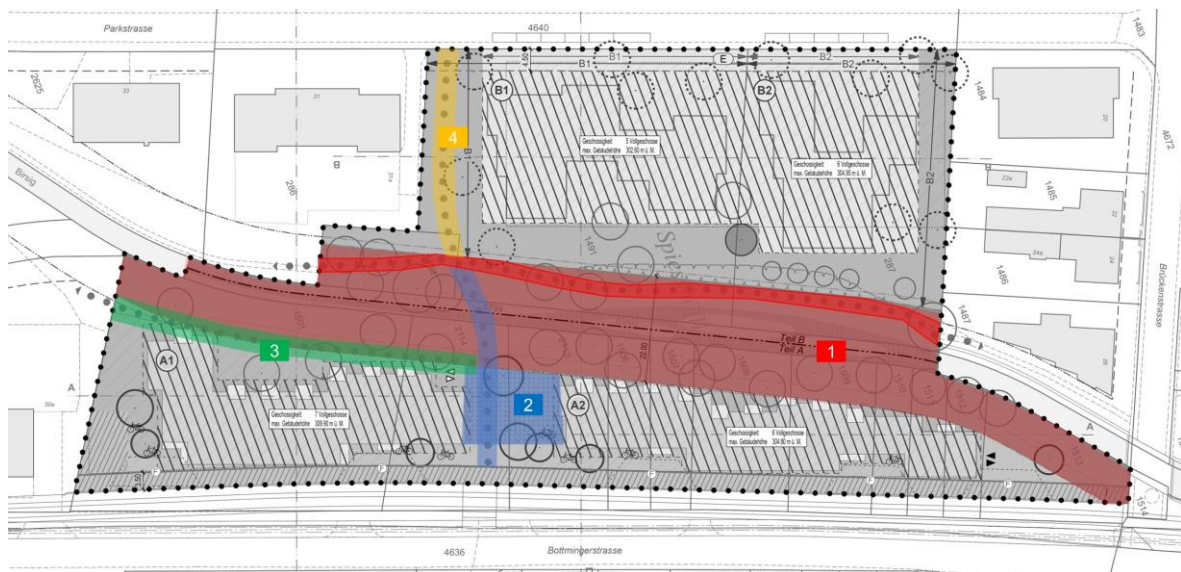


Abbildung 10 Etappierung der Quartierplanung

#### **4.9 Mutation Zonenplan Siedlung und Landschaft "Spiesshöfli"**

Der Perimeter des Quartierplans ist in seiner östlichen Ausdehnung in Richtung der Bottrmingerstrasse aufgrund des Doppelspur-Tramprojekts weniger weit als der rechtskräftige Zonenplan Siedlung. Damit an dieser Stelle nicht ein Streifen Wohn- / Geschäftszone WG3 und Zone Wärmeverbund übrig bleibt, ist eine zusätzliche Mutation des Zonenplans Siedlung und Landschaft notwendig.

## 5 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 5.1 Bund

#### 5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Die geplante Überbauung dient mehrheitlich der Wohnnutzung und ordnet sich daher gut in die umgebende Nutzungsstruktur ein. Das Areal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse B und weist damit eine gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 6.1.1).
Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	In der Umgebung der Quartierplanung sind keine übermässigen Belastungen betr. Luftverschmutzung oder Erschütterungen bekannt. Auch die Lärmschutzvorschriften werden an allen Fassaden eingehalten. Die Quartierplanung selbst führt zu keiner massgeblichen Zunahme von Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen.
Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Für Fussgänger:innen wird die Zugänglichkeit des Areals durch den neuen Erschliessungsweg (Bestandteil Doppelspurausbau Spiesshöfli), den neuen Fussweg entlang des Birsigs sowie die neue Birsigüberquerung verbessert. An der Radwegerschliessung wird nichts geändert.
Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist im Umfeld des Quartierplan-Areals in angemessener Weise gewährleistet.
Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Das neue Aussenraumkonzept sieht einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen vor, welche mit den Quartierplan-Vorschriften gesichert werden.

#### 5.1.2 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 ausgedehnt werden. Da das Areal der Quartierplanung bereits einer Bauzone zugewiesen und überbaut ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

### 5.2 Kanton

#### 5.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann 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 Umsetzung der in § 37 RBG formulierten Anforderungen wird im vorliegenden Planungsbericht dokumentiert und insgesamt als erfüllt betrachtet.

### 5.2.2 Kantonaler Richtplan KRIP

Der kantonale Richtplan (KRIP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. Binningen wird dem Verdichtungsraum der inneren Korridore zugeteilt. Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum ist verstärkt in diese Räume zu lenken. Mittels Siedlungsverdichtung und -erneuerung sollen das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden.

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen und -anweisungen betroffen:

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen:	
Planungsgrundsatz a) Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	Durch die Quartierplanung werden auf einem bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung und eine Erhöhung der Nutzungsdichte geschaffen.
Planungsgrundsatz b) 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.	Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und weist damit eine gute ÖV-Erschliessung auf. Im Rahmen des im Vorfeld durchgeführten Studienverfahrens wurde ein auf das Areal und dessen Umgebung zugeschnittenes Bebauungs- und Aussenraumkonzept entwickelt. Die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts werden durch die Quartierplan-Vorschriften verbindlich gesichert und tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei. Wo noch kein Richtprojekt besteht, definieren die Quartierplan-Vorschriften die Anforderungen an ein nachgelagertes Verfahren zur Qualitätssicherung.
S 2.2 Entwicklungsgebiete:	
Planungsgrundsatz a) 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.	Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt damit die im Richtplantext formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit der festgelegten Zentrums- bzw. Wohn- und Geschäftsnutzung wird eine Wohnnutzung mit ergänzenden Geschäftsnutzungen ermöglicht. Das durch die Quartierplan-Inhalte festgelegte städtebauliche Konzept sowie das dialogische Verfahren zwischen Grundeigentümerschaften/Architekt:innen und Gemeinde für die weiteren Planungsphasen gewährleistet eine architektonisch / städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Aussenraumqualität
Planungsgrundsatz b) Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3.	Das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.
Planungsgrundsatz c) Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.	Als Nutzungsart wird für den Teil A die Zentrumszone gemäss § 22 Abs. 2 RBG und den Teil B die Wohn-Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG mit der Möglichkeit zur Installation einer Wärmezentrale für einen Wärmeverbund festgelegt.
Planungsanweisung: Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte sowie Umsetzung Mindestdichten: Siehe nachfolgende Planungsvorgabe.</li> <li>- Die Siedlungs- und Freiraumqualität wird durch das durchgeführte Varianzverfahren, die Konkretisierung im Richtprojekt und die Quartierplan-Vorschriften sichergestellt.</li> </ul>

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 E+B/ha	Gemäss dem Nutzungsdichtediagramm des Kantons Zürich <sup>2</sup> entspricht eine Nutzungsdichte von 125 E+B/ha einer Ausnützung von 70-90%. Die Ausnützung der geplanten Quartierplan-Überbauung beträgt 150%, sodass davon auszugehen ist, dass die gemäss KRIP angestrebte Dichte an Einwohner:innen und Beschäftigten ohne weiteres erreicht wird.
L 1.1 Aufwertung Fließgewässer:	
Planungsgrundsatz a) Die Fließgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.	Im Rahmen der Realisierung der Umgebungsgestaltung wird der Birsig im Abschnitt der Quartierplanung revitalisiert. Die Revitalisierung wird im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegt.
Die Fließgewässer sind als Gesamtsystem zu betrachten. Hochwasserschutz, [...], Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholungsnutzung sind zu koordinieren.	Die unterschiedlichen Ansprüche werden folgendermassen berücksichtigt: – Das bestehende Hochwasserschutzdefizit im Bereich Spiesshöfli wird durch das Revitalisierungsprojekt weitgehend behoben. Die Baubereiche sind nicht mehr vom HQ 100 betroffen; – Der Gewässerraum wird mit der Quartierplanung festgelegt. Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss den Vorgaben des Gewässerraums und trägt zum ökologischen Ausgleich bei; – Der Birsigraum wird im Abschnitt der Quartierplanung für die Bevölkerung als Naturraum erlebbar.
Planungsanweisung: Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden, z.B. durch Ausweisung von Uferschutzzonen [...].	Im Rahmen der Quartierplanung wird der Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV ausgeschieden. Der Inhalt der Bestimmungen der Uferschutzzonen wird in § 4 Abs. 3 QPR zum Gewässerraum integriert.
L1.3 Naturgefahren	
Planungsanweisung a) Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	Siehe Kapitel 6.4.1 und 6.4.2.
V 2.3 Schienennetz:	
Festsetzung: Doppelspurausbau Tramlinie 10/17 "Spiesshöfli"/ Binningen	Das Projekt "Doppelspurausbau" wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.

<sup>2</sup> Amt für Raumplanung Kanton Zürich (2015): Leitfaden "Dichtevorgaben umsetzen" (04/2015), S. 6.

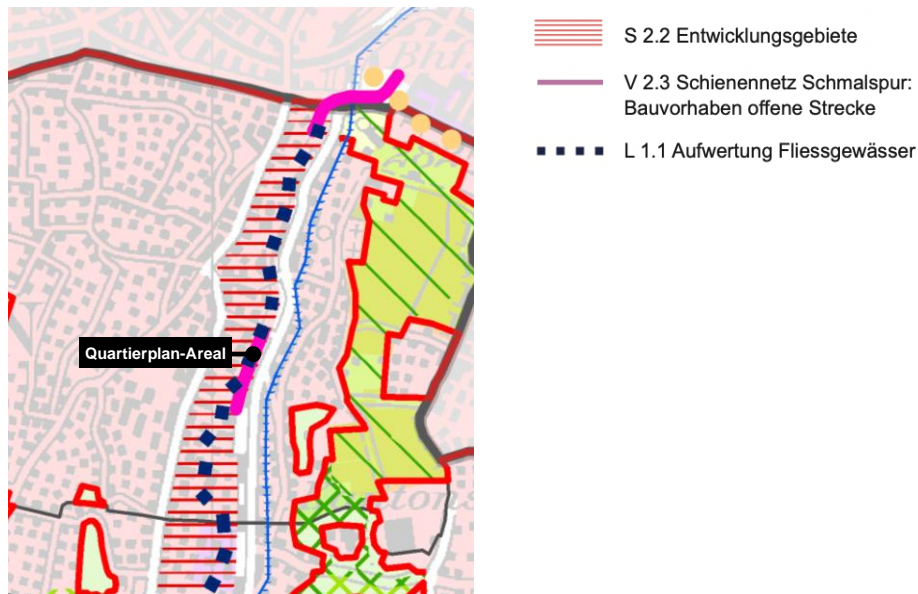


Abbildung 11 Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte  
Quelle: ARP BL

### 5.3 Gemeinde

#### 5.3.1 Regionales Raumkonzept Leimental 2035

Im Regionales Raumkonzept Leimental definieren die Gemeinden des Leimentals eine gemeinsame und koordinierte Entwicklungsstrategie mit Zeithorizont bis 2035. Die städtebauliche Leitidee der "Bandstadt Vorderes Leimental" sieht in der Talsohle zwischen den Zentren eine Verdichtung mit zusätzlichem Wohnraum vor. Der Flussraum des Birsigs soll die verschiedenen Freiraumstrukturen im Tal im Sinne eines Rückgrats verbinden und in seiner natürlichen Form gestärkt werden. Es werden öffentliche Parkflächen mit Bezug zum Birsig angestrebt. Die Quartierplanung steht somit in Übereinstimmung mit den Absichten des Raumkonzepts Leimental.

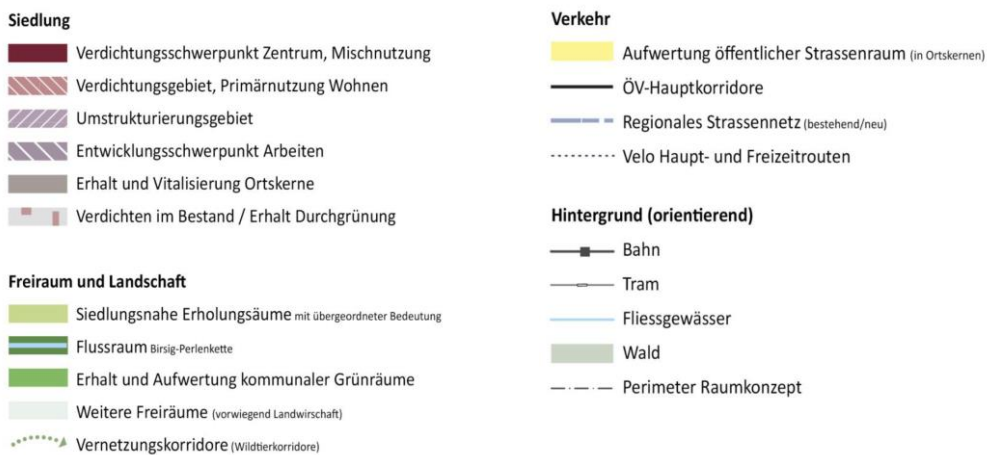


Abbildung 12 Regionales Raumkonzept Leimental 2035  
 (Quelle: INFRAS AG / Feddersen & Klostermann)

### 5.3.2 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan legt das öffentliche Strassennetz auf konzeptioneller Stufe behördenverbindlich fest. Gemäss dem Strassennetzplan der Gemeinde Binningen ist das Quartierplan-Areal via Bottmingerstrasse bzw. Parkstrasse erschlossen. Entlang des Birsigs verläuft linksufrig ein Fussweg im Sinne eines Uferweges.

Der westliche Teil des Quartierplan-Areals wird in Übereinstimmung mit dem Strassennetzplan über die Parkstrasse erschlossen. Im östlichen Arealteil wird die Erschliessung aufgrund des Projekts "Doppelspurausbau Spiesshöfli" neu organisiert: Die bisherige Erschliessung der Liegenschaften an der Bottmingerstrasse über den Fussweg parallel zur Bottmingerstrasse wird aufgehoben. Neu ist eine Erschliessung des Areals ab der Brückenstrasse vorgesehen, wofür westlich der Tramlinie eine parallel zur Bottmingerstrasse verlaufende Erschliessungsstrasse erstellt wird (vgl. Kapitel 1.2). Die Erschliessung des östlichen Teils des Quartierplan-Areals erfolgt über diese neue Erschliessungsstrasse.

Die Erschliessung des östlichen Arealteils entspricht somit nicht den Festlegungen des Strassennetzplans. Als Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes sind in Ergänzung zum Strassennetzplan zudem eine Brücke über den Birsig sowie ein zusätzlicher Fussweg entlang des rechten Birsufers vorgesehen. Änderungen der Erschliessung gegenüber dem Strassennetzplan sind gemäss § 40 Abs. 2 RBG in der Quartierplanung zulässig.



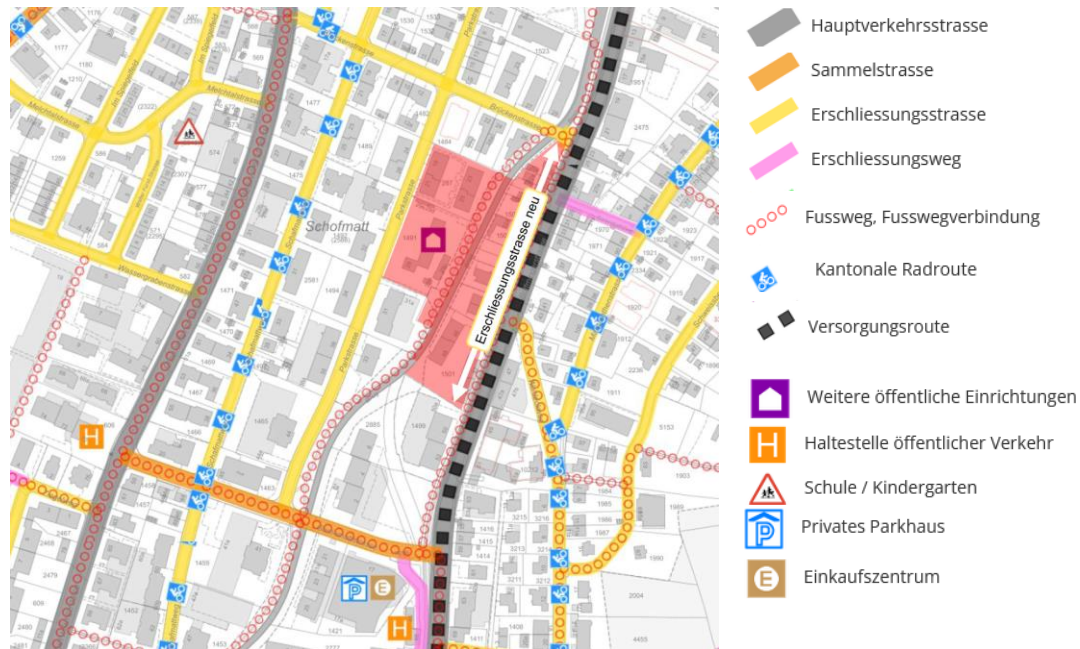


Abbildung 13 Strassennetzplan Gemeinde Binningen  
 Quelle: Geoportal Binningen (18.05.2022)

### 5.3.3 Zonenplan Siedlung

Mit der Ortsplanungsrevision 2013 hätte das Areal der Quartierplanung der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen werden sollen. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe erhob das Amt für Liegenschaftsverkehr BL Einsprache gegen die Festlegung der Zonenvorschriften auf den Parzellen Nrn. 1501, 1506 - 1513, 2113, 2114, da durch den Doppelpurausbau der Tramlinie die bisherige Erschliessung des dahinterliegenden Baugebiets aufgehoben würde und daher eine Regelbauweise nicht mehr möglich sei. Das Areal wurde daher von der Genehmigung ausgenommen. Die Parzelle Nr. 1491 mit dem heutigen Werkhof sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen werden. Infolge der Bestrebungen zum Quartierplan-Verfahren beantragt die Gemeinde jedoch eine Sistierung der Genehmigung für die Parzelle Nr. 1491. Für den gesamten Arealteil Ost sowie die Parzelle Nr. 1491 galten bislang entsprechend die Vorschriften der altrechtlichen Zone W3. Für die Parzelle Nr. 287 gilt hingegen die neurechtliche Zone WG3. Entlang des Birsigs besteht partiell eine Uferschutzzone. Des Weiteren gehört das gesamte Quartierplan-Areal der Zone Wärmeverbund an.

Zur Sicherstellung einer gesamthaften Gebietsentwicklung erliess die Gemeinde Binningen im Jahr 2020 eine Planungszone gemäss § 53 RBG. Die Planungszone gilt für 5 Jahre und umfasst folgende Parzellen: 287, 1491, 1493, 1501, 1506-1513, 2113, 2114 und 4794 (entspricht Quartierplan-Perimeter). Während der Dauer der Planungszone sind keinerlei Vorkehren zulässig, welche die Verwirklichung der laufenden Planung, in diesem Fall die vorliegende Quartierplanung, verunmöglichen oder erschweren könnten.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 990 vom 26.03.1976 resp. RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) für den Bereich des Quartierplan-Areals aufgehoben und durch neue Bau- und Nutzungsvorschriften abgelöst. Damit wird der damaligen Einsprache des Amtes für Liegenschaftsverkehr und den Überlegungen der Gemeinde betreffend Umnutzung der bisherigen Werkhof-Parzelle entsprochen. Die Aufhebung der Planungszone erfolgt mit der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung.



Abbildung 14 Perimeter Planungszone  
 Quelle: GeoView BL (01.03.2023)

### 5.3.4 Zonenreglement Siedlung

Folgende Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung sind für die vorliegende Quartierplanung relevant:

Vorgaben gemäss ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
<p><b>Ziff. 22 Abs. 3</b>                      Bedingungen für Sondernutzungsplanungen:</p>	
<p>a) Geplante Überbauung weist ggü. Normalbauweise wesentliche Vorteile auf</p>	<p>Mit der geplanten Quartierplan-Überbauung wird eine bessere Verdichtung erreicht. Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept sind auf die spezifische Situation zugeschnitten und werden durch die Quartierplan-Vorschriften gesichert. Dies wäre mit einer Bebauung gemäss Normalbauweise nicht möglich.</p>
<p>b) Berücksichtigung von bau- und siedlungsökologischen Anforderungen sowie von Massnahmen zum Energiesparen</p>	<p>Die Überbauung entspricht dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS. Dieser berücksichtigt sowohl bau- und siedlungsökologische Aspekte wie auch die Energieeffizienz der Gebäude. Die SNBS Stufe (silber, gold oder platin) wird im QP-Vertrag festgelegt.</p>
<p>c) Siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung; gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung</p>	<p>Gewährleistet durch den Erarbeitungsprozess mit vorgelagertem Studienverfahren und Richtprojekt (Arealteil Ost) resp. Vorgabe für nachgelagertes Varianzverfahren (Arealteil West).</p>
<p>d) Grössere zusammenhängende Grünflächen und Bäume</p>	<p>Das Aussenraumkonzept sieht einen parkartigen Grün-Freiraum vor, welcher sich über den gesamten westlichen Arealteil und den östlichen Uferbereich des Birsigs erstreckt. Er umfasst insgesamt 48% der Quartierplanfläche. Der Grün- und Freiraum wird durch die Quartierplan-Vorschriften verbindlich gesichert.</p>
<p>e) Abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen</p>	<p>Mit dem öffentlichen Platzbereich sowie dem punktuellen Zugang zum Birsig sowie den neuen Fusswegen wird dieser Vorgabe entsprochen.</p>
<p>f) Erschliessungs- und Parkierungsflächen werden zweckmässig angelegt</p>	<p>Die Optionen zur Erschliessung und Parkierung wurden im Rahmen des Studienverfahrens und bei der Ausarbeitung des Richtprojekts intensiv studiert. Mit der Quartierplanung wird eine auf das Projekt "Doppelspurausbau" abgestimmte</p>

Vorgaben gemäss ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
<p><b>Ziff. 22 Abs. 4</b>                      Anforderungen gemäss Abs. 3 müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.</p>	<p>Erschliessung gewährleistet. Durch die unterirdische Parkierung wird das Areal vom oberirdischen Autoverkehr weitgehend entlastet.</p>
<p><b>Ziff. 8 Uferschutzzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt. Das Entfernen der Uferbestockung ist beilligungspflichtig. Ausgenommen davon bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt.</li> <li>- Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind neue Fusswege.</li> <li>- Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurbio-logischen Massnahmen, unter Einhaltung der Hochwassersicherheit, zu ersetzen sind. Die Flächen sind hinsichtlich der ökologischen Vernetzung weiterzuentwickeln.</li> <li>- Erwägungen aus RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013: <i>"...Ziffer 8 Absatz 2 des Zonenreglements wird deshalb dahingehend präzisiert, dass innerhalb der Uferschutzzone ausschliesslich Wege gemäss Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden dürfen, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können."</i></li> </ul>	<p>z.K.</p> <p>Die bestehenden Uferschutzzone werden aufgehoben und stattdessen der Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV festgelegt. Die Ziele der Uferschutzzone werden durch die Formulierung in § 4 Abs. 3 QPR zum Gewässerraum sowie durch die übergeordnete Gesetzgebung zum Gewässerraum und zum Natur- und Heimatschutz gewährleistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (...) oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV).</li> <li>- Die bestehende Uferbestockung ist, soweit sie durch das Revitalisierungsprojekt nicht verändert wird, aufgrund von Art. 21 NHG sowie § 13 Abs. 3 NLG geschützt.</li> <li>- Der Uferweg linksufrig des Birsigs besteht bereits. Der Weg ist im Strassennetzplan verzeichnet, das öffentliche Interesse am Fortbestand daher übergeordnet festgelegt. Mit der Gewässerrevitalisierung und der Gestaltung des Gewässerraums wird der Weg an den Gewässerraumrand verschoben. Eine Wegführung ausserhalb des Gewässerraums wäre technisch machbar, würde jedoch den Erlebniswert des Uferwegs schmälern.</li> </ul>
<p><b>Ziff. 20 Zone für Wärmeverbund</b>                      Der Zone Wärmeverbund sind Gebiete zugeteilt, die sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung eignen.</p>	<p>Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass für die Wärmeversorgung der Anschluss an einen Wärmeverbund prioritär zu verfolgen ist.</p>
<p><b>Anhang: Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard gemäss Ziff. 22 ZRS</b></p> <p>Bauökologische Anforderungen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieeffizienz</li> <li>- Verwendung erneuerbarer Energien</li> <li>- Kompaktbauweise sowie einfache Gebäudesstruktur</li> <li>- Zugängliche und trennbare Haustechnik</li> <li>- Verwendung schadstoffarmer, ressourceneffizienter Materialien</li> </ul>	<p>Die Überbauung entspricht dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS. Dieser berücksichtigt die bauökologischen Anforderungen der Gemeinde als Bestandteil der folgenden Bewertungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>301.1-3 Energiebedarf für Erstellung, Betrieb und Mobilität</li> <li>302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb</li> <li>201.1 Bestandteil der Lebenszykluskosten</li> <li>202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz</li> <li>302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung, 303.2 Ressourcenschonung sowie 303.3 Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile</li> </ul>

### 5.3.5 Energieplanung

Gemäss § 4 des kantonalen Energiegesetzes können Gemeinden eine Energieplanung erstellen. Mit der Energieplanung werden die Grundsätze der übergeordneten sowie der kommunalen Energiepolitik räumlich konkretisiert. Die Energieplanung hat behördenanweisende Wirkung, d.h. im Rahmen der Behördentätigkeit sollen die vorgesehenen Massnahmen der Energieplanung berücksichtigt werden.

Das Quartierplan-Areal "Spiesshöfli" liegt gemäss dem Energieplan in der Zone V1 für Wärmeverbund Binningen und eignet sich somit für einen Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund. Der Wärmeverbund wird aktuell grösstenteils mit Gas betrieben, ein Teil der Energie stammt zudem aus dem Hauptabwasserkanal und

dem Birsig. Der Anteil erneuerbare Energien beträgt 35% und soll langfristig auf 70-100% ausgebaut werden (vgl. Medienmitteilung Primeo AG vom 26.10.2021). Mit den im Reglement enthaltenen Festlegungen zur Energieversorgung wird der prioritär zu verfolgende Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen. Zudem ist der Einbau einer Wärmezentrale auf Basis nachhaltiger Energien (z.B. Pellets, Hackschnitzel) im Baubereich B1 zur Ergänzung des Wärmeverbunds vorgesehen.

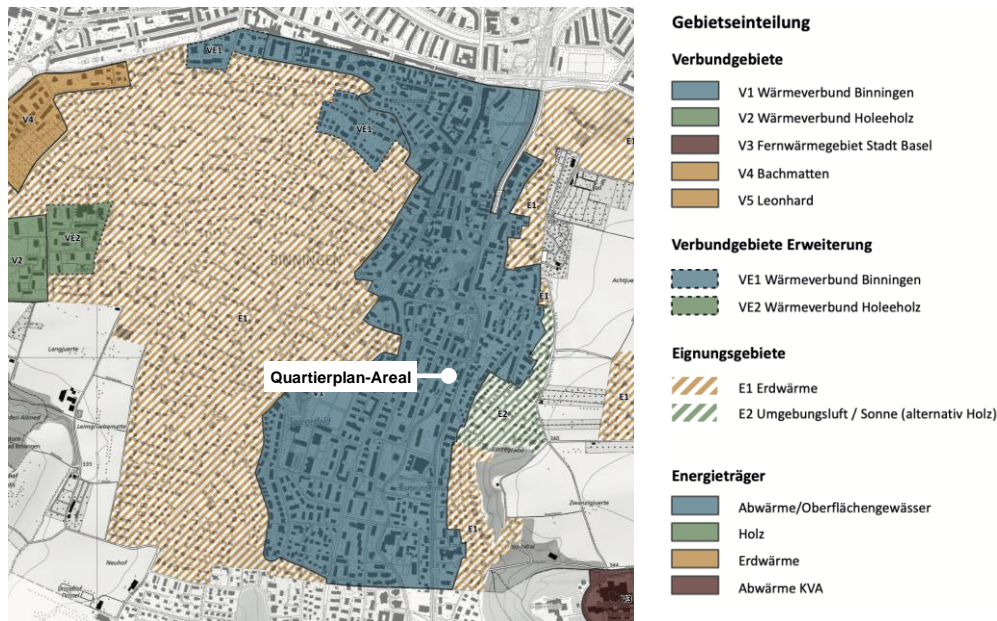


Abbildung 15 Ausschnitt Energieplankarte  
 Quelle: Energieplanung Gemeinde Binningen

### 5.3.6 Revitalisierungsprojekt Birsig

Der Birsig ist das grösste Gewässer der Gemeinde Binningen und fliesst mitten durch die zentralen Lagen des Siedlungsgebietes. Er ist jedoch stark verbaut und gilt über weite Teile als naturfremd oder ist sogar eingedolt. Die Sohle ist ebenfalls verbaut und weist eine durchgehend monotone Sohlbreite und -struktur auf. Es fehlt an Breiten- und Tiefenvariabilität sowie an Längs- und Quervernetzung. Auch bestehen einige Hochwasserschutzdefizite, wobei diese von eher untergeordneter Bedeutung sind.

Die Gemeinde liess im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Birsigs ausarbeiten, welche die langfristigen Ziele der Birsigrevitalisierung konkretisiert. Im Rahmen der Revitalisierung soll die bestehende, gepflästerte Bachsohle des Birsigs durch Einbringen von neuem Substrat sowie weiteren strukturgebenden Massnahmen naturnäher gestaltet werden. Die verbauten Schwellen werden aufgehoben und durch fischgängige Buhnen oder Blockriegel ersetzt. Stellenweise wird das Bachbett aufgeweitet, um dem Gewässer mehr Raum zu geben. Dies dient dem Hochwasserschutz (Wasserrückhaltung) und trägt zur ökologischen Aufwertung des Uferlebensraums bei. Die aufgeweiteten Bachbereiche werden punktuell mit Sitzstufen gestaltet, um die Zugänglichkeit und die Erlebarkeit des Gewässers zu verbessern.

Für die Bachabschnitte Mühlematt, Neumatt und Dole / Schutzmatt wurde jeweils ein Vorprojekt für die Revitalisierung ausgearbeitet. Im Gebiet Spiesshöfli wurden mit Verweis auf die laufende Arealentwicklung keine Massnahmen festgelegt. Die Erarbeitung eines Revitalisierungsprojekts sollte im Rahmen der dortigen Arealentwicklung erfolgen. Dafür wurden im Revitalisierungskonzept folgende spezifischen Ziele definiert:

- Behebung des bestehenden Hochwasserschutzdefizits
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gewässer, unter Gewährleistung des Hochwasserschutzes
- Prüfung einer möglichen Gewässeraufweitung mit ökologischem Nutzen

Die ökologische Aufwertung des Birsigraums und dessen Inwertsetzung für die Bevölkerung war von Anfang an Bestandteil der Überlegungen zur Umgebungsgestaltung. Die Erarbeitung des konkreten Revitalisierungsprojekts erfolgte auf Grundlage des aus dem Studienverfahren hervorgehenden Richtprojekts und wird als Bestandteil der Aussenraumgestaltung in Kapitel 2.2 erläutert.



Abbildung 16 Abschnitte für Revitalisierungsmassnahmen am Birsig  
Quelle: Eigene Darstellung aufgr. Technischer Bericht Holinger AG

## 6 Planerische Rahmenbedingungen

### 6.1 Verkehr

#### 6.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt im Bereich der ÖV-Güteklasse B und weist damit eine gute ÖV-Erschliessung auf. Die nächstgelegenen ÖV-Haltestellen "Binningen, Schloss" und "Binningen, Bottmingermühle" liegen in je ca. 300m Entfernung und werden durch die Tramlinien 10 und 17 bedient. Mit der Tramlinie 10 kann der Bahnhof SBB in rund 12 Minuten erreicht werden; und die Tramlinie 17 führt in rund 5-10 Minuten in das Stadtzentrum von Basel. Das Quartierplan-Areal ist damit gut an den regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Die ÖV-Mehrfahrten, verursacht durch die Quartierplan-Überbauung "Spiesshöfli", können durch die vorhandenen Tramlinien bewältigt werden (siehe auch Verkehrsgutachten).

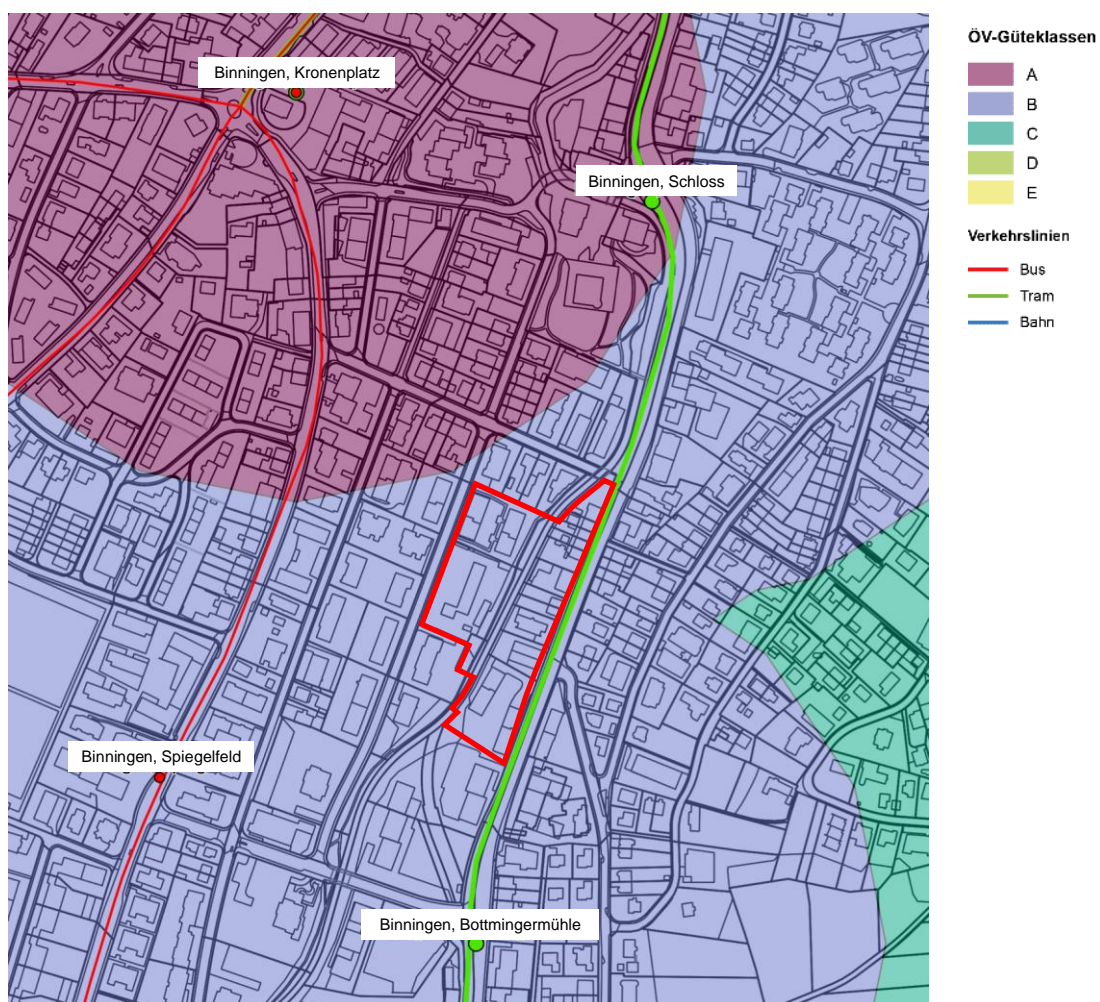


Abbildung 17 ÖV-Güteklassen sowie ÖV-Linien und Haltestellen  
(Quelle: GeoView BL)

#### 6.1.2 Verkehrsaufkommen

Die verkehrliche Erschliessung wird in Kapitel 5.3.2 ausgeführt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplan-Überbauung "Spiesshöfli" auf den motorisierten Individualverkehr wurden im Verkehrsgutachten nachgewiesen (Details siehe dort). Das Gutachten kam zum Schluss, dass es sich um geringe zusätzliche Verkehrsmengen handelt, welche sich auf die umliegenden vier Strassenknoten verteilen und ein vernachlässigbarer Einfluss resultiert.

## 6.2 Kulturgüter und Naturwerte

### 6.2.1 Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Archäologieggesetzes (ArchG) erlassen Kanton und Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzonen zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte. Die geschützten archäologischen Stätten und Zonen werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben. Das Quartierplan-Areal liegt in der Nähe der archäologischen Schutzzone 11.8 (Mittelalterliches Schloss Binningen), wird jedoch nicht durch diese tangiert. Es müssen keine entsprechenden Schutzvorschriften festgelegt werden.

### 6.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz. Gemäss den bestehenden Inventaren (Inventar der geschützten Kulturdenkmäler, Basellandschaftliches Bauinventar BIB) befinden sich innerhalb des Quartierplan-Areals sowie dessen unmittelbarer Umgebung keine geschützten oder erhaltenswerten Bauten. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die Gemeinde Binningen nicht enthalten. Daher werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung keine neuen Vorschriften für den Denkmal- resp. Ortsbildschutz erlassen.

### 6.2.3 Natur und Landschaft

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen. § 11 NLG verpflichtet die Gemeinden zudem, bei ihren raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben schützenswerten Landschaften und Naturobjekte, gestützt auf Fachgutachten, zu erheben.

Das für die vorliegende Quartierplanung erstellte Naturinventar kommt zum Schluss, dass es im Projektgebiet bemerkenswerte und wertvolle Naturobjekte gibt, jedoch keine sehr wertvollen. Das grösste Potenzial zur naturräumlichen Aufwertung bietet der Birsig und sein Uferbereich im Rahmen der geplanten Revitalisierung. Darüber hinaus weisen einige der bestehenden Einzelbäume eine ökologische Bedeutung für das Gebiet Spiesshöfli und als Einzelobjekt auf.

Gemäss Naturinventar ist mit den Objekten folgendermassen umzugehen:

***Wertvolle Objekte:** Die ökologische Bedeutung des Objektes ist prägend und es ist als Einzelobjekt von Bedeutung. Der Erhalt ist anzustreben und bei einer Entfernung ist eine Interessenabwägung in Bezug auf das Einzelobjekt notwendig. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, ist eine Ersatzmassnahme anzusteuern.*

***Bemerkenswerte Objekte:** Das Objekt hat eine ökologische Bedeutung und bietet ergänzend zu anderen Objekten einen ökologischen Mehrwert. Eine Interessenabwägung ist bei einer Entfernung notwendig. Dabei steht die Bedeutung des Objektes in Zusammenhang zur ausserräumlichen Gesamtkonzeption und dem ökologischen Wert des Gesamtareals im Zentrum. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, ist eine Ersatzmassnahme anzusteuern.*

Der Umgang mit den einzelnen Objekten wird nachfolgend erläutert:

Objekte gemäss Naturinventar:			Umgang in Quartierplanung
Objekt Nr.	Art	Einstufung	
1	3 Birken	bemerkenswert	Die Bäume stehen einer Neubebauung des Areals entgegen, bzw. schränken die Gestaltungsfreiheit unverhältnismässig ein. Mit der Umsetzung des Quartierplans wird die ökologische Qualität des Areals massgeblich verbessert: - Der Birsig wird revitalisiert und ein grosszügiger, ökologisch gestalteter Gewässerraum umgesetzt; - die entfernten Bäume werden durch 6 verbindlich festgelegte Bäume auf der Parzelle Nr. 287 ersetzt;
2	1 Feldahorn	bemerkenswert	
3	1 Schwarzföhre	bemerkenswert	

Objekte gemäss Naturinventar:			Umgang in Quartierplanung
			<p>- es sind Gestaltungsvorschriften, welche ökologische Aspekte beinhalten, zu berücksichtigen.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer Siedlungsentwicklung auf dem Areal und damit der Erhöhung des ökologischen Werts auf dem Gesamtareal wird höher gewichtet als der Erhalt dieser Bäume.</p>
4	5 Hainbuchen	bemerkenswert	<p>Die verbindliche Beibehaltung der Hainbuchen würde die Gestaltung des Aussenraums massgeblich einschränken. Mit mehr Freiheit kann die Umgebung, insbesondere mit dem direkt angrenzenden Gewässerraum, so gestaltet werden, dass in der Summe eine ökologisch wertvollere Situation entsteht als mit den Hainbuchen.</p> <p>Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsfreiheit und der Erhöhung des ökologischen Werts auf dem Gesamtareal wird höher gewichtet als der Erhalt der Hainbuchen.</p>
5	1 Winterlinde	wertvoll	<p>Die Winterlinde wird als geschützter Baum in den Quartierplanvorschriften geschützt.</p>
6	3 Baumhasel	bemerkenswert	<p>siehe Nrn. 1-3; In diesem Fall werden die wegfallenden 3 Baumhasel durch fünf verbindlich festgelegte Bäume auf der Parzelle Nr. 1491 ersetzt.</p>
7	2 Rosskastanien	bemerkenswert	<p>Die Rosskastanien wurden im Zuge der Abbrucharbeiten für den Doppelspurausbau gefällt. Sie werden durch einen Baum ersetzt. Mehrere Bäume sind an diesem Standort nicht möglich, aufgrund der Erschliessung.</p>
8	2 Eiben	bemerkenswert	<p>siehe Nrn. 1-3; In diesem Fall werden die wegfallenden 2 Eiben durch eine naturnahe Gestaltung des Gewässerraums mit Baumpflanzungen ersetzt.</p>
9	1 Bergahorn	wertvoll	<p>Der Bergahorn wurde im Zuge der Abbrucharbeiten für den Doppelspurausbau gefällt. Er wird durch mehrere Bäume im Bereich des öffentlichen Platzes ersetzt.</p>
10	1 Trauerweide	bemerkenswert	<p>siehe Nrn. 1-3; Die Trauerweide (Nr. 10) und die Amerikanische Gleditschie (Nr. 11) werden durch zwei Bäume auf der Parzelle Nr. 1501 ersetzt.</p>
11	1 Amerikanische Gleditschie	bemerkenswert	<p>siehe Nrn. 1-3 und 10</p>
12	Bachabschnitt	wertvoll	<p>Der Bachabschnitt wird im Quartierplan als Gewässerraum festgelegt.</p>

Darüber hinaus trägt die Quartierplanung mit folgenden Elementen zur ökologischen Vernetzung bzw. zum ökologischen Ausgleich bei:

- Grünraumanteil von 48% im Quartierplan-Areal (Gewässerraum, Grün- und Freiraum);
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt auf einem bereits bebauten Grundstück;
- Die Revitalisierung des Birsigs führt zu einer ökologischen Aufwertung des Gewässers und des Uferbereichs;
- Vorgabe für Baumpflanzungen;
- Vorgabe zur Bepflanzung mit standortgerechten Arten sowie Verbot von unerwünschten Neophyten;
- Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- Extensive Begrünung der Dachflächen nach ökologischen Kriterien.



## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 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). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

### 6.3.2 Altlastenkataster

Die Parzelle Nr. 1491 ist im Kataster belasteter Standorte als untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort verzeichnet. Vor dem Baugesuchsverfahren ist durch die Grundeigentümerschaft rechtzeitig eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 der eidg. Altlastenverordnung durchzuführen. Die Voruntersuchung besteht in der Regel aus einer historischen und einer technischen Untersuchung. Damit werden die für die Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben ermittelt und im Hinblick auf die Gefährdung der Umwelt bewertet (Gefährdungsabschätzung). Die Behörde beurteilt aufgrund der Voruntersuchung, ob der belastete Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist. Im Rahmen der Quartierplanung sind diesbezüglich keine Massnahmen erforderlich.



Abbildung 18 Kataster belasteter Standorte  
Quelle: GeoView BL (01.03.2023)

### 6.3.3 Grundwasser

Die Gemeinde Binningen befindet sich im sogenannten "übrigen Gebiet" üB der kantonalen Gewässerschutzkarte, d.h. es ist im Untergrund kein potentiell nutzbares Trinkwasser vorhanden. Das Quartierplan-Areal liegt somit nicht im Perimeter einer Grundwasserschutzzone oder eines Gewässerschutzbereichs A<sub>u</sub>/A<sub>o</sub> und es gelten keine spezifischen planerischen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers. Zu berücksichtigen sind jedoch die flächendeckenden Schutzbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, insbesondere die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung der Grundwasservorkommen gemäss Art. 43 Abs. 4 GSchG: Demgemäss dürfen das Speichervolumen und der Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten [im Grundwasser] nicht wesentlich und dauernd verringert werden.

Die kantonale Gesetzgebung präzisiert, dass Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet sind. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn ein öffentliches Interesse oder ein anderer wichtiger Grund besteht und entsprechende Schutz- und Kompensationsmassnahmen getroffen werden (§ 21 Abs. 1-2 der kant. Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers).

Gemäss dem hydrogeologischen Bericht wird der mittlere Grundwasserspiegel auf einer Kote von 279.5-281.3 m ü. M. erwartet. Dies entspricht einer Tiefe von ca. 3-7m unter Terrain.

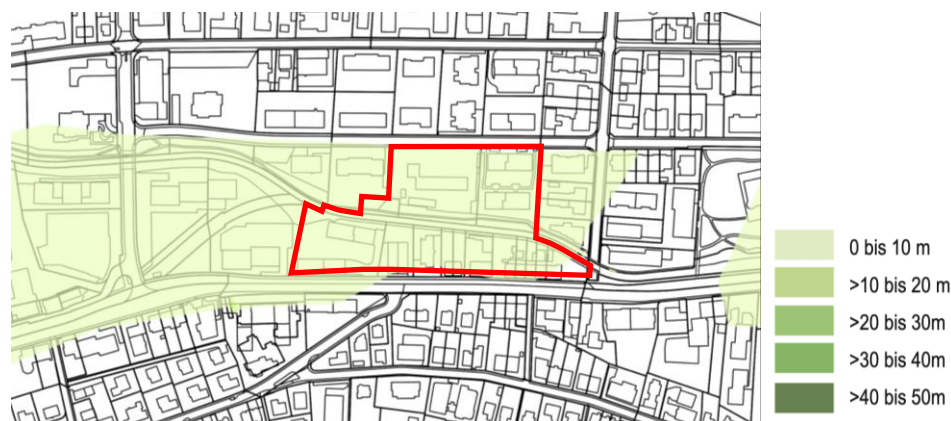


Abbildung 19 Grundwasserflurabstand bei Mittelwasser  
 Quelle: GeoView BL (01.03.2023)

Im westlichen Arealteil ist die unterirdische Einstellhalle eingeschossig geplant und reicht aufgrund des höherliegenden Terrains nicht in das Grundwasser hinein. Im östlichen Arealteil wird die ein- bis zweigeschossige Einstellhalle bereichsweise mit der Bodenplatte und im Bereich der Liftschächte in das Grundwasser hineinreichen. Für die geplante Realisierung der Quartierplan-Überbauung ist folglich eine Ausnahme gemäss § 21 Abs. 2 der kant. Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers erforderlich. Für die Gewährung der Ausnahme sprechen folgende Gründe resp. öffentlichen Interessen:

- Die Entwicklung des Areals "Spiesshöfli" leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen ist sowohl auf nationaler Ebene (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG) wie auch auf kantonaler Ebene (§ 15 Abs. 2 RBG sowie Kantonaler Richtplan, Objektblatt S 2.2) gut dokumentiert.
- Die Arealentwicklung ist Voraussetzung für die Revitalisierung des Birsigs und die Behebung des bestehenden Hochwasserschutzdefizits im Bereich Spiesshöfli. Die Revitalisierung des Birsigs und der Schutz vor Hochwassergefahren sind als öffentliche Interessen im kantonalen Richtplan dokumentiert.
- Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 sind in den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen A<sub>u</sub> und A<sub>o</sub> Ausnahmen für Einbauten ins Grundwasser zulässig, wenn die Durchflusskapazität dadurch um höchstens 10% vermindert wird. Gemäss dem hydrogeologischen Gutachten wird die Durchflusskapazität durch die geplanten unterirdischen Bauten um max. 8.1% verringert; die 10%-Regelung der GSchV wird somit eingehalten. Da sich das Areal im "übrigen Gebiet" gemäss Gewässerschutzkarte befindet, ist eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die geplanten Einbauten nicht zu erwarten, da sich im Untergrund keine nutzbaren Trinkwasservorkommen befinden. Das auf nationaler und kantonaler Ebene bekundete öffentliche Interesse an der Gewährleistung der Trinkwassersicherheit (Art. 1 lit. b GSchG; § 1-2 Wasserversorgungsgesetz BL) wird durch die Ausnahme somit nicht tangiert.

Eine andere Anordnung der unterirdischen Bauten ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. Sollten die unterirdischen Bauten vollständig oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels realisiert werden müssen, müsste die unterirdische Einstellhalle verkleinert oder die Bauten angehoben werden. Dies ist aus folgenden Gründen raumplanerisch und wirtschaftlich nicht zweckmässig:

- Bei gleichbleibendem Nutzungsmass müsste die Anzahl Parkplätze über das bereits geplante Mass hinaus stark reduziert werden.
- Alternativ müsste das Nutzungsmass stark reduziert werden, damit der Parkplatzbedarf in der unterirdischen Einstellhalle Platz findet. Damit könnte das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen nur bedingt umgesetzt werden.
- Oder die Parkierung müsste teilweise oberirdisch untergebracht werden. Dies würde die Aussenraumqualität im Areal stark beeinträchtigen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse würde dadurch zudem die oberirdische Bebaubarkeit des Areals eingeschränkt und das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen ebenfalls nur bedingt umgesetzt.

- Bei der Anhebung der Bauten müsste ein höherer Sockel erstellt werden, was den engen Bezug vom Erdgeschoss zur Umgebung verhindern würde. Dies wäre städtebaulich nicht wünschenswert.

Die bestehenden öffentlichen Interessen an der Arealentwicklung "Spiesshöfli" sowie die zur Verfügung stehenden Alternativen sprechen daher für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung für die Einbauten ins Grundwasser. Als Kompensationsmassnahme ist vorgesehen, im Bereich der in das Grundwasser reichenden Bodenplatte eine Sickerpackung mit erhöhter Durchlässigkeit anzuordnen. Dies wurde mit der Fachstelle Grundwasser des Amtes für Umweltschutz und Energie BL entsprechend vorbesprochen.

#### 6.3.4 Gewässerraum

Die 2011 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GschV) verpflichtet das Gemeinwesen, entlang der Gewässer im Rahmen der Nutzungsplanung einen Gewässerraum auszuscheiden. Dieser dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Breite des Gewässerraums ist abhängig von der Sohlenbreite sowie weiteren Kriterien wie Mehrbreiten aufgrund Hochwasserschutz oder Revitalisierung des Gewässers.

Die Gemeinde Binningen legte im Rahmen der Mutation "Gewässerraum" den Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV für die im Siedlungsgebiet verlaufenden Gewässer fest. Diese Mutation befindet sich zurzeit im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren. Das Areal der vorliegenden Quartierplanung wurde aufgrund des laufenden Quartierplan-Verfahrens von der Mutation ausgenommen, damit der Gewässerraum in Abstimmung auf die konkreten Planungsergebnisse festgelegt werden kann.

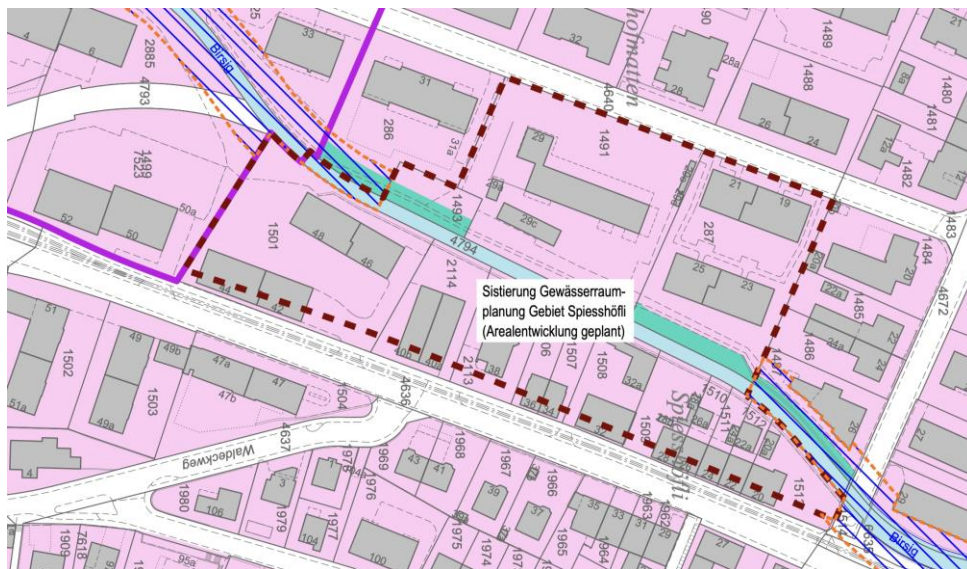


Abbildung 20 Ausschnitt aus Mutationsplan "Gewässerraum", Stand RR-Eingabe  
Quelle: Gemeinde Binningen

Mit der Mutation "Gewässerraum" wird für den Birsig ein Gewässerraum von 22.0m Breite festgelegt. In Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle wird diese Gewässerraumbreite in der vorliegenden Quartierplanung übernommen. Bzgl. Herleitung der Gewässerraumbreite sei auf den Planungsbericht "Zonenplan Siedlung und Landschaft, Mutation Gewässerraum" vom 19.04.2022 verwiesen (Beilage).

Die Bachaufweitung zur Revitalisierung des Birsigs und zur Behebung des bestehenden Hochwasserschutzdefizits erfolgt innerhalb des Gewässerraums. Eine Verbreiterung des Gewässerraums ist zu diesem Zweck nicht erforderlich.

Die Umgebung innerhalb des Gewässerraums ist gemäss Art. 41c GSchV extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (...) oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GschV). In der kantonalen Arbeitshilfe "Gewässerraum" werden die Möglichkeiten zur Umgebungsgestaltung im Gewässerraum folgendermassen präzisiert:

- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie den Uferbereich und das Gewässer aufwerten oder für den Schutz vor Hochwasser zwingend notwendig sind (Merkblatt D2).
- Kleinanlagen, die die Erholungsfunktion unterstützen (Sitzbank am Uferweg, Gewässerzugang, Wasserspielplatz etc.), dürfen im Gewässerraum erstellt werden, wenn sie das Gewässer nicht beeinträchtigen. Für die Ausgestaltung sind möglichst naturnahe und ortsübliche Materialien zu wählen (Merkblatt D2).
- Öffentliche Fuss- und Wanderwege (insbesondere Uferwege) sowie Brücken sind zulässig, wenn sie mindestens von kommunaler Bedeutung resp. im Strassennetzplan eingetragen sind (Merkblatt D3).
- Mobile Anlagen (mobile Spielgeräte, Trampoline etc.) sind zulässig (Merkblatt D3), da es sich nicht um Anlagen im Sinne von Art. 41c GSchV handelt. Weitere private Bauten und Anlagen (Gartenhäuser, Spielplätze, Pavillons etc.), bauliche Gartengestaltungsmassnahmen (Terrassen, Stützmauern etc.) sowie Gartennutzungen sind hingegen nicht zulässig (Merkblatt D2).

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung kommen vereinzelt Bauten und Anlagen im Gewässerraum zu liegen (vgl. Abbildung 21). Dabei handelt es sich jedoch ausschliesslich um standortgebundene Anlagen resp. solche von öffentlichem Interesse:

Der bestehende Fussweg entlang des westlichen Birsigufers (1) wird infolge der Revitalisierung und Bachaufweitung rückgebaut und etwas weiter oben neu erstellt. Der Fussweg ist im Strassennetzplan der Gemeinde eingetragen (vgl. Kapitel 5.3.2) und dessen Erhalt entsprechend im öffentlichen Interesse. Der Weg befindet sich am Rand des Gewässerraums und wird als sickerfähiger Mergelweg ausgeführt. Damit werden der Uferlebensraum des Birsigs an und für sich sowie die Vernetzung vom Ufer zur umliegenden Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt. Entlang des Weges ist innerhalb des Gewässerraums ein Gewässerzugang (4) geplant. Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe "Gewässerraum", Merkblatt D2 (Nutzung von Aussenräumen im Siedlungsgebiet) ist ein Gewässerzugang im Sinne einer die Erholungsfunktion unterstützenden Kleinanlage zulässig. Für die Ausgestaltung des Gewässerzugangs sind möglichst naturnahe und ortsübliche Materialien zu verwenden. Der Standort für den Gewässerzugang ist zweckmässig, da der Birsig im revitalisierten Abschnitt eine grössere Erholungsfunktion aufweisen wird und der Zugang aufgrund des öffentlichen Fusswegs auch der Bevölkerung der umliegenden Quartiere offensteht.

Im Rahmen der Quartierplanung ist eine neue Fusswegverbindung von der Bottmingerstrasse zur Parkstrasse vorgesehen. Der dafür notwendige Steg zur Überquerung des Birsigs (2) kommt als standortgebundene Anlage im Gewässerraum zu liegen. Durch den neuen Fussweg wird die bestehende Fusswegverbindung entlang des Waldeckwegs verlängert und direkt an den bestehenden Birsigufersweg angeschlossen. Zudem erhält das westlich benachbarte Wohnquartier Anschluss an den Fussweg in Richtung Bruderholz. Die fussläufige Durchlässigkeit des Birsigtals wird dadurch in Querrichtung verbessert. Das Geviert zwischen Gorenmattweg und Brückenstrasse ist zudem der längste nicht durchquerbare Abschnitt zwischen dem Ortszentrum und der südlichen Gemeindegrenze. Die vorliegende Quartierplanung stellt innerhalb des Gevierts die einzig realistische Möglichkeit dar, in absehbarer Zeit eine Fusswegverbindung beidseits des Birsigs zu realisieren.

Die Eingriffe in das Terrain zur Erstellung des Stegs sind lokal begrenzt und beeinträchtigen die durch die Revitalisierung erreichte Lebensraumaufwertung nur geringfügig. Auch der Hochwasserschutz wird durch die Brücke nicht beeinträchtigt. Weitere dem Steg entgegenstehende Interessen im Gewässerraum sind der Gemeinde nicht bekannt.

Davon abweigend ist zudem ein Fussweg vom südlichen Teil des Quartierplan-Areals (3) zum Knoten Gorenmattstrasse vorgesehen. Der entlang des Birsigs verlaufende Wegabschnitt verläuft am Rand des Gewässerraums und wird als sickerfähiger Mergelweg ausgeführt. Eine Anordnung ausserhalb des Gewässerraums lässt die beengte Situation zwischen Tramgleisen und Birsig nicht zu. Der Quartierbewohnerschaft wird damit, via die Gorenmattstrasse, eine vom Strassenverkehr abgewandte Wegverbindung zur Tramhaltestelle "Bottmingermühle" sowie zur dortigen Migros- und Postfiliale angeboten.

Beide Fusswegverbindungen (Nrn. 2 und 3) sind im kommunalen Strassennetzplan zwar nicht verzeichnet, da eine Arealentwicklung im Gebiet Spiesshöfli zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Strassennetzplans (Ortsplanungsrevision 2013) nicht absehbar war bzw. das Gebiet später im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sistiert wurde. Gemäss § 40 Abs. 1 RBG können Quartierplanungen jedoch von der Erschliessungsplanung

abweichende Bestimmungen enthalten. Allfällige widersprechende Festlegungen des Strassennetzplans werden durch die Genehmigung des Quartierplans automatisch aufgehoben.

Das östliche Ufer des Birsigs war bislang durch eine Bachmauer befestigt. Im Bereich des Revitalisierungsprojekts wird die Bachmauer rückgebaut und durch eine Böschung mit naturnaher Uferbestockung ersetzt. Im Bereich der Parzellen Nrn. 1512 und 1513 muss die Bachmauer (5) als Stützmauer für die Erschliessungsstrasse (6) und die Erschliessung der Einstellhalle erhalten bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wurden die Optionen für die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle nochmals überprüft, darunter auch eine mögliche Zufahrt über die Gorenmattstrasse und die bestehenden unterirdischen Einstellhallen der Parzellen Nrn. 1418 und 1499. Diese Option erwies sich jedoch aus technischen Gründen nicht als machbar (unterschiedliche Höhenniveaus, fehlende Zustimmung Nachbarschaft), sodass die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle zwingend über den neuen Erschliessungsweg erfolgen muss. Die hierfür notwendige Interessenabwägung ist bereits im Rahmen des Projekts "Doppelspurausbau Spiesshöfli" erfolgt.



Abbildung 21 Schematische Übersicht über Bauten und Anlagen im Gewässerraum

### 6.3.5 Siedlungsklima

Die Berücksichtigung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen ist eine wichtige Voraussetzung, um auch in Zukunft eine hohe Wohnqualität für die Quartierplan-Überbauung zu gewährleisten. Im vorliegenden Kontext sind v.a. die Aussagen der Planungshinweiskarte zur bioklimatischen Belastungssituation relevant (Klimaanalyse Kanton Basel-Landschaft 2020). Diese ist tagsüber massgeblich für die Aufenthaltsqualität im Aussenraum und nachts für die Möglichkeit eines erholsamen Schlafs im Innenraum. Im Rahmen der Quartierplanung werden folgende Massnahmen zur Förderung eines siedlungsverträglichen Klimas ergriffen:

- Die Gebäudestellung der Bauten erlaubt die Luftzirkulation in Längsrichtung des Birsigtals. In Querrichtung stellen die Bauten der Baubereiche A1 und A2 ein Hindernis dar, die Abkühlung erfolgt hier jedoch durch den unmittelbar angrenzenden Birsigraum;
- Durch die Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden entstehen auch auf der jeweils sonnenbeschienenen Fassade beschattete Gebäudeabschnitte. Dies verringert die Aufheizung der Bauten und ihrer Umgebung;
- Durch die Revitalisierung des Birsigs wird die wasserführende Fläche vergrössert und die kühlende Wirkung des Gewässers damit erhöht. Zudem entsteht eine offene Schneise als Luftleitbahn in Nord-Süd-Richtung;

- Die Aussenraumgestaltung berücksichtigt klimaausgleichende Elemente, indem Retentionsflächen und sickerfähige Beläge angestrebt werden. Bestehende Bäume, welche nicht erhalten werden können, werden durch klimaangepasste Neupflanzungen ersetzt;
- Dachbegrünungen mit Retentionsfunktion unterstützen die Abkühlung durch Evapotranspiration und verbessern den Hitzeschutz der neuen Wohnbauten.

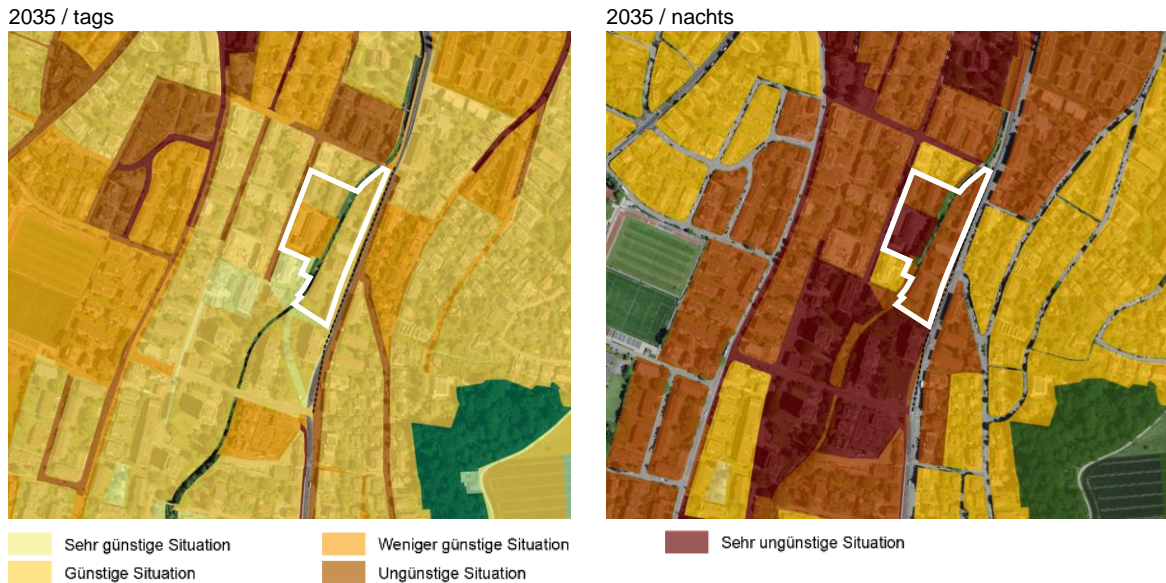


Abbildung 22 Planungshinweiskarte: Bioklimatische Belastungssituation 2035  
 Quelle: GeoView BL

### 6.3.6 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und Quartierplan-Areale einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Mit der Definition der Art der Nutzung erfolgt auch die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes. Aufgrund der festgelegten Nutzungsart wird das Quartierplan-Areal im Teil A des Quartierplans der Empfindlichkeitsstufe LES III und im Teil B des Quartierplan der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Die Lärmbelastung auf dem Areal wurde von Gartenmann Engineering beurteilt, die Immissionsgrenzwerte betreffend Strassen- und Tramlärm werden eingehalten, ebenso die Planungswerte betreffend Einstellhallenzufahrt. Details siehe Lärmgutachten.

## 6.4 Sicherheit

### 6.4.1 Naturgefahren

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Überschwemmung, Rutschungen sowie Steinschlag.

Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte besteht im Planungsgebiet eine geringe Gefährdung durch Hochwasserereignisse (Überschwemmung). Die Naturgefahrenkarte bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensitäten von Naturgefahrenereignissen ab. Nach Objektblatt L1.3 des Kantonalen Richtplans müssen Kanton und Gemeinden die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen.

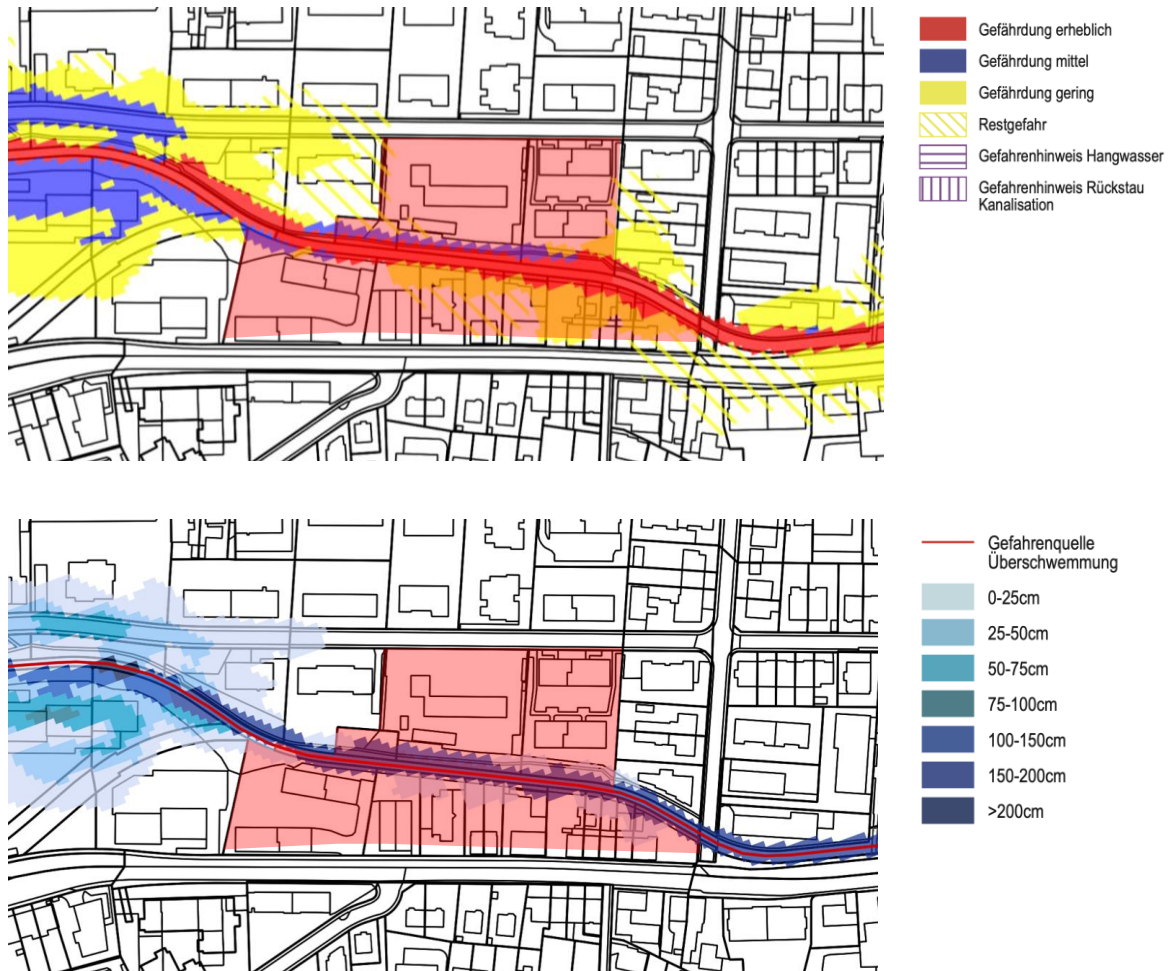


Abbildung 23 Naturgefahrenkarte (oben) und Fliesstiefenkarte (unten)  
 Quelle: GeoView BL (01.03.2023)

Gemäss dem Bericht zum Revitalisierungsprojekt Birsig besteht im Bereich des Quartierplan-Areals ein geringfügiges Hochwasserschutzdefizit. Mit der Revitalisierung des Birsigs wird das bestehende Schutzdefizit behoben. Durch die geplanten Aufweitungen des Bachbetts wird das Wasserniveau bei einem Hochwasser mit 100-jähriger Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ100) unterhalb der massgebenden Schutzkote von 283.00 m ü. M. zu liegen kommen.

Gemäss der vorgenommenen Modellierung kommt der Wasserspiegel bei Hochwasser (HQ100) grösstenteils innerhalb des Gewässerraums zu liegen. Lediglich im westlichen Arealbereich reicht der Wasserspiegel stellenweise über den Gewässerraum hinaus. Im Quartierplan wird für diesen Bereich entsprechend die Gefahrenzone "Überschwemmung" mit geringer Gefährdung festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass allfällige Kleinbauten und Anlagen in diesem Bereich ausreichend vor Schäden durch mögliche Hochwasserereignisse geschützt sind resp. keine solchen Schäden verursachen.

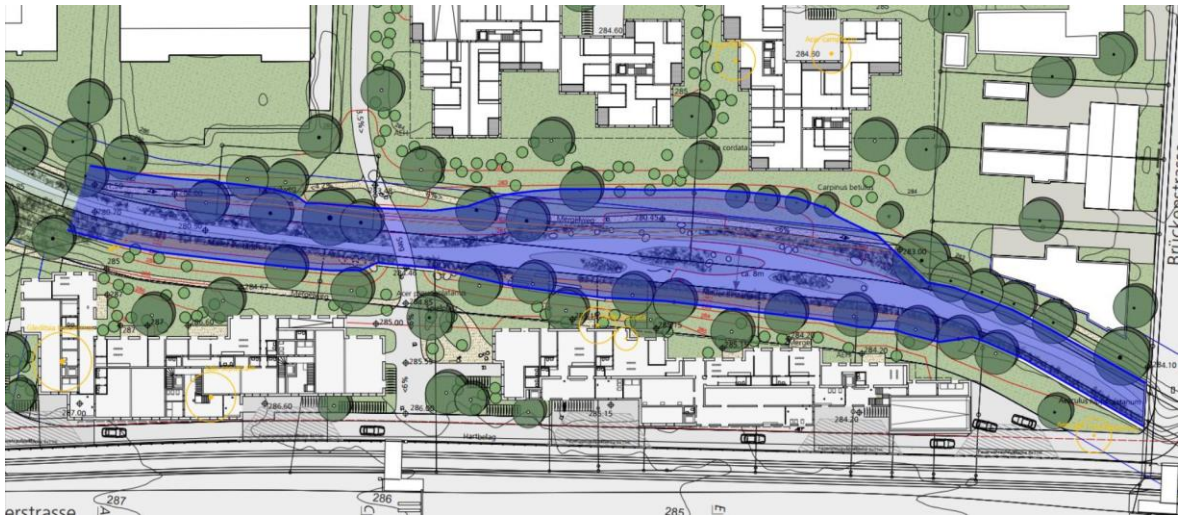


Abbildung 24 Wasserspiegel bei Hochwasserereignis HQ100  
 Quelle: Überprüfung Hydraulik Spiesshöfli, Holinger AG

#### 6.4.2 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss gibt Hinweise auf Gebiete, die in einer Wiederkehrperiode von grösser als 100 Jahre bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen potenziell einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt sind. Die Gefährdungskarte basiert auf einer Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände und gibt daher nur eine Grobschätzung. Schutzbauten, Strassenunterführungen oder Durchlässe in Bahndämme etc. sind in der Modellierung nicht berücksichtigt.

In der bestehenden Situation können im Quartierplan-Areal Überschwemmungstiefen durch Oberflächenabfluss von bis zu 25cm auftreten. Die gefährdeten Bereiche befinden sich jedoch vor allem im Bereich des bestehenden Werkhofs, wo das Terrain teilweise abgegraben wurde. Bei einer Neubebauung des Areals ist davon auszugehen, dass das Terrain in diesem Bereich ausgeglichen wird und sich die Gefährdung durch Oberflächenabfluss daher erübrigt. Bei der Konzipierung einer Einstellhalle sollte dieses Thema berücksichtigt werden.



Abbildung 25 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss  
 Quelle: GeoView BL

#### 6.4.3 Störfall

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.



Das Quartierplan-Areal liegt nicht im Einflussbereich eines Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge. Somit sind diesbezüglich keine speziellen Massnahmen vorzusehen.

## **6.5 Grenzabstände und Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc.**

### **6.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc. (§ 95 RBG)**

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Die gesetzlichen Abstände können durch Baulinien übersteuert werden.

Entlang der östlichen Arealgrenze (1) verläuft künftig die verbreiterte Tramlinie der BLT. Gegenüber der Tramlinie gilt gemäss § 95 Abs. 1 RBG ein gesetzlicher Abstand von 10.0 m von der äussersten Gleisachse. In Absprache mit der BLT und dem Tiefbauamt BL kann der bauliche Abstand mittels einer Baulinie auf 6.0 m ab äusserster Gleisachse reduziert werden. Die Baulinie ist vom Kanton mittels eines kantonalen Nutzungsverfahrens gemäss § 13 Abs. 3 RBG festzulegen. Im Quartierplan ist die Baulinie entsprechend im orientierenden Inhalt eingezeichnet. Für die dadurch möglicherweise erhöhten Immissionen in Form von Erschütterungen, Lärm oder elektromagnetischer Strahlung etc. ist durch die Bauherrschaft ein Immissionsrecht zugunsten der BLT zu gewähren.

Entlang des Birsigs (2) bestehen beidseitig rechtskräftige Gewässerbaulinien mit einem Abstand von 6.0 m resp. 10 m zur Gewässerparzelle. Innerhalb des Gewässerraums liegende Gewässerbaulinien verlieren ihre Bedeutung, da die baulichen Einschränkungen des Gewässerraums jene der Gewässerbaulinie übersteuern. Dies ist auf der rechtsliegenden Uferseite überwiegend der Fall. Am linken Birsufer reicht die rechtskräftige Gewässerbaulinie um ca. 1.5 m über den Gewässerraum hinaus, ebenso am rechten Birsufer im südlichen Arealteil. Mit dem Gewässerraum wird der Raumbedarf für die Gewässerfunktionen jedoch ausreichend gesichert, sodass eine darüber hinausreichende Gewässerbaulinie zur Gewährleistung der Gewässerfunktionen nicht erforderlich ist. Im Sinne einer Vereinheitlichung der Abstandsvorschriften zum Gewässer wird mit der vorliegenden Quartierplanung deshalb beim Tiefbauamt beantragt, dass die bestehenden Gewässerbaulinien an den neu festzulegenden Gewässerraum angepasst werden. Im Quartierplan sind diese entsprechend im orientierenden Inhalt dargestellt.

Die rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie (3), welche auf einer Länge von 2.5m entlang der Brückenstrasse gilt, wird durch den im Rahmen der Quartierplanung festgelegten Gewässerraum übersteuert. Diese Baulinie wird aufgrund von § 40 Abs. 2 RBG mit der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung automatisch aufgehoben.

Entlang der westlichen Arealgrenze (4) verläuft die Parkstrasse. Da es sich um eine Gemeindestrasse handelt, beträgt der gesetzliche Abstand gemäss § 95 Abs. 1 RBG von 4m. Im Rahmen der Quartierplanung wird hier eine neue kommunale Strassenbaulinie mit einem Abstand von 4.5m zur Parzellengrenze festgelegt. Damit befindet sich die neue Strassenbaulinie auf gleicher Höhe wie die bereits rechtskräftige Strassenbaulinie auf der südlich an das Quartierplan-Areal grenzenden Parzelle Nr. 2625. Die neue Strassenbaulinie ist im Quartierplan entsprechend im verbindlichen Inhalt dargestellt.

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

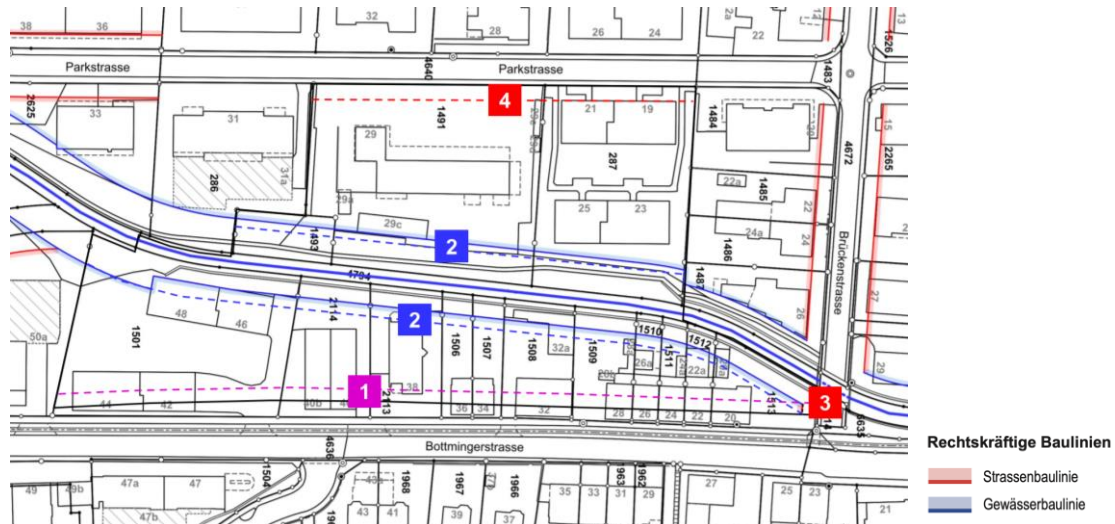


Abbildung 26 Rechtskräftige und neue Baulinien (gestrichelt)  
 Quelle: GeoView BL (01.03.2023) sowie eigene Darstellung

### 6.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Die entsprechende Tabelle in Gesetz und Verordnung endet jedoch bei einer Fassadenlänge von 36 m und fünf Geschossen respektive bei einer Fassadenhöhe von 18.50 m. § 90 Abs. 3 RBG bestimmt, dass für weitergehende Längen- und Geschosszahlen die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegt. Örtliche Verhältnisse beziehen sich z.B. auf die Topografie, die Nutzungszone, den Siedlungscharakter, das Ort- und Landschaftsbild oder den Schattenwurf. Kommt die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht zu einem anderen Schluss, beurteilt das Bauinspektorat Bauten und Anlagen grundsätzlich gemäss seiner Auslegungshilfe in Form einer weiterführenden Tabelle.

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind die Grenzabstände gegenüber den Parzellen Nrn. 286, 1484-1487 und 1499 (D7523) zu berücksichtigen. Die Grenzabstände für das Richtprojekt in den Baubereichen A1 und A2 wurden durch die Architekten überprüft und sind eingehalten. In den Baubereichen B1 und B2 wurden die Grenzabstände für das aus der städtebaulichen Studie von Buchner Bründler Architekten hervorgehende Gebäudevolumen überprüft und sind ebenfalls eingehalten. Auf Stufe der Quartierplanung sind somit keine Näher- oder Grenzbaurechte von Grundeigentümerschaften ausserhalb des Quartierplan-Areals notwendig.

Die innerhalb des Quartierplan-Areals erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Sollte aufgrund des nachgelagerten Varianzverfahrens im Teilgebiet B ein anderes Gebäudevolumen in diesen Baubereichen erstellt werden, so sind die Grenzabstände einzuhalten oder bei den benachbarten Liegenschaften entsprechende Dienstbarkeiten einzuholen.

### 6.5.3 Schattenwurf

Die Gebäude innerhalb des Quartierplan-Areals sind alle unter einer Gebäudehöhe von 30 m. Es gilt daher für sie keine gesetzliche Schattenregelung.

Gleichwohl wurde für die Gebäude der Schattenwurf gerechnet. Lange Zeit war der 2-Stundenschatten allgemeiner Massstab für die Beurteilung des Schattenwurfs. Im Zuge des allgemeinen Gebots der Verdichtung nach innen an zentralen Lagen wird dies vermehrt hinterfragt. So hat der Kanton Zürich seine langjährigen Bestimmungen angepasst und lässt neu einen 3-Stundenschatten zu. Diesem Trend entsprechend weist das Schattendiagramm sowohl den 2-Stunden- als auch den 3-Stundenschatten aus.

Vom 2-Stundenschatten bzw. 3-Stundenschatten sind die Bauten innerhalb des Quartierplan-Perimeters sowie die Parzellen Nrn. 286, 1482, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492 in unterschiedlichem Mass betroffen.

Der kantonale Richtplan begründet das öffentliche Interesse an der Siedlungsverdichtung in Binningen als Gemeinde des inneren Korridors. Das Quartierplan-Areal ist zudem einem Entwicklungsgebiet zugeordnet, wo die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden prioritär zu erfolgen haben (KRIP Objektblatt S.2.2). Mit der Quartierplanung wird dieser Auftrag aus dem kantonalen Richtplan umgesetzt und eine massgeschneiderte, qualitätsvolle Verdichtung realisiert. Soll dichter und höher gebaut werden, geht dies mit einem unvermeidbaren grösseren Schattenwurf einher. Das öffentliche Interesse an der Verdichtung nach innen wird daher höher gewichtet als die partielle Verschattung innerhalb sowie ausserhalb des Areals.



Abbildung 27 Schattendiagramm 2-Stundenschatten Baubereiche A1 + A2 und Baubereiche B1 + B2  
Quelle: Salathé Architekten Basel

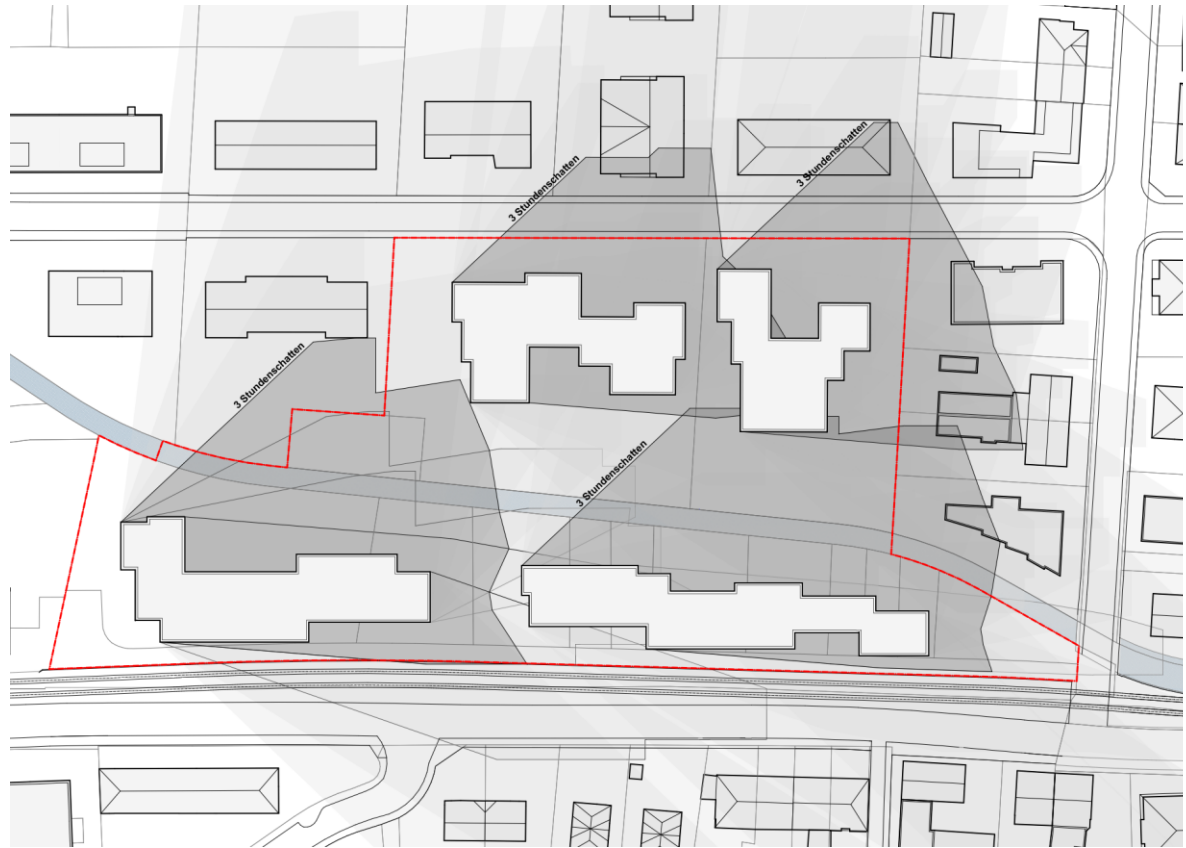


Abbildung 28 Schattendiagramm 3-Stundenschatten Baubereiche A1 + A2 und Baubereiche B1 + B2  
Quelle: Salathé Architekten Basel

## 7 Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente

### 7.1 Zonenplan

#### 7.1.1 Planbeständigkeit

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 Quartierplan-Vorschriften lösen die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (RRB Nr. 990 vom 26.03.1976 resp. RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) im Bereich des Quartierplan-Perimeters ab.

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen grundsätzlich für einen Zeithorizont von 15 Jahren auszuscheiden. Für die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2013 neu der Zone WG3 zugewiesene Parzelle Nr. 287 ist entsprechend dem Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG Beachtung zu schenken resp. es ist in einer Interessenabwägung aufzuzeigen, inwiefern die vorliegende Quartierplanung mit Art. 21 RPG vereinbar ist. Die mit der vorliegenden Quartierplanung erfüllten öffentlichen Interessen wurden in den Kapiteln 5 und 6 bereits erläutert und sind nachfolgend nicht nochmals aufgeführt. Dem entgegen steht der Grundsatz der Planbeständigkeit, dessen Gewichtung von den Begleitumständen sowie vom Alter des zu ändernden Nutzungsplans und vom Umfang der beabsichtigten Änderung abhängt<sup>3</sup>:

- Begleitumstände: Die inhaltliche Erarbeitung der Ortsplanungsrevision 2013 dauerte von 2006 bis 2008. Die Revision erfolgte somit noch im raumplanerischen Kontext der Jahre vor 2010. Das Primat der Siedlungsentwicklung war zum damaligen Zeitpunkt zwar bereits Thema, jedoch weitaus weniger präsent als heute. Durch die Aufnahme in das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG1) und die nachfolgende Einarbeitung in den kantonalen Richtplan (Anpassung 2016) gewann das raumplanerische Ziel der Siedlungsentwicklung massgeblich an Bedeutung, dies insbesondere für eine stadtnahe Gemeinde wie Binningen. Insofern kann geltend gemacht werden, dass sich der raumplanerische Kontext seit der Ortsplanungsrevision 2013 tatsächlich verändert hat.
- Alter des zu ändernden Nutzungsplans: Gemäss Hänni (2016: 115) ist eine Überarbeitung eines Nutzungsplans nach 9-10 Jahren grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2013 wird zum Genehmigungszeitpunkt der vorliegenden Quartierplanung mehr als 10 Jahre zurückliegen, sodass an die Planbeständigkeit weniger hohe Anforderungen gelten.
- Umfang der Änderung: Gemäss Hänni (2016: 99) wurden Ausnahmen von der Planbeständigkeit durch das Bundesgericht insbesondere im Zusammenhang mit geringfügigen Änderungen gewährt, welche den Nutzungsplan in seiner Systematik nicht grundsätzlich in Frage stellten. Durch die Zuweisung der Parzelle Nr. 287 zur vorliegenden Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung vom 17.09.2013 (RRB Nr. 1521) nur punktuell verändert. Die Anpassung des Nutzungsplans hat keinerlei Auswirkungen auf andere Parzellen der Rahmennutzungsplanung, da die Aufnahme der Parzelle Nr. 287 in die Quartierplanung den spezifischen Umständen geschuldet ist. Insofern kann auch ein Präzedenzfall ausgeschlossen werden.
- Alternativen: Aufgrund der Besitzverhältnisse ist davon auszugehen, dass bei einem Ausschluss der Parzelle Nr. 287 auch die Koordination im Bereich der Parzelle Nr. 1501 massgeblich erschwert würde, da es sich um dieselbe Eigentümerschaft handelt. Dies ist insbesondere der Fall, da sich der Gebäudekörper des Baubereichs A1 sowohl über die Parzelle Nr. 1501 (ALS) wie auch die Parzellen Nrn. 2113-2114 (BLT) erstreckt. Zudem ist die Kooperation der ALS auch für die Umsetzung der Birsig-Revitalisierung erforderlich. Sollte die Parzelle Nr. 287 aus Gründen der Planbeständigkeit von der vorliegenden Quartierplanung ausgeschlossen werden, so würden folglich gewichtige Bestandteile der Quartierplanung, für welche das öffentliche Interesse obenstehend dokumentiert ist, wesentlich dahinfallen.

---

<sup>3</sup> Literaturquelle für nachfolgende Erläuterungen: Hänni, Peter (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht. 6. Auflage. Stämpfli Verlag, Bern.

Die obenstehenden Ausführungen zeigen, dass in Bezug auf die Parzelle Nr. 287 die Bedingungen für eine Abweichung vom Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG gegeben sind. Die Folgen eines Ausschlusses der Parzelle Nr. 287 aus der Quartierplanung sind im Verhältnis zu den öffentlichen Interessen, welche mit der vorliegenden Quartierplanung umgesetzt werden können, als unverhältnismässig zu bewerten, und würden zu einer insgesamt schlechteren Lösung führen. Daraus folgt, dass die Abweichung vom Grundsatz der Planbeständigkeit im vorliegenden Fall als legitim zu erachten ist.

#### 7.1.2 Mutation der Zonenvorschriften Siedlung

Der Quartierplan-Perimeter ist entlang der Bottmingerstrasse auf den Perimeter des Doppelspurausbaus der Tramlinie abgestimmt und ist somit kleiner gefasst als die heutige Bauzonenabgrenzung. Zusätzlich zur Quartierplanung ist daher noch eine Mutation des Zonenplans Siedlung notwendig, der den Streifen Wohn-Geschäftszone, welche nun vom Tram belegt wird, dem Strassenareal zuweist.

### 7.2 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt im westlichen Arealteil in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Strassennetzplans. Im östlichen Teil weicht die Erschliessung vom Strassennetzplan ab. Da sich die Erschliessung innerhalb des Quartierplan-Perimeters befindet, werden die im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorgaben des Strassennetzplans sowie des Bau- und Strassenlinienplans "Brückenstrasse" (RRB Nr. 1466 vom 06.07.1982) mit der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat aufgehoben (vgl. § 40 RBG). Die Erschliessungsplanung der Gemeinde Binningen muss entsprechend nicht angepasst werden.

### 7.3 Quartierplanvertrag

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. Der Quartierplan-Vertrag muss von allen beteiligten Parteien unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Gemäss aktuellem Kenntnisstand ist für die Quartierplanung folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden:

- Gemeinsame Einstellhallen und Infrastrukturanlagen
- Näher- und Grenzbaurechte / Geh- und Fahrrechte
- Kostengünstiger Wohnraum
- Energielabel SNBS
- Näherpflanzrecht
- Parkplatzreduktion: Massnahmen / Monitoring / Controlling
- Infrastrukturbeitrag
- Öffentliches Wegnetz, Fussgängerbrücke über den Birsig, öffentlicher Platz
- Revitalisierung Birsig
- Öffentlicher Erschliessungsweg, inkl. Wendeplatz
- Sauberwasserleitung
- Anpassung an öffentliche Infrastruktur

## 8 Planungsprozess

### 8.1 Erarbeitungsprozess

Die Gemeinde Binningen, die BLT sowie die ALS verständigten sich darauf, für die Entwicklung des Gebiets Spiesshöfli ein gemeinsames Studienverfahren durchzuführen. Dabei handelt es sich um ein Varianzverfahren, in dessen Rahmen ein erfahrenes Team im Austausch mit der Auftraggeberschaft parallel mehrere Planungsansätze bearbeitet.

Ziel der Studie war es, neben einer Vision für die Neubebauung des Areals auch Alternativen der Erschliessung sowie den Umgang mit der lärmexponierten, verkehrsintensiven Bottmingerstrasse und dem attraktiven Grünraum beidseits des Birsigs aufzuzeigen. Die städtebauliche Studie erfolgte zur Ermittlung von Ideen und Konzepten ohne Folgeauftrag. Das Programm zum Studienverfahren wurde durch die Gemeinde und unter Mitwirkung der beteiligten Grundeigentümerschaften verfasst.

Zur Qualitätssicherung des Verfahrens wurden die Zwischenstände der Bearbeitung an zwei Workshops mit einem Begleitgremium analysiert und diskutiert. Das Feedback konnte dadurch direkt in den Planungsprozess einfließen. Das Begleitgremium bestand aus Fachexpert:innen für Architektur und Städtebau sowie Vertreter:innen der Gemeinde und der weiteren Grundeigentümerschaften. Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte durch das Architekturbüro Buchner Bründler Architekten in Zusammenarbeit mit ghiggi paesaggi Landschaft & Städtebau GmbH.

Im Rahmen des ersten Workshops (strategische Stufe) wurden insgesamt 4 Lösungsansätze für eine mögliche neue Bebauung des Areals vorgestellt. Für den zweiten Workshop und die Schlusspräsentation wurden die Varianten 2 und 3 unter der Bezeichnung "Gefasster Raum" und "Offener Campus" vertieft.

#### "Gefasster Raum"

- Mäandrierende Längsbauten definieren den Strassenraum und umfassen das grüne Zentrum um den Birsig.
- Klare Raumkanten unterstützen die Adressierung und definieren Platzräume sowohl in Richtung Strassenraum wie auch im inneren Parkraum.
- Der Birsigraum wird geweitet, um als öffentlicher Ort zu wirken.
- In der Verlängerung des Waldeckwegs entsteht eine neue Quermöglichkeit über den Birsigraum und schafft eine direkte Verbindung zur Parkstrasse.

#### "Offener Campus"

- In die Höhe gestaffelte Vertikalvolumen lassen eine offene Bebauungsstruktur entstehen, um den Ort zwischen Bottminger- und Parkstrasse durchlässig zu machen. Es entsteht ein fließender Parkraum, der bis an die Aussenkonturen des Gevierts entwickelt wird.
- Wohntypologie mit allseitiger Orientierung zum Grün- und Parkraum.
- In der Verlängerung des Waldeckwegs entsteht eine neue Quermöglichkeit über den Birsigraum und schafft eine Verbindung zur Parkstrasse.
- Neue Wegverbindung entlang des Birsigs von der Brückenstrasse bis zur Bottminger Mühle soll den aufgewerteten Birsigraum für eine grössere Öffentlichkeit zugänglich machen.

An der Schlussbeurteilung entschied sich das Beurteilungsgremium nach intensiver Diskussion und Abwägung dafür, die Variante "Gefasster Raum" weiterzuverfolgen. Ausschlaggebend waren insbesondere die bessere städtebauliche Einpassung des Konzepts, die klare Adressierung und Differenzierung zwischen Strasse und rückwärtigem Grünraum sowie die hohe Wohnqualität. Das Begleitgremium würdigte das Projekt für die angemessene Dichte der Bebauung für diesen Ort: "Die Gebäude haben eine klare Adressierung zur Strasse und auf der Rückseite zum Grünraum. Die langen Baukörper an der Bottmingerstrasse schirmen den Strassenlärm ab. Die Wohneinheiten sind gut mit dem Freiraum verbunden und weisen eine hohe Wohnqualität auf. Die urbane Gebäudetypologie fügt sich städtebaulich gut ein in die umgebende Bebauungsstruktur. Den Verfassern gelingt ein klares und gut verständliches Konzept."

Auf Grundlage der städtebaulichen Studie von Buchner Bründler Architekten AG wurde das Architekturbüro Salathé Architekten Basel AG von der BLT, der ALS und dem Kanton Basel-Landschaft mit der Erarbeitung eines Richtprojekts für den östlichen Arealteil beauftragt. Die Bauten im westlichen Arealteil wurden im Rahmen des Richtprojekts nicht weiterentwickelt, da für die dortigen Parzellen weniger unmittelbare Entwicklungsabsichten bestehen. Der unterschiedliche Konkretisierungsgrad und die zeitliche Etappierung spiegeln sich entsprechend im Detailgrad der Quartierplan-Vorschriften wider.

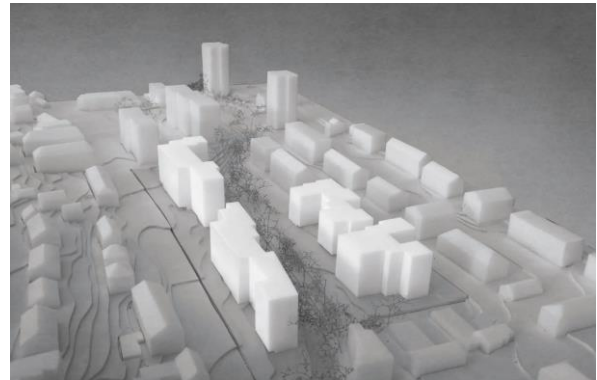
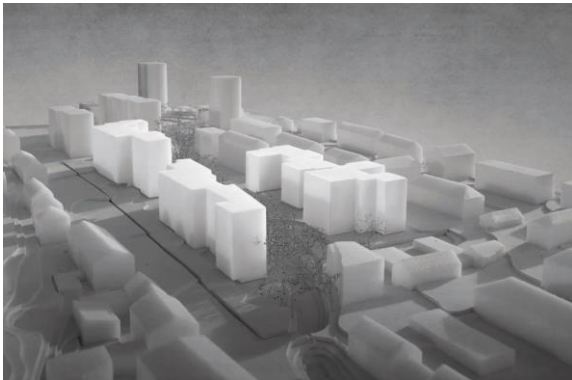


Abbildung 29 Variante "Gefasster Raum": Situationsplan und Modellfotos  
Quelle: Salathé Architekten Basel AG

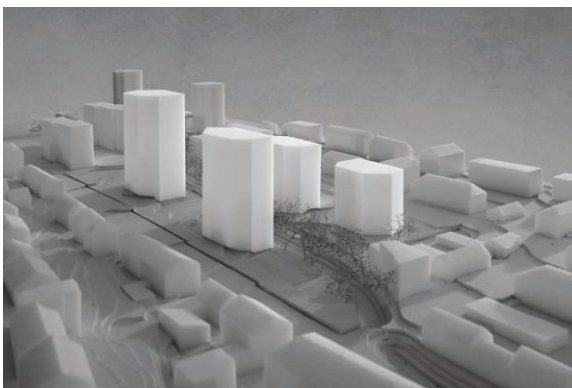
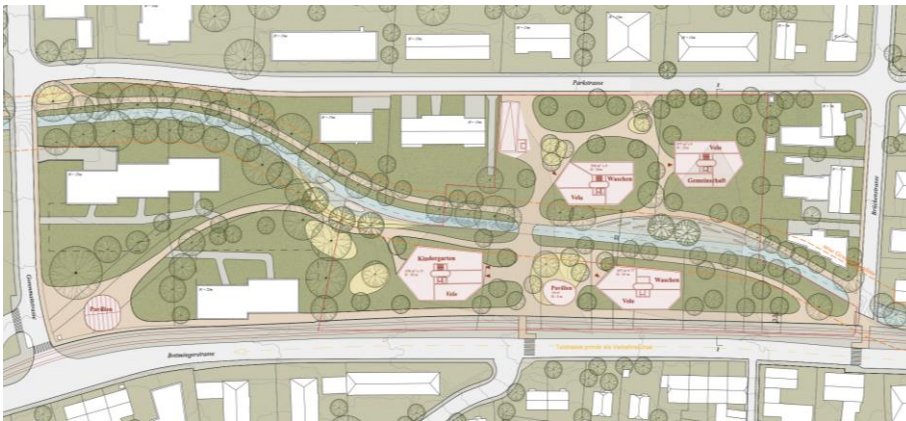


Abbildung 30 Variante "Offener Campus": Situationsplan und Modellfotos  
Quelle: Salathé Architekten Basel AG



**8.2 Kantonale Vorprüfung**

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

**8.3 Öffentliche Mitwirkung**

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

**8.4 Beschlussfassung**

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

**8.5 Referendum**

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

**8.6 Planaufgabe**

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

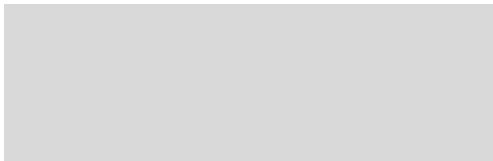
## 9 Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Berichts.

Binningen, \_\_\_\_\_

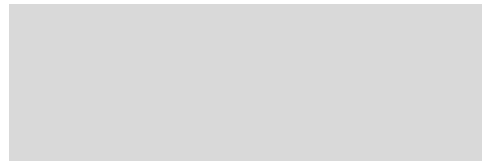
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin a.i.:



Caroline Rietschi

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Christian Häfelfinger