GEMEINDE BINNINGEN

Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

Planungsbericht

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung

Stand Dokument: 14.08.2023

Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates

Verfasserin: Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung	Brigitte Bauer
Datum	14.08.2023
Datei-Name	11007_ber04_20230814_Zentrumsplanung_Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**

1. Einleitung **6**
1.1. Warum wird geplant? 6
1.2. Wo wird geplant? 6
1.3. Was sind die Ziele der Planung? 7
1.4. Von der städtebaulichen Studie zu den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" 10

2. Planungsinstrumente und Organisation **13**
2.1. Planungsinstrumente 13
2.2. Planungsbeteiligte 14
2.3. Ablauf der Planung 15

3. Umsetzung der städtebaulichen Studie Zentrum in die Teilzonenvorschriften **17**
3.1. Grundsätze der Zonierung 17
3.2. Details der Umsetzung 18

4. Details zu den Teilzonenvorschriften **26**
4.1. Perimeter und Planbeständigkeit 26
4.2. Regelung der Bebauungsdichte 31
4.3. Zentrumszone 31
4.4. Grundsätzliches zu den Kernzonen und der Ortsbildschonzone 38
4.5. Kernzone 40
4.6. Wohn- und Geschäftszonen 40
4.7. Zonen mit Quartierplanpflicht 40
4.8. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen 42
4.9. Nichtbauzonen 45

5. Gewässerraumplanung **47**
5.1. Ausgangslage 47
5.2. Planungsgrundlagen 49
5.3. Planungsresultate 50

6. Umgang mit übergeordneten Rahmenbedinungen **58**
6.1. Bund 58
6.2. Kanton 61
6.3. Region 66
6.4. Gemeinde 68

7. Interessenabwägung geschlossene Bauweise **70**
7.1. Ermittlung der Interessen 70
7.2. Bewertung der Interessen 70

7.3. Interessenabwägung 72
7.4. Varianten 73

8. Information und Partizipation 74
8.1. Dialogveranstaltung zur städtebaulichen Studie 74
8.2. Workshops mit den Grundeigentümerschaften zum Entwurf der Teilzonenvorschriften 81

Anhang 1 Gewässerraum 87
Hochwasserschutz Dorenbach (Abschnitt Holeerain – Birsig) 87
Herleitung natürliche Breite Birsig 88
Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfungsergebnisse 89

1. Einleitung

1.1. Warum wird geplant?

In den Jahren 2004 – 2013 führte die Gemeinde Binningen eine Ortsplanungsrevision durch mit dem Ziel, die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1974 durch ein zeitgemässes Regelwerk abzulösen. 2013 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die Zonenvorschriften. Er nahm allerdings die Zentrumszonen von der Genehmigung aus, da er aufgrund des fehlenden Nutzungsmasses die Siedlungsqualität in Gefahr sah. Das Bundesgericht stützte diese Haltung.

Demzufolge gelten in den damals vorgesehenen Zentrumszonen nach wie vor die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1974. Diese entsprechen nicht den heutigen Zielsetzungen einer angemessenen Siedlungsentwicklung. Einige Parzellen sind ohne privatrechtliche Vereinbarung nur schwer bebaubar. Insbesondere entlang der Hauptstrasse ist eine bauliche Erneuerung erschwert.

Der Gemeinderat ist bestrebt, mit der Zentrumsplanung zeitgemässe und nachhaltige Neuerungen zu erarbeiten, welche die heute blockierte Situation lösen, neue Möglichkeiten eröffnen, dem Zentrum neue Impulse geben und langfristig das Gebiet aufwerten, z.B. indem Aufzonungen möglich werden oder neue Grün- und Freiräume entstehen können. Der Gemeinderat verfolgt dabei wo immer möglich folgendes Ziel: Bestand garantieren, Entwicklung ermöglichen!

1.2. Wo wird geplant?

Die Planung umfasst das Binninger Zentrum von der Kantonsgrenze bis zum Kronenplatz bzw. zum Schloss und von der Hauptstrasse bis zur Baslerstrasse.

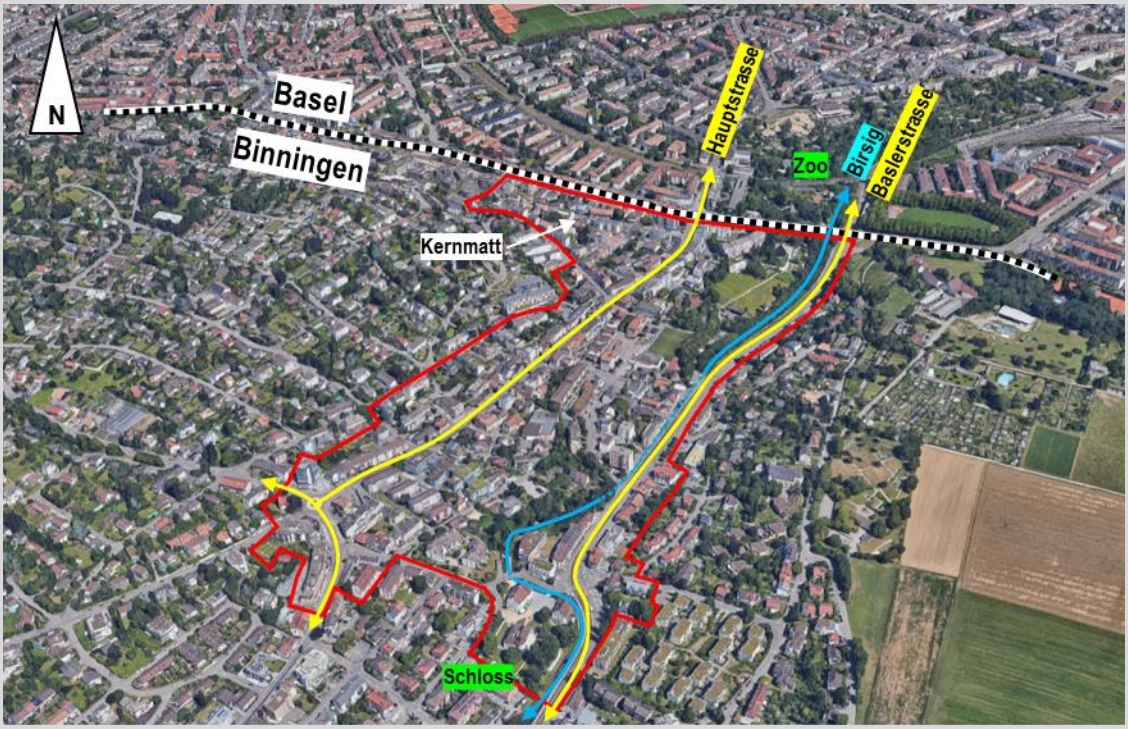


Abbildung 1 Lage des Planungsgebiets (Quelle: google.maps)

1.3. Was sind die Ziele der Planung?

1.3.1. Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen

Die Schweizer Stimmbevölkerung bekannte sich 2013 bei der Volksabstimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz klar zur Siedlungsentwicklung nach innen – in Binningen betrug der Ja-Stimmenanteil über 70%.

Binningen mit seiner zentralen Lage bietet für die Innenentwicklung optimale Voraussetzungen. Mit der Zentrumsplanung erarbeitet die Gemeinde differenzierte planungrechtliche Bestimmungen, die eine angemessene bauliche Dichte ermöglichen. Der Fokus in der Zentrumszone liegt auf der Ermöglichung von Aufstockungen sowie der geschlossenen Bauweise.

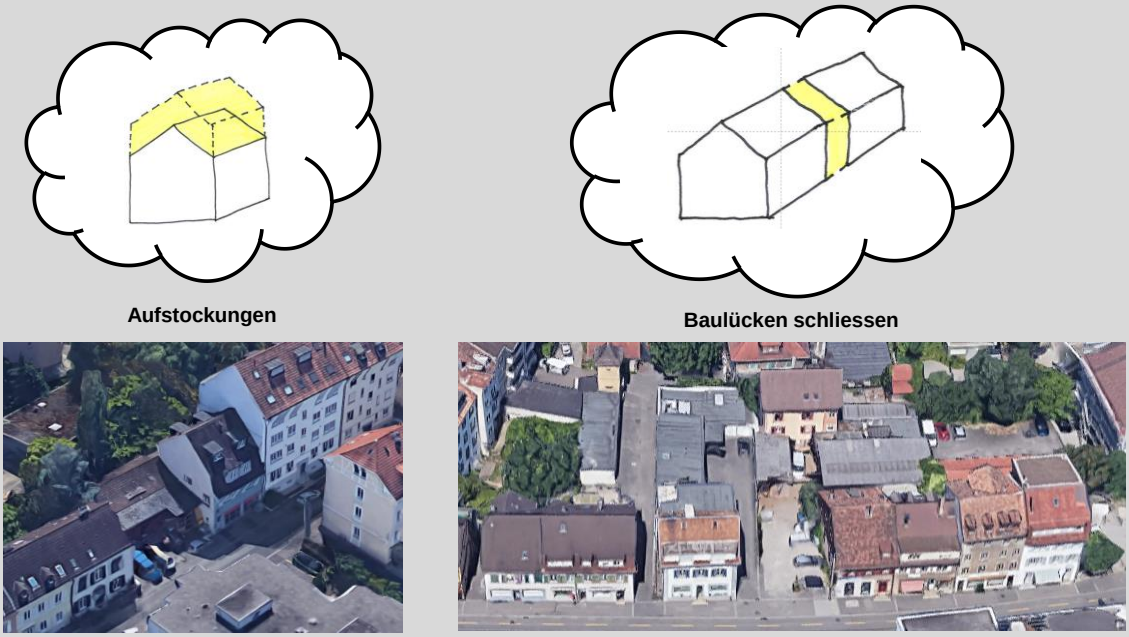
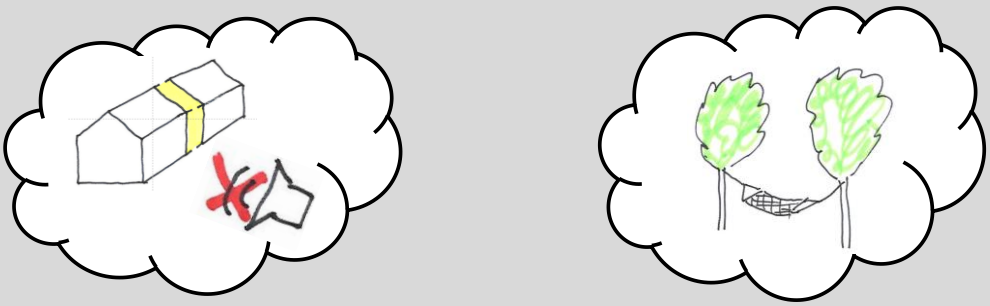


Abbildung 2 Innenverdichtung durch Aufstockungen und Schliessung von Baulücken (Quelle: google.maps.ch)

1.3.2. Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität

Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Strassen wird der Strassenraum gefasst und bietet so eine gute Aufenthaltsqualität. Rückwärtig bietet diese Bebauungsform durch die zusammenhängenden rückwärtigen Freiräume eine gute und lärmberuhigte Siedlungsqualität.

Mit den Vorschriften zur Durchgrünung des Siedlungsraums wird das Siedlungsklima verbessert. Zu diesem Zweck wurden eingeführt: ein Grünflächenanteil in den Hofbereichen, die Pflicht zur Flachdachbegrünung, die Bezeichnung erhaltenswerter Bäume sowie die Absicht, den Strassenraum mit Bäumen zu gestalten. Die bestehenden Grünflächen entlang des Birsigs bleiben erhalten.

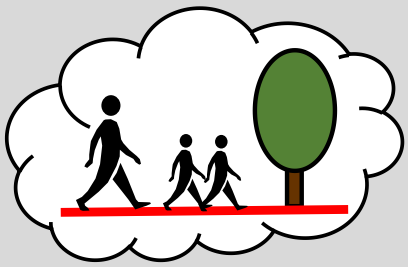


Baulücken schliessen - Lärmschutz **grüne Innenhöfe**

Abbildung 3 Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität durch Lärmschutz und grüne Innenhöfe (Quelle: google.maps.ch)

1.3.3. Erhalten und Schaffen attraktiver Fussgängerverbindungen

Ein attraktives und sicheres Fusswegnetz ist eine wichtige Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlung. Die Gemeinde setzt sich mit der Zentrumsplanung für das Schaffen einer durchgängigen Verbindung entlang des Birsigs ein (Teilzonenplanung Weihermatten).



Fusswegverbindungsnetz vervollständigen und erhalten

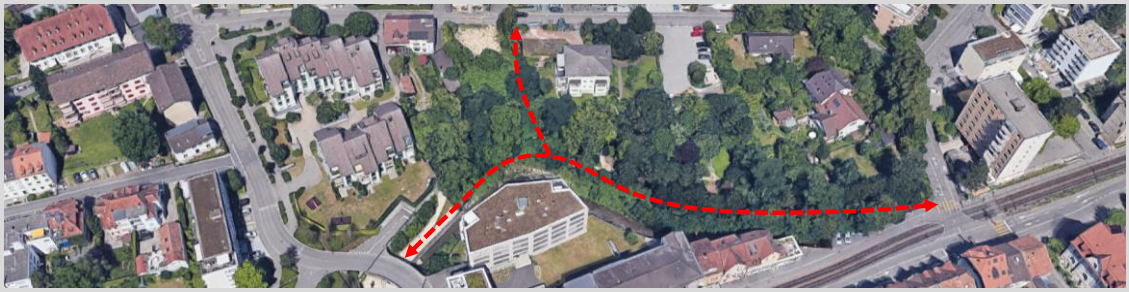


Abbildung 4 Schaffen eines durchgängigen Fusswegs entlang des Birsigs und in Richtung Zentrum (Quelle: google.maps.ch)

1.3.4. Stärkung des Ortszentrums

Der Charakter der Hauptstrasse und der Baslerstrasse als Geschäftszentren soll erhalten werden. Der Gemeinderat strebt daher einen attraktiven Strassenraum an, der zum Aufenthalt einlädt. Die verstärkte Begrünung mit Bäumen, wo nötig verbreiterte Trottoirs und die Pflicht für Geschäftsnutzung im Erdgeschoss sind zentrale Massnahmen.

Des Weiteren sollen identifikationsstiftende Gebäude und Strukturen erhalten bleiben. Der Fokus liegt dabei auf einer ortsbildverträglichen Weiterentwicklung und nicht auf einer Bewahrung des Ist-Zustandes.

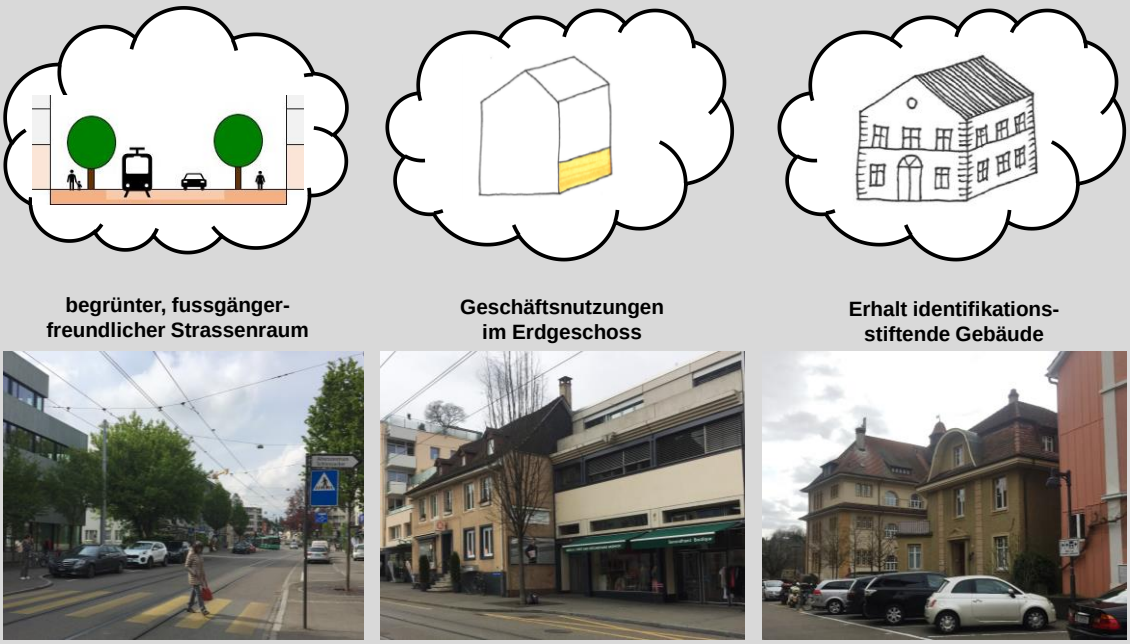


Abbildung 5 Massnahmen zur Stärkung des Binninger Zentrums

1.3.5. Beseitigung von Entwicklungshemmnissen

Mit den neuen Zonenvorschriften werden die baurechtlichen Voraussetzungen so angepasst, dass eine Erneuerung der Liegenschaften vereinfacht wird. Wichtigste Massnahme ist dabei die verbindliche Festlegung der geschlossenen Bauweise, mit dem damit verbundenen gegenseitigen Grenzbaurecht.

Vorhandene Entwicklungshemmnisse werden von der Gemeinde aktiv angegangen. Dies betrifft insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons, welches mit seiner Ausrichtung auf die Situation im ländlichen Einfamilienhausquartier für das Zentrum von Binningen eine ungeeignete Grundlage bildet. Die grössten Hindernisse ergaben sich aus der fehlenden Möglichkeit einer geschlossenen Bauweise in den Zentrumszonen; der Messweise von Gebäudelängen, welche bei der geschlossenen Bauweise zu immensen Grenzabständen führen sowie der grossen

Anzahl Pflichtparkplätze. Die Interventionen der Gemeinde Binningen und weiterer betroffener Gemeinden haben beim Kanton die Überarbeitung von Gesetzesgrundlagen und der Vollzugspraxis erwirkt.

1.4. Von der städtebaulichen Studie zu den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

1.4.1. Städtebauliche Studie

Die Umsetzung der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge ist komplex und erfordert solide Konzepte. Der Gemeinderat erarbeitete daher als Basis für die Zentrumsplanung zusammen mit Nissen & Wentzlaff Architekten, Basel, 2016, eine städtebauliche Studie. Diese zeigt auf Basis der bestehenden Strukturen und Potentiale ein massgeschneidertes Entwicklungskonzept auf.

Die bestehende Bebauungsstruktur und Freiräume sowie die Funktion des Binninger Zentrums bildeten die Grundlage für die Raumanalyse von Nissen & Wentzlaff Architekten. Basierend auf diesen Erkenntnissen sowie unter Berücksichtigung der Strategie der räumlichen Entwicklung, der Verdichtungsstudie Baselland, dem Bauinventar Basel-Landschaft und weiterer Grundlagen entwickelten die Architekten gemeinsam mit der Gemeinde ein Innenentwicklungskonzept für das Binninger Zentrum. Ziel war es, eine ortsbild- und siedlungsverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen und Qualitäten zu erreichen. Folgende städtebaulichen Elemente umfasst das Konzept:

- Entlang der Hauptstrasse-, der Baslerstrasse und in der Kernmatt wird die bereits heute verbreitet vorhandene strassenbegleitende Bebauung als Grundelement aufgenommen. Diese Form der Bebauung hat den Vorteil, dass die Bebauung linear konzentriert wird und dadurch rückwärtig zusammenhängende Freiräume entstehen. So können unter Erhaltung der Siedlungsqualität höhere Dichten erreicht werden als bei einer unkoordinierten, offenen Bauweise. Zudem wird die Zentralität des Ortes unterstrichen.
- Am Kronenplatz besteht das Potential, das bestehende Hochhaus mit weiteren höheren Gebäuden zu ergänzen. Dies erfordert eine vertiefte und detaillierte separate Planung.
- Der Raum zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse sowie Hauptstrasse und Hohlegasse war langjährig nur schwach bebaut. Erst Mitte des 20. Jahrhunderts setzte hier ein vermehrtes Siedlungswachstum ein. Es handelt sich mehrheitlich um Einzelgebäude. Diese offene Bauweise soll auch in Zukunft weiter bestehen.

Die städtebauliche Wirkung und Wohnhygiene (Luft + Licht) wurden anhand von Schnitten und einem dreidimensionalen Modell überprüft.

Abbildung 6 Städtebauliche Studie Zentrum (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, 2016)

1.4.2. Dialogveranstaltung 2018

Der Gemeinde ist eine breite Abstützung der Planungsmassnahmen in der Bevölkerung und insbesondere bei den betroffenen Grundeigentümerschaften sehr wichtig. Alle Interessierten waren daher im September 2018 zu einer Dialogveranstaltung eingeladen. In Gruppen diskutierten die 150 Anwesenden die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Teilgebiete. Dabei ergaben sich wertvolle Impulse für den weiteren Verlauf der Planung (siehe Kapitel 8.1).

1.4.3. Entwurf Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

Darauf folgte der Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, bestehend aus dem Teilzonenreglement, dem Teilzonenplan und dem Mutationsplan für die Baulinien.

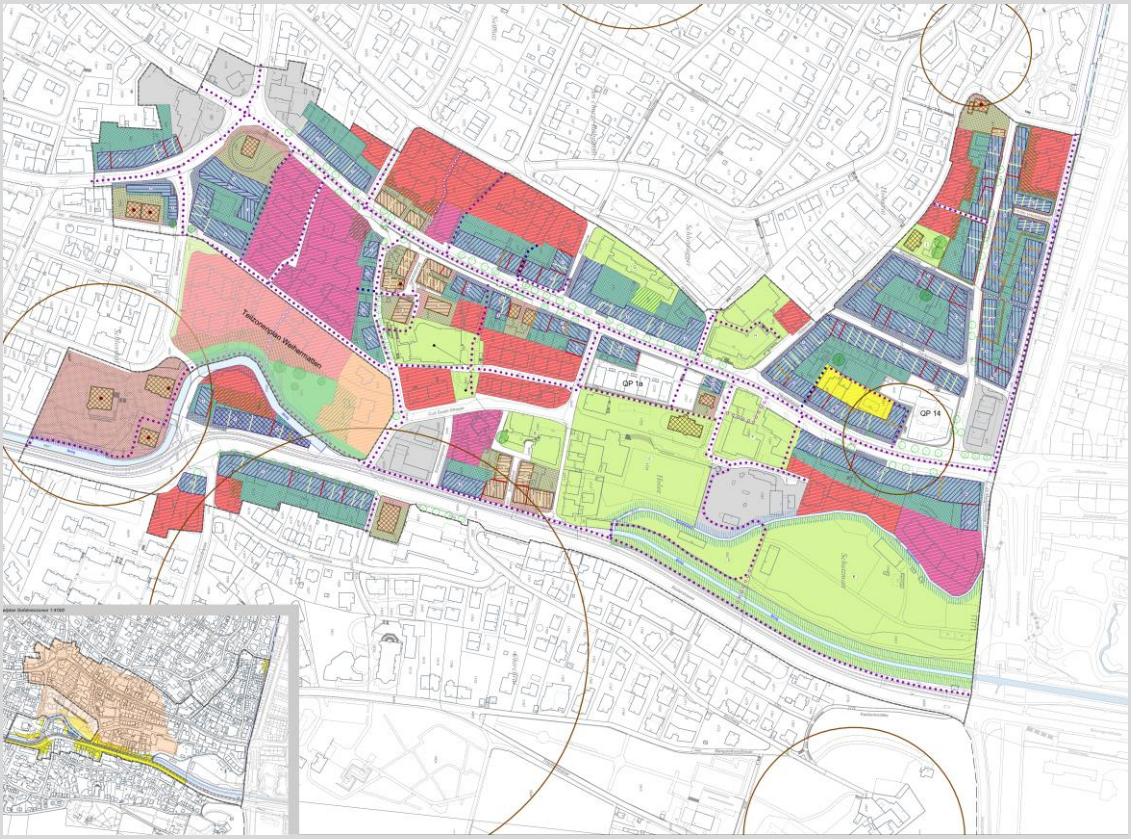


Abbildung 7 Teilzonenplan Siedlung "Zentrum"

1.4.4. Workshops mit den Grundeigentümerschaften 2021

Für die Besprechung des ersten Entwurfs der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" lud die Gemeinde alle Grundeigentümerschaften zu Workshops ein. Die anwesenden Grundeigentümerschaften beurteilten die Planungsmassnahmen mehrheitlich positiv (siehe Kapitel 8.2).

2. Planungsinstrumente und Organisation

2.1. Planungsinstrumente

2.1.1. Zentrumsplanung

Die von der Gemeinde erarbeiteten Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" umfassen folgende Planungsdokumente:

rechtsverbindlich

- Teilzonenplan Siedlung "Zentrum "
- Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"
- Mutationsplan Baulinien "Zentrum"

orientierend

- Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV), inkl. Beilagen
- Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV) → *noch ausstehend*

Die heute im Planungsgebiet vorhandenen Zonenvorschriften werden vollumfänglich von den neuen Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" abgelöst. Dies betrifft insbesondere:

- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 990 vom 26.03.1974 und nachfolgende Mutationen
- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 und nachfolgende Mutationen
- diverse Quartierplanvorschriften und Teilzonenvorschriften (siehe § 56 TZRZ)

Die bestehenden Baulinien aus diversen Bau- und Strassenlinienplänen werden auf Basis der Baubereiche in den Zentrums- und Kernzonen angepasst. Bei den kantonalen Baulinien werden entsprechende Anpassungen beim Tiefbauamt beantragt.

2.1.2. Andere Planungen mit Zusammenhang zur Zentrumsplanung

Parallel zur Zentrumsplanung laufen im Perimeter folgende Planungen:

- Zentrumsplanung, Teilgebiet Weihermatten → soll dereinst wieder in die Zentrumsplanung eingegliedert werden
- Gewässerraumplanung Rümelinbach
- Erneuerung der Hauptstrasse

2.2. Planungsbeteiligte

2.2.1. Gemeindebehörde

Die Zentrumsplanung wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsresultate verabschiedet. Die Abteilung Hochbau und Ortsplanung hat zusammen mit dem Planungsbüro die Grundlagen erarbeitet und den Gemeinderat phasengerecht über den Stand der Planung informiert.

Mitglieder des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten bzw. Beschlussfassung:

Caroline Rietschi	Gemeindepräsidentin a.i.
Eva-Maria Bonetti	Vize-Gemeindepräsidentin a.i.
Lukas Alt	Gemeinderat
Stephan Appenzeller	Gemeinderat
Rahel Bänziger	Gemeinderätin
Philippe Meerwein	Gemeinderat
Daniel Nyffenegger	Gemeinderat

Mitarbeitende Gemeindeverwaltung:

Laurenz Reinitzer	Abt. Hochbau und Ortsplanung, Ressortleiter Ortsplanung, Baugesuche
Susanne Fink	Abt. Hochbau und Ortsplanung, Baugesuche

2.2.2. Planungsbüro

Zentrumsplanung

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen.
Verantwortlich für die Planungsarbeiten Bereich Raumplanung, Berichterstattung: Markus Ruggli und Brigitte Bauer.

Planungsbüro Gewässerraum

Böhringer Gruner AG, 4104 Oberwil
Verantwortlich für die Planungsarbeiten und Gesamtleitung: Michael Aggeler

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen.
Verantwortlich für die Planungsarbeiten Bereich Raumplanung, Berichterstattung (Planungsbericht): Edith Binggeli-Strub und Simon Käch

Die Arbeiten werden durch die Büros Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG und Gruner Böhringer AG, Oberwil, gemeinsam erbracht.

2.3. Ablauf der Planung

2.3.1. Verfahrensschritte

Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt.

	Konzeptionelle Vorarbeiten
2016	Städtebauliche Studie (Nissen Wentzlaff Architekten, Basel)
2017	Raumplanerisches Konzept
26.09.2018	Dialogveranstaltung mit Grundeigentümerschaften + Interessierten
	Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
Januar – Mai 2019	1. Entwurf Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
Mai – September 2020	kantonale Grobprüfung im Rahmen kantonale Vorprüfung Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", Teilgebiet Weihermatten
März – Sept. 2021	Workshops mit Grundeigentümerschaften der Teilgebiete
Okt. 2021 – Juni 2022	Überarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
ausstehend	*Kantonale Vorprüfung*
ausstehend	*Öffentliches Mitwirkungsverfahren*
ausstehend	*Bereinigung Planungsinstrumente*
ausstehend	*Beschlussfassung durch den Gemeinderat*
ausstehend	*Beschlussfassung durch den Einwohnerrat*
ausstehend	*Auflageverfahren*
ausstehend	*Genehmigungsverfahren*

2.3.2. Rechtliche Abklärungen

Parallel zu den Verfahrensschritten waren diverse rechtliche Aspekte mit den kantonalen Behörden zu klären.

18.05.2017	geschlossene Bauweise, Baubereiche, Planbeständigkeit Besprechung Amt für Raumplanung, BUD Rechtsdienst
18.07.2017	Parkplatz-Ersatzabgabe Schriftverkehr Amt für Raumplanung
22.08.2018	geschlossene Bauweise, Grenzabstände Besprechung Amt für Raumplanung, Bauinspektorat
17.12.2018	Verschiebung kant. Baulinie Baslerstrasse Schriftverkehr Tiefbauamt
18.06.2019	geschlossene Bauweise, Grenzabstände, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Besprechung Amt für Raumplanung und Rechtsdienst BUD

13.11.2019	Grenzabstände Besprechung Amt für Raumplanung
08.06.2021	Ortsbild- und Denkmalschutz Besprechung Amt für Raumplanung
23.08.2021	Grenzabstände Besprechung Bau- und Umweltschutzdirektion (Regierungsrat Isaac Reber, Amt für Raumplanung, Bauinspektorat, Rechtsdienst BUD)
08.10.2021	OeWa-Zonen Schriftverkehr Amt für Raumplanung
24.03.2022	rückwärtige Grenzabstände Besprechung Amt für Raumplanung
04.05.2022	rückwärtige Grenzabstände Besprechung Amt für Raumplanung, Bauinspektorat

3. Umsetzung der städtebaulichen Studie Zentrum in die Teilzonenvorschriften

3.1. Grundsätze der Zonierung

Auf Basis der städtebaulichen Studie entwickelte die Gemeinde mit einer Fachgruppe ein raumplanerisches Konzept, welches die grundlegende Stossrichtung der Zentrumsplanung festlegte. Dieses wurde mit der Bevölkerung im Rahmen einer Dialogveranstaltung diskutiert. Darauf aufbauend entwarf die Gemeinde mit dem Raumplanungsbüro die Teilzonenvorschriften.

3.1.1. Zentrumszone

Diejenigen Gebiete, für welche das städtebauliche Konzept die geschlossene Bauweise vorsieht, sind der Zentrumszone zugeordnet. Abweichungen von diesem Prinzip gibt es in folgenden Situationen:

- bei schützenswerten Bauten und Ensembles → Kernzone;
- bei Arealen mit Potential für höhere Gebäude → Zone mit Quartierplanpflicht;
- wo die Umsetzung der geschlossenen Bauweise aufgrund der bestehenden baulichen Struktur in Frage gestellt ist (z.B. Weihermatten, Parzellen Nrn. 1590 - 1593) → Wohn- und Geschäftszone;
- wo der Zusammenhang mit dem Zentrum zu wenig gegeben ist und aktuell kein dringender Handlungsbedarf besteht (z.B. nördlicher Teil Baslerstrasse).→ Verzicht auf Beplanung.

3.1.2. Kernzone

Wo historisch bedeutsame städtebauliche oder architektonische Strukturen vorhanden sind, welche in ihrer städtebaulichen Lage oder ihrer Substanz erhalten werden sollen, legt die Gemeinde die Kernzone fest. Dabei liegt der Fokus auf einer verträglichen Entwicklung der Quartiere und nicht auf der Bewahrung des Ist-Zustandes.

3.1.3. Ortsbildschonzone

Wo erhaltenswerte Quartierstrukturen bestehen, wurde die Zentrumszone mit der Ortsbildschonzone überlagert.

3.1.4. Wohn- und Geschäftszonen

Dort wo das städtebauliche Konzept eine offene Bauweise vorsieht, sind Wohn- und Geschäftszonen geplant.

3.1.5. Zonen mit Quartierplanpflicht

Wo die künftige Entwicklung noch geklärt werden muss und wo höhere Gebäude denkbar sind, ist eine Zone mit Quartierplanpflicht angezeigt (z.B. Kronenplatz; Parzellen Nrn. 379+1633/3800).

3.2. Details der Umsetzung

3.2.1. Hauptstrasse

Die Überprüfung der Studie hat für die Hauptstrasse ergeben, dass vier bis fünf Vollgeschosse, teilweise mit zusätzlichem reduziertem Vollgeschoss, verträglich und teilweise bereits bestehend sind.

In der Regel wurde die geschlossene Bauweise gemäss städtebaulichem Konzept umgesetzt. Wo neuere Bauten anstatt strassenbegleitend quer zur Strasse stehen und in den nächsten Jahrzehnten keine Veränderung zu erwarten ist, wurde darauf verzichtet. Dies insbesondere darum, weil die Gebäude bei Umsetzung des Konzepts nur noch Bestandesgarantie genossen hätten und dadurch die Nutzung der Gebäude stark eingeschränkt worden wäre. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wurde in diesen Fällen weniger stark gewichtet als das private Interesse an der Nutzung der rechtmässig erstellten Gebäude. Dies betrifft die Liegenschaften Hauptstrasse 100 und 109. In Folge des Verzichts auf die Zentrumszone bei der Liegenschaft Hauptstrasse 109 wurde auch auf den Nachbarparzellen mit den Liegenschaften Hauptstrasse 113 und 115 auf die Festlegung der Zentrumszone verzichtet.

Wo ortsbildpflegerisch oder architekturhistorisch wertvolle Strukturen zu erhalten sind, wurden die Bauvorschriften auf eine ortsbildverträgliche Entwicklung abgestimmt, so z.B. am Münsterplatz.

Abbildung 8 Maximale Gebäudehöhen Hauptstrasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.2. Baslerstrasse

Die Überprüfung der Studie hat für die östlich gelegene Seite der Baslerstrasse ergeben, dass fünf Vollgeschosse verträglich sind.

Der westliche Teil (QP Weihermatten) wurde in der städtebaulichen Studie nicht untersucht, da es sich nicht um eine nichtgenehmigte Zentrumszone handelt. Der Quartierplan soll im Zuge der Zentrumsplanung aufgehoben werden. Die Gemeinde möchte von Abzonungen absehen und behält die heute rechtskräftige Geschossigkeit von sechs Geschossen entlang der Baslerstrasse bei.

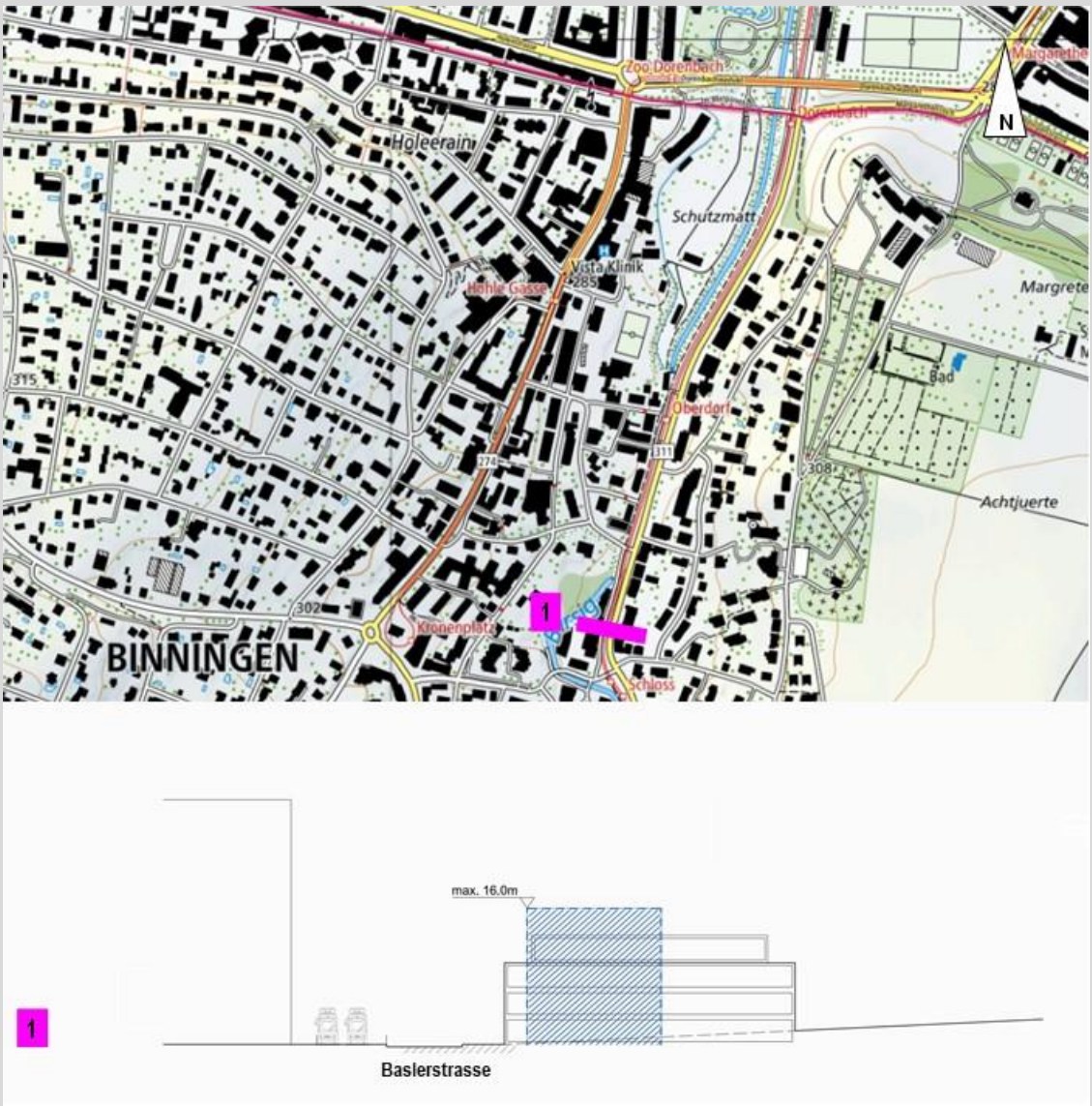


Abbildung 9 Maximale Gebäudehöhe Baslerstrasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.3. Kernmattquartier

Im Grundsatz sind im Kernmattquartier vier Vollgeschosse verträglich.

Die Gevierte gegen die Hauptstrasse (Hauptstrasse – Holeerain – Gartenstrasse – Kernmattstrasse sowie Gartenstrasse – Holeerain – Kapellenweg – Kernmattstrasse) haben einen städtischen Charakter und grosse Hofbereiche, hier ist daher ein zusätzliches reduziertes Vollgeschoss denkbar.

Im Gegensatz dazu ist der Strassenraum der Kernmattstrasse zwischen der Gartenstrasse und dem Holeerain mit zehn Metern sehr schmal. Damit die Besonnung der Nachbarliegenschaften gewährleistet werden kann, soll hier das oberste Vollgeschoss um seine Höhe vom Strassenraum zurückspringen.

Wo ortsbildpflegerisch oder architekturhistorisch wertvolle Strukturen zu erhalten sind, wurde die Zentrumszone mit der Ortsbildschonzone überlagert und das Gebäudeprofil auf den Bestand abgestimmt.

Abbildung 10 Maximale Gebäudehöhen Kernmatt (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.4. Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse

Die Überprüfung der Studie hat gezeigt, dass für das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse grundsätzlich vier Vollgeschosse verträglich sind. Je nach Gefälle verschwindet das vierte Vollgeschoss rückwärtig im Erdreich und wird so zum Sockelgeschoss. Wo es die Siedlungsstruktur zulässt, ist daher zu den vier Vollgeschossen ein zusätzliches Sockelgeschoss möglich.

In den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" wurden der Studie entsprechend in der Regel die Zonen WG4 oder WG5 festgelegt.

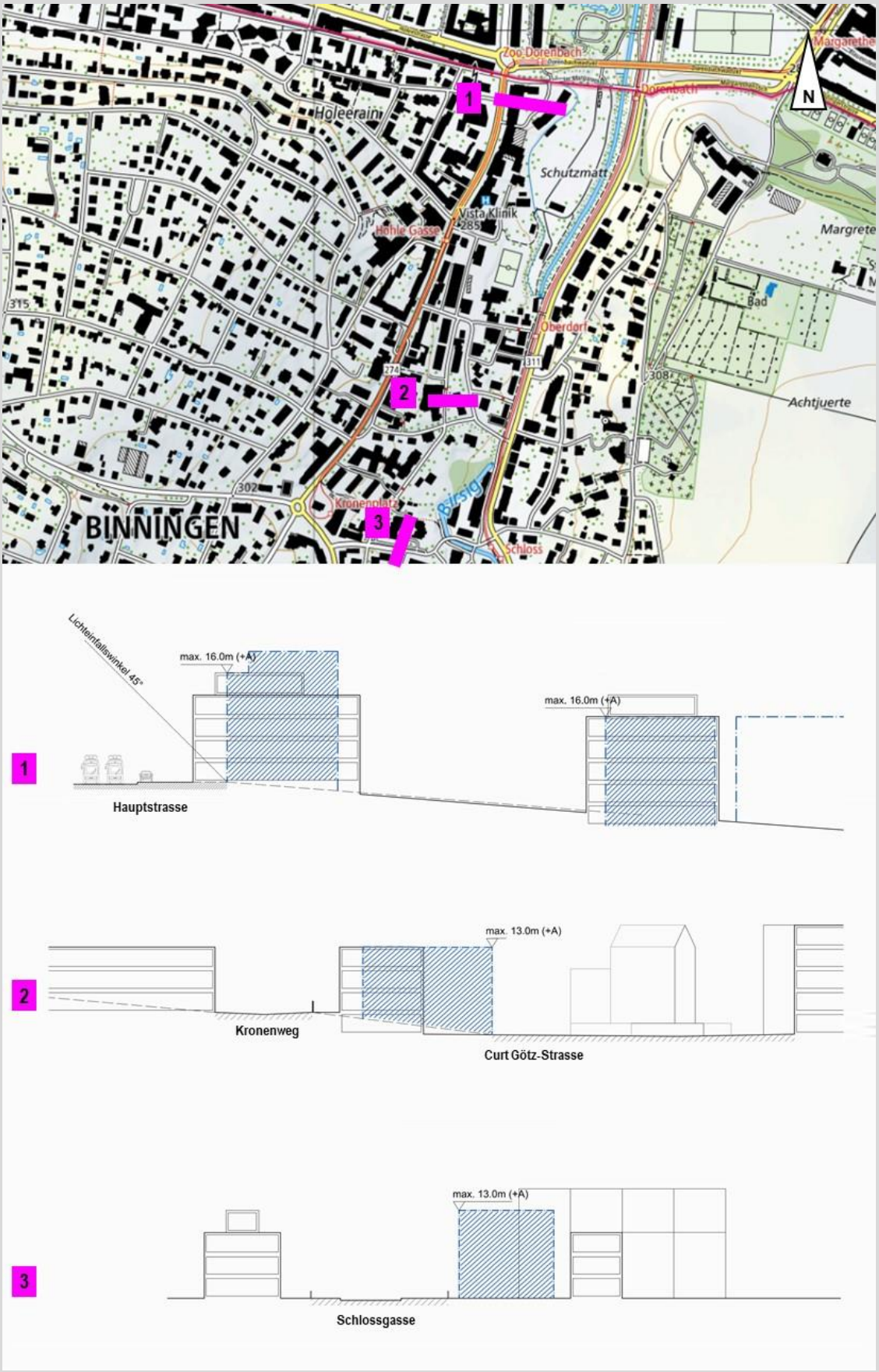


Abbildung 11 Maximale Gebäudehöhen zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.5. Gebiet zwischen Hauptstrasse und Hohlegasse

Die Überprüfung der Studie hat für die Hauptstrasse ergeben, dass vier Vollgeschosse und je nach Hanglage ein zusätzliches Sockelgeschoss verträglich sind. In den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" wurde die Zone WG4 festgelegt und somit auf das Sockelgeschoss verzichtet, um eine Einpassung ins oberhalb folgende Einfamilienhausquartier zu gewährleisten.

Abbildung 12 Maximale Gebäudehöhen zwischen Hauptstrasse und Hohlegasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

4. Details zu den Teilzonenvorschriften

4.1. Perimeter und Planbeständigkeit

4.1.1. Perimeter

Die städtebaulichen Überlegungen zur Zentrumsplanung in Binningen umfassten das gesamte Zentrum zwischen Baslerstrasse und Hauptstrasse sowie das Gebiet der Kernmattstrasse. Damit sollte erreicht werden, dass die Entscheidungen zur Zentrumszone nicht isoliert gefällt werden, sondern in Anbetracht einer gesamthaften Entwicklungsstrategie. Neben den nicht genehmigten Zentrumszonen wurden daher direkt mit dem Zentrum in Zusammenhang stehende Gebiete ebenfalls in den Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" integriert.

Wo möglich und sinnvoll wurden bestehende Quartierplan- und Teilzonenvorschriften mit den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" aufgehoben.

4.1.2. Ausweitungen auf Flächen ausserhalb der Zentrumszonen

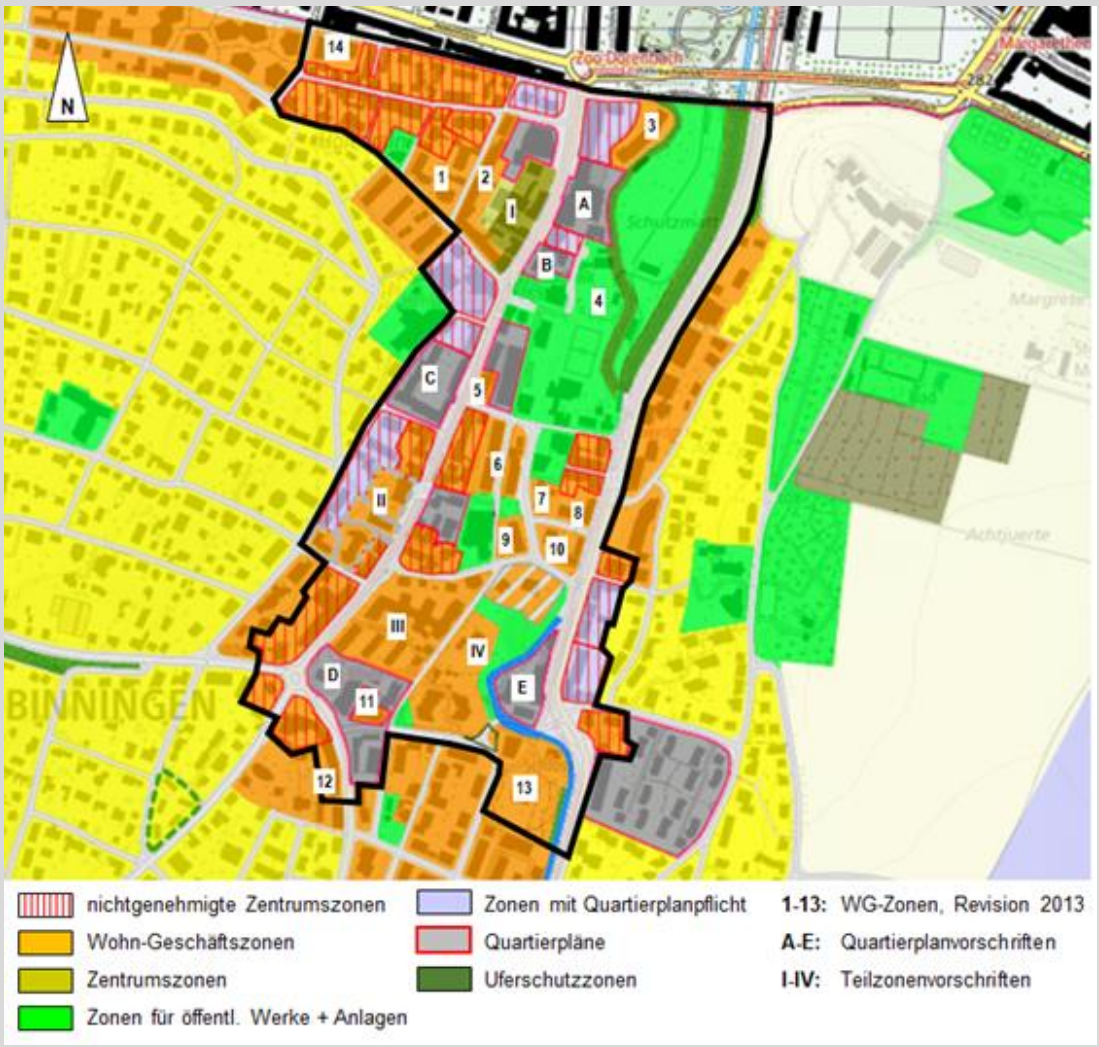


Abbildung 13 Areale, welche in der OP-Revision 2013 nicht als Zentrumszonen ausgeschieden wurden und nun im Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" liegen

Nachfolgend werden die verschiedenen Flächen beleuchtet, welche zusätzlich zur nichtgenehmigten Zentrumszone in den Perimeter der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" aufgenommen wurden.

Flächen aus dem Zonenplan Siedlung:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
1	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Arbeiterquartiers Kernmatt mit seiner schützenswerten Struktur; entlang Gartenstrasse zurückrücken der Bebauung aufgrund engem Strassenraum (gemäss bestehender Baulinie), WG3 passt nicht ins Konzept	Z4+
2	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Arbeiterquartiers Kernmatt mit seiner schützenswerten Struktur, WG4 passt nicht ins Konzept	Z4+
3	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG5
4	diverse OeWa-Zonen	2013	gehören von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	OeWa/ZQP
5	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Hauptstrassenzugs mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z4+
6	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG4
7	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG5
8	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Baslerstrasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z5
9	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG4
10	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung Es handelt sich auf der Parzelle Nr. 1633 um einen bestehenden hohen Baukörper, der nicht in die Rahmennutzung passt. Eine Veränderung bedingt daher ohnehin ein Nutzungsplanungsverfahren. Vor dem Hintergrund einer gesamtheitlichen Betrachtung schliesst die Gemeinde die Parzelle Nr. 3800 in die Betrachtung mit ein.	ZQP
11	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Schlossgasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z4+
12	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Oberwilerstrasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG3 passt nicht ins Konzept	Z5
13	WG3 Ortsbildschutzzone 3 VG + Dach/Attika	2013	Die rechtskräftige Grundnutzungszone WG3 passt nicht zum kantonal geschützten Schloss und seinem Schlosspark.	K

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
			Für die Gemeinde ist das Schloss ein Teil des Binninger Zentrums und daher in der Zentrumsplanung abzuhandeln.	
14	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Aufgrund der strassenbegleitenden, dichten bestehenden und künftigen Bebauung an der Kernmattstrasse sind die Bauten auf der betroffenen Parzelle von der Zentrumszone wegzurücken (Freihaltebereich Hauptbauten).	WG4

Flächen aus Teilzonenvorschriften

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
I	TZP 16 Hauptstrasse Nordwest 5 VG zur Hauptstr. 4 VG zum Holeerain 2 VG Innenhof	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	Z5+ / WG2
II	TZP 5 Halde 4 VG	1986	Teil an der Hauptstrasse soll an der strassenbegleitenden Bebauung partizipieren. Steuerung der Bauten über Baulinien ist starr und aufgrund fehlender Grenz- und Näherbaurechte nicht direkt umsetzbar. Der Bereich entlang der Hohlengasse ist mit einer Quartierplan-Pflicht belegt und daher nicht individuell bebaubar.	Z5 / WG5
III	TZP14 Kronenmatten 4 VG	2010	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	Z5 / Z4 / WG 5
IV	TZP 13 Weihermatten 3 VG + 1-2 DG OeWa-Zone Park	2007/2010	siehe Teilzonenplanung Siedlung "Weihermatten"	WG4 / WG/3 / Grünzone

Flächen aus Quartierplanvorschriften

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
A	QP 1b/1 und 1b/2 Ortskern 4 VG+Attika Hauptstr 5 VG Rümelinbach 1 VG Zwischenbau	1995	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • realisierte QP-Überbauung entspricht dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und wird daher in diese übernommen. • kein QP-Vertrag bekannt	Z5+ / WG4
B	QP 1b/3 Ortskern 5 VG Hauptstrasse 1 VG im Hof 3 VG Anbau GdeVerwaltung	1972	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • Die Gemeinde beabsichtigt die Vista-Klinik in die OeWa-Zone umzuzonen. • QP-Vertrag vorhanden: - Abtretungen sind erfolgt - Nutzungsübertragung Abtretungsflächen in OeWa-Zone nicht mehr relevant - Gehrecht ist in Grundbuch übertragen - Vertrag mit WBA (Wärmeversorgung Binningen) über Spitzenlastzentrale - 2 PP in ESH zG von 2280	OeWa
C	QP 3 Schlossacker 2.5-4.5 VG	1998	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • Mit der strassenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstrasse und der Streitgasse entsprechen die QP-Vorschriften dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und werden daher in diese übernommen. • Die Alterswohnungen an der Hohlen Gasse werden in die OeWa-Zone umgezont. Die Baurechtsnehmerin, die Stiftung Alterssiedlung Schlossacker, ist mit dem Vorgehen einverstanden. • kein QP-Vertrag bekannt • QP als Anmerkung im Grundbuch bei betroffenen Parzellen, muss gelöscht werden.	Z5 / OeWa
D	QP 9 Kronenmatten Süd 2-4 VG	1999	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • realisierte QP-Überbauung entspricht dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und wird daher in diese übernommen. • kein QP-Vertrag bekannt	K / Z2 / Z3 / Z4
E	QP 8 Weihermatten 6 VG Baslerstrasse 4 VG Birsig	2002	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • Quartierplanvorschriften entlang der Baslerstrasse entsprechen dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und werden daher in diese übernommen. • kein QP-Vertrag bekannt	Z4 / Z6 / WG4

4.1.3. Folgende Quartierplanungen wurden nicht aufgehoben

Nr.	Quartierplan	Jahr RRB	Bemerkungen
14	Zentrum Dorenbach	2012	Es handelt sich um einen sehr markanten achtgeschossigen Baukörper mit einem ausgeprägten Sockel. Diese Bebauung lässt sich nicht ins System der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" integrieren.
1a	Ortskern, Heyer-Areal	2002	Hofbebauung aus den Jahren 2001-2005 vollflächig eingeschossig bebaut und stimmt nicht mit der Systematik der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" überein.

4.1.4. Planbeständigkeit

Für die im vorgängigen Kapitel aufgeführten Areale, welche nicht von der Nichtgenehmigung betroffen sind, ist die Planbeständigkeit zu prüfen.

„Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Der Interessenschutz ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist (S. 659 Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016).“ Nach Art 21 Abs. 2 RPG können Nutzungspläne angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Praxiskommentar RPG leitet aus der Rechtsprechung folgende Faustregel ab: “Je neuer ein Plan ist und je umfangreicher die vorgesehenen Anpassungen sind oder je detaillierter der geltende Plan ausgestattet ist, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, um ihn anzupassen.“ Je näher die Mutation oder Revision der Zonenvorschriften am Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art 15 Abs. 1 RPG ist, desto einfacher können die geänderten Verhältnisse begründet werden.

Die Ortsplanungsrevision Binningen hat eine lange Geschichte und basiert auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2004. Es dauerte anschliessend bis ins Jahr 2011, bis die Zonenplanung vom Einwohnerrat beschlossen und 2013 vom Regierungsrat genehmigt werden konnte. Aufgrund dieser langen Planungsspanne ist es möglich, dass Entscheide aus dem Jahr 2004 heute nicht mehr immer zeitgemäss sind. Insbesondere die Verdichtung nach innen hat seither einen viel grösseren Stellenwert erhalten.

Seit Inkrafttreten der Zonenvorschriften im Jahr 2013 sind bereits zehn Jahre vergangen, bis zur Genehmigung der vorliegenden Planung dürften nochmals zwei Jahre vergehen. Nach diesem Zeitraum ist der Planbeständigkeit kein allzu grosses Gewicht mehr beizumessen.

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an einer konsistenten, flächendeckenden Zentrumsplanung höher als das private Interesse an der Planbeständigkeit.

4.2. Regelung der Bebauungsdichte

4.2.1. Bebauungsziffer

Hauptziel der Planung war die Ablösung der nichtgenehmigten Zentrumszonen aus der Ortsplanungsrevision. In der neuen Zentrumszone findet die Steuerung der Bebauung mittels der Festlegung von örtlich festgelegten Gebäudevolumen (Baubereiche und Gebäudehöhen) statt. Die Baubereiche sind zu 100% überbaubar. Das System der Bebauungsziffer wurde für die restlichen Zonen übernommen.

4.2.2. Nutzungsziffer

Im Sinne der Baufreiheit möchte die Gemeinde in den Wohn- und Geschäftszonen die Nutzungsumlagerung des obersten Vollgeschosses in die Fläche ermöglichen. Dies ist gemäss § 89 RBG nur möglich, wenn die Überbauungsziffer (= Bebauungsziffer) mit einer Ausnützungsziffer (= Nutzungsziffer) kombiniert wird. Aus diesem Grund wird die Nutzungsziffer als Produkt zwischen Bebauungsziffer und Geschossigkeit ins Reglement aufgenommen. Ansonsten hat die Nutzungsziffer keine Funktion.

4.3. Zentrumszone

4.3.1. Differenzen zur Zentrumszone gemäss Ortsplanungsrevision 2013

In nachfolgenden Fällen wurde die in der Ortsplanungsrevision vorgesehene Zentrumszone nicht übernommen.

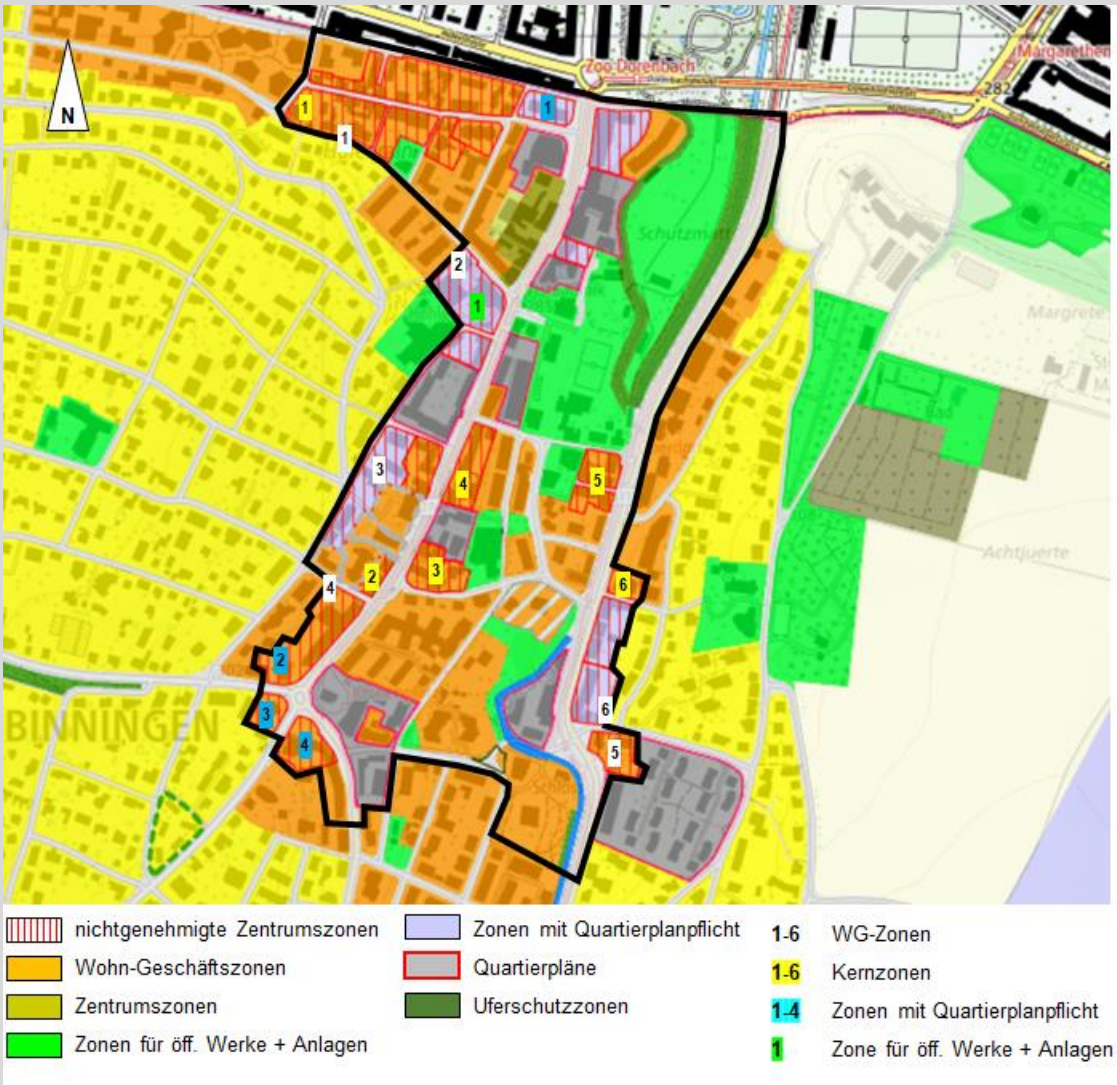


Abbildung 14 Areale, welche in der OP-Revision 2013 nicht als Zentrumszonen ausgeschieden wurden und nun im Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" liegen

Wohn- und Geschäftszone WG4 anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG3	1974	Das Quartier hat einerseits keinen Zentrumscharakter und eignet sich andererseits nicht für die geschlossene Bauweise	WG4
2	ZQP	1974	siehe 1	WG4
3	TZP 5, Halde ZQP	1982 2013	siehe 1 die bestehende QP-Pflicht wird aufgehoben, da es sich nicht um eine städtebauliche Schlüsselstelle im Zentrumsgebiet handelt, der TZP 5 wird aufgehoben	WG4
4	WG4	1974	siehe 1	WG4
5	QP 11, Gorenmatten	1987	siehe 1	WG4
6	WG3 QP-Pflicht	1974 2013	siehe 1	WG4

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
			die bestehende QP-Pflicht wird aufgehoben, da es sich nicht um eine städtebauliche Schlüsselstelle im Zentrumsgebiet handelt	

Kernzone anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG3	1974	Auf der Parzelle befindet sich eine kantonal geschützte Liegenschaft, sie hat keinen Zentrumscharakter und eignet sich auch nicht für die geschlossene Bauweise.	K
2	TZP 5 / WG4	1982	Die Gemeinde teilte im Rahmen des Workshops mit den Grundeigentümerschaften das Areal der Kernzone zu.	K
3	WG4 Ortsbildschutzzone	1974 2013	Das historische Ensemble hat eine wichtige Bedeutung fürs Ortsbild.	K
4	WG4	1974	siehe 3	K
5	WG4 Ortsbildschonzone	1974 2013	siehe 3	K
6	WG3	1974	siehe 3	K

Zone mit Quartierplanpflicht anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG4 ZQP	1974 2013	Es handelt sich um eine städtebauliche Schlüsselstelle.	ZQP
2	WG4	1974	siehe 1	ZQP
3	WG4	1974	siehe 1	ZQP
4	WG4	1974	siehe 1	ZQP

Zone für öffentliche Werke und Anlagen anstatt Zentrumszone

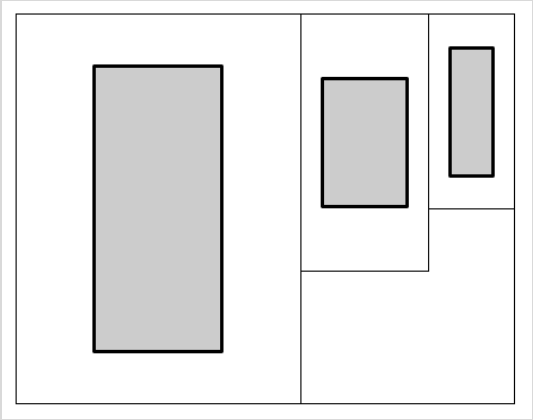
Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG4 ZQP	1974 2013	Aufgrund der aktuellen Nutzungen (Post, Psychiatrie Baselland, Bauverwaltung) teilte die Gemeinde das Areal der OeWa-Zone zu.	OeWa

4.3.2. Umsetzung der strassenbegleitenden Bebauung mit Baubereichen (§34 Abs. 1 TZVZ)

In der Zentrumszone soll die gemäss städtebaulichem Konzept vorgesehene strassenbegleitende Bebauung umgesetzt werden. Dafür wurden verschiedene Möglichkeiten zur Festlegung des Nutzungsmasses untersucht. Mit Baubereichen entlang der Strassen kann die strassenbegleitende Bebauung und die angestrebte Verdichtung nach innen bestmöglich umgesetzt werden.

Die Tiefe der Baubereiche wurde entsprechend der baulichen Situation festgelegt. Wo genügend räumlicher Spielraum vorhanden ist, beträgt die Tiefe 15 m. Wo dies die bauliche Situation oder die Parzellenstruktur nicht zulassen, wurde die Tiefe der effektiven Situation entsprechend reduziert.

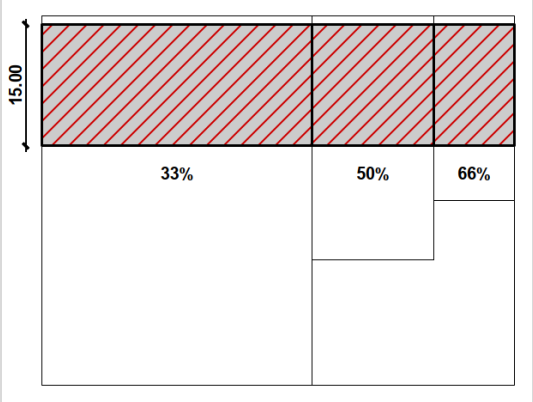
Der Baubereich darf zu 100% überbaut werden.



Bebauungsziffer 33%

+ Standardregelung (etablierte Praxis)
+ gleiches Nutzungsmass für alle Parzellen
+ maximale Freiheit bei der Anordnung der Bebauung

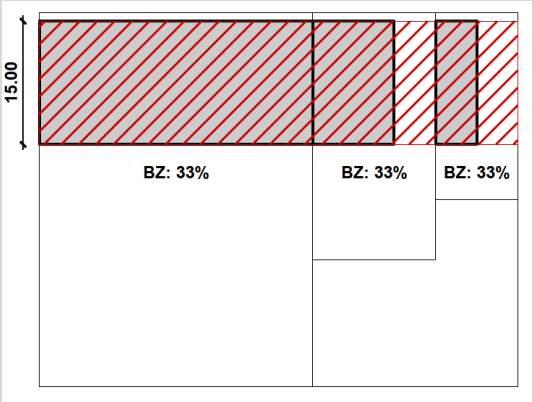
– strassenbegleitende Bebauung wird nicht umgesetzt
– Verdichtungspotential wird nicht ausgenutzt



Baubereich, zu 100% bebaubar

+ strassenbegleitende Bebauung wird umgesetzt
+ Verdichtung nach innen

– unterschiedliche Nutzungsmasse für Parzellen
– Einschränkung in der Anordnung der Bebauung



Bebauungsziffer 33%, in Baubereich anzuordnen

+ gleiches Nutzungsmass für alle Parzellen
+ strassenbegleitende Bebauung wird umgesetzt

– Verdichtungspotential wird bei kleineren Parzellen nicht ausgenutzt
– Einschränkung in der Anordnung der Bebauung

Abbildung 15 Regelungsmöglichkeiten Nutzungsmass

4.3.3. Ausrichtung der Gebäude auf den Strassenraum (§ 34 Abs. 2 TZVZ), Nutzungsart (§ 18 Abs. 3 TZRZ)

Die Gemeinde strebt ein lebendiges und einladendes Zentrum mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer guten Sicherheit an. Ein wichtiger Baustein dafür ist die architektonische Gestaltung der angrenzenden Gebäude sowie deren Nutzung im Erdgeschoss. Es ist essenziell, dass sich die angrenzenden Gebäude zum Strassenraum hin orientieren. Ist dies nicht der Fall, schwächt eine abweisende Rückfassade den öffentlichen Raum massgeblich.

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" schreiben daher vor, dass Neubauten mit ihren Eingangsbereichen auf den öffentlichen Strassenraum hin auszurichten und die Erdgeschosse auf gleicher Ebene wie der Strassenraum anzuordnen sind. Im Erdgeschoss sind nur Geschäftsnutzungen zulässig. Das öffentliche Interesse an einem Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität und an der Stärkung des Geschäftszentrums wird von der Gemeinde höher gewichtet als das private Interesse an der Eigentums- und Baufreiheit.

4.3.4. Geschlossene Bauweise

Die strassenbegleitende Bebauung soll als geschlossene Zeilenbebauung realisiert werden. So wird der Strassenraum gefasst und es kann eine angemessene bauliche Verdichtung erzielt werden. Damit dies umgesetzt werden kann, wird die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG eingeführt. Dies verpflichtet die Grundeigentümerschaften auf die Grenze zu bauen. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht nötig, dass alle Gebäude auf die Grenze gebaut werden. Die Gemeinde hätte grundsätzlich lieber ein Grenzbaurecht anstatt eine Grenzbaupflicht eingeführt, dies gibt aber die gesetzliche Grundlage nicht her.

Im Anhang zum Planungsbericht wurden die einzelnen Grenzsituationen darauf hin untersucht, ob die öffentlich-rechtliche Festlegung der geschlossenen Bauweise zulässig ist. Nicht zulässig ist sie, wenn die Wohnhygiene oder die Erschliessung der jeweils benachbarten Parzelle durch die geschlossene Bauweise nicht mehr gewährleistet wäre (siehe Beilage zum Planungsbericht). In diesen Fällen wird die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" ausgeschlossen.

In allen anderen Fällen gewichtet die Gemeinde, gestützt auf das städtebauliche Konzept und die Verpflichtung zur Verdichtung nach innen, das öffentliche Interesse an der geschlossenen Bauweise höher als die privaten Interessen der Baufreiheit und des Grenzabstands. Die geschlossene Bauweise hat den Vorteil, dass eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte mit zusammenhängenden Freiräumen kombiniert wird, was zu einer guten Siedlungsqualität führt.

4.3.5. Vorplatzbereiche

Die Vorplatzbereiche sind für den öffentlichen Raum von grosser Bedeutung. In den Bereichen mit Zentrumsfunktion wird der Strassenraum von Fassade zu Fassade gelesen. Die Vorplatzbereiche bilden dabei den Übergang vom öffentlichen Raum zu den Gebäuden, insbesondere zum Erdgeschoss. Entlang der Hauptstrasse bilden sie oft bereits heute eine Einheit mit dem öffentlichen Trottoir. Die Vorplatzbereiche sind attraktiv als Vorplatz oder Grünbereich zu gestalten und dürfen mit Ausnahme von Velounterständen nicht bebaut werden. Die Nutzung als Parkplatz schliesst die Gemeinde aus. Das öffentliche Interesse an einer attraktiven Vorplatzgestaltung wird von der Gemeinde höher gewichtet als das private Interesse an der privaten Nutzungsfreiheit der Vorplätze. Da die E-Mobilität gefördert werden soll, gilt dies nicht für Ladestationen für Elektro-Mobile. Im Vollzug bedarf diese Regelung einer regelmässigen Kontrolle.

4.3.6. Hofbereiche

Die strassenbegleitende, dichte Bebauung entlang der Strassen soll durch einen rückwärtigen Freiraum ergänzt werden. Aus städtebaulichen und wohnhygienischen Überlegungen soll der Hofbereich eine Mindesttiefe ab Baubereich aufweisen, welche mit der zulässigen Gebäudehöhe korrespondiert (d.h. je nach Zone 13.5 – 19.5 m). Aufgrund der Parzellierung und des baulichen Bestandes kann dies nicht überall eingehalten werden. Beschränken sich diese Engnisse auf kleinere Bereiche, so kann die städtebauliche und wohnhygienische Qualität gleichwohl erhalten bleiben. Dies zeigen viele Beispiele in historisch gewachsenen Ortskernen. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Verdichtung nach innen an zentraler Lage wird von der Gemeinde höher gewichtet als die Umsetzung eines durchgehenden Hofbereichs.

Die Hofbereiche sind mindestens zur Hälfte grün zu gestalten. Eine zurückhaltende Bebauung mit Nebenbauten ist zulässig.

4.3.7. Nutzungsmass

Die Architekten prüften das Nutzungsmass mittels 3-D-Modell und Schnitten auf die städtebauliche Verträglichkeit. Details siehe Kapitel 3.2.

Die durchschnittliche bauliche Ausnützung pro Parzelle ist dabei unterschiedlich, je nach Parzellenform und Gebäudehöhe. 80 % der Parzellen befinden sich in der Spanne zwischen einer Ausnützung von 80% und 370% (Geschossfläche/Parzellenfläche).

Die Ungleichbehandlung der Grundeigentümerschaften betreffend bauliche Ausnützung ihrer Grundstücke lässt sich bei der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung nicht verhindern. Das Grundrecht der Rechtsgleichheit aus Art. 8 der Bundesverfassung ist dabei jedoch nicht tangiert, da die Zonenvorschriften auf einem übergeordneten städtebaulichen Konzept basieren und die Zonen- und Bereichsabgrenzungen weder unsachlich noch willkürlich festgelegt wurden (vgl. dazu HÄNNI P. (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern, Stämpfli Verlag, S.50f).

Je nach Einschränkung der Nutzung kann die materielle Enteignung zum Thema werden. Von einer materiellen Enteignung ist auszugehen, wenn sich die Nutzungsbeschränkung für die Grundeigentümerschaft wie eine Enteignung auswirkt. Eine materielle Enteignung ist voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 Bundesverfassung). Sie ist dann anzunehmen, wenn die Nutzung des Grundstücks untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der Eigentümerschaft wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnisse entzogen werden. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Grundeigentümerschaften so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (Sonderopfer).

Davon abzugrenzen ist die entschädigungslose öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Nutzungseinbusse, die nur einen Drittel des Grundstückes betrifft, entschädigungslos hinzunehmen.

Folgende Parzellen sind von einer Nutzungseinbusse von mehr als einem Drittel betroffen[1]:

Parzelle Nr.	Adresse	Grundeigentümerschaft	Bemerkungen	Entschädigungspflicht
386	Holeerain 34	privat	Die Parzelle liegt künftig fast vollständig im Hofbereich und ist nicht mehr bebaubar.	auszuhandeln
1521	Schlossgasse 2+5	Gemeinde	Das Schloss Binningen liegt heute in der Zone WG 3. Die überlagernden Ortsbildschutzzone unterbindet bereits heute weitgehend eine weitere Überbauung, mit der Nutzungsänderung ist daher keine Nutzungseinbusse verbunden.	nein
1596	Schlossgasse 1	Bürgergemeinde	siehe Parzelle Nr. 1521	nein
1662	Münsterplatz 2a	privat	Es handelt sich um eine Kleinstparzelle mit einer Fläche von 46 m^2 und einer bestehenden Baute. Bisher liegt die Parzelle in der Zone WG4, neu kommt sie in den Vorplatzbereich zu liegen und verfügt somit über kein Nutzungsmass mehr. Aufgrund der Parzellengrösse und der geltenden Grenzabstände ist die Parzelle bereits heute kaum bebaubar. Die Baute geniesst Bestandesgarantie.	nein
1707	Schmidlihof 6	privat	Die Parzelle befindet sich heute in der Zone WG4. Die überlagernde Schonzone wirkt schon heute der Ausschöpfung des Nutzungsmasses entgegen. Die Gemeinde geht daher nicht von einer schwerwiegenden neuen Einschränkung der Parzelle aus.	nein
2340	Weihermattstrasse	privat	Auf der Parzelle befindet sich die grundbuchlich gesicherte Einstellhallenzufahrt für die Parzelle Nr. 1580. Eine Überbauung ist daher nicht möglich.	nein

4.3.8. Gebäudeprofil

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und der Zentralität des Ortes wurden die Gebäudeprofile festgelegt. Es wurde differenziert zwischen Arealen in und ausserhalb der Ortsbildschonzonen.

<u>ausserhalb der Ortsbildschonzone (§ 19 TZVZ)</u>

Ausserhalb der Ortsbildschonzonen beabsichtigt die Gemeinde eine hohe Gestaltungsfreiheit. Demnach wird nur die Gebäudehöhe festgelegt, es gibt keine Vorschriften zur Dachgestaltung etc. Wo aufgrund der Beschattung der Nachbarliegenschaften oder des Strassenraums notwendig, hat das oberste Vollgeschoss um das Mass seiner Höhe zurückzuspringen (reduziertes Vollgeschoss).

[1] Nicht berücksichtigt wurden Anmerkungsgrundstücke, Strassenparzellen, Bachparzellen etc.

Gebäudeprofil innerhalb der Ortsbildschonzone (§ 20 TZVZ)

In den Ortsbildschonzonen wurden Fassaden- und Gebäudehöhen sowie Vorschriften zur Dachform erlassen, welche auf die schützenswerte bauliche Umgebung abgestützt sind. Die gegenüber den Bestandesbauten teilweise vorhandene Erhöhung der Geschossigkeit geprüft und von der Gemeinde so angestrebt. Dennoch sind die festgelegten Masse unter dem Vorbehalt der guten Einpassung zu verstehen, Abweichungen können daher im konkreten Einzelfall vorkommen. Es ist daher in der Ortsbildschonzone Pflicht, frühzeitig in der Planungsphase mit der Gemeinde in Kontakt zu treten. Die Bebauung im Hofbereich ist untergeordneter Natur, hier wurden zur Dachform daher keine Einschränkungen gemacht, ein Flachdach ist demnach zulässig.

4.4. Grundsätzliches zu den Kernzonen und der Ortsbildschonzone

4.4.1. Rechtskräftige Situation

Die heute rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten überlagernde Ortsbildschutz- und -schonzonen. Diese wurden 2013 ungeachtet der nichtgenehmigten Zentrumszonen, welche als Grundnutzung dienten, genehmigt. Das damalige Bestreben der Gemeinde war es, möglichst wenig Einschränkungen betreffend Denkmal- und Ortsbildschutz zu erlassen. Das Bauinventar Basel-Landschaft wurde dabei nur teilweise umgesetzt. In der Zwischenzeit ist die Gemeinde zur Überzeugung gelangt, dass die verbleibenden schützenswerten Bauten und Quartiere massgeblich zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort beitragen. Aus diesem Grund wurden die Bestimmungen zum Ortsbild- und Denkmalschutz auf Basis des Bauinventars Basel-Landschaft (BIB) und des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) überprüft.

Die rechtskräftigen Schutz- und Schonzonen überlagerten mit Ausnahme des Schlosses Zentrumszonen. Diese sahen grundsätzlich eine Fassadenhöhe von max. 13.5 m und eine Gebäudehöhe von max. 16.5 m vor, dies entspricht vier Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Attikageschoss, die Dachform war frei wählbar. Die überlagernden Ortsbildschutz- und -schonzonen legten fest, dass die Bauten und Anlagen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen müssen. Die Bestandesbauten der erhaltenswerten Quartiere sind zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach. Es bleibt daher unklar, in welcher Form diese Einpassung stattfinden soll. Es ist anzunehmen, dass damit eine Reduktion der zonenmässig zugelassenen Geschossigkeit einhergeht. Dies bildet für die Grundeigentümerschaft eine sehr unsichere Rechtsgrundlage. Die Vorschriften zu den Ortsbildschon- und -schutzzonen sind daher auch im Sinne der Rechtssicherheit zu überprüfen.

Abbildung 16 Rechtskräftige Ortsbildschutz- und Schonzonen (Quelle: geoview.bl.ch)

4.4.2. Abgrenzung Kernzone und Ortsbildschonzone

Der Kernzone sind Areale zugeordnet, welche historisch bedeutsame Bauten beinhalten. Sie umfassen geschützte Bauten sowie Bauten mit Situationswert. Die geschützten Bauten sind substantiell zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei den Bauten mit Situationswert ist die Stellung im Ortsbild von Bedeutung, sie dürfen abgebrochen werden. Die Lage und Volumetrie des Ersatzneubaus wird eng mittels Gebäudegrundrissen geregelt.

Die Gemeinde entschloss sich zur Abkehr von der überlagernden Ortsbilschutzzone, weil sie mit den Gebäudegrundrissen, welche traditionellerweise in der Kernzone festgelegt werden, die Grenzabstände regeln möchte, dazu siehe Kapitel 4.5.2.

Die Gemeinde legte in folgenden Fällen eine Kernzone fest:

- bisherige Ortsbildschutzzonen Schloss und Münsterplatz;
- Schmidlihof, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz enthalten;
- Gebäude welchen ein kantonaler oder kommunaler Substanzschutz zukommt;
- Hauptstrasse 104-112 (gerade Nummern), aufgrund des Workshops mit den Grundeigentümerschaften.

Bei der Ortsbildschonzone in der Kernmatt ist die Quartiersstruktur erhaltenswert. Das einzelne Gebäude hat aber betreffend Stellung und Volumetrie nicht denselben Stellenwert wie die Bauten mit Situationswert in der Kernzone. Die Grundnutzungszone ist hier die Zentrumszone, überlagert mit der Ortsbildschonzone.

4.5. Kernzone

4.5.1. Grundsatz

Die Kapitel 4.3.2 - 4.3.6 der Zentrumszonen gelten auch für die Kernzonen.

4.5.2. Gebäudegrundrisse (§ 36 Abs. 1 TZRZ)

Bei den geschützten Bauten und den Bauten mit Situationswert handelt es sich um Gebäudegrundrisse gemäss § 97 Abs. 2 RBG. Die Gebäudeflucht wird damit verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von diesem Grundriss, insbesondere im rückwärtigen Bereich, ist aus Sicht der Gemeinde möglich, wenn dies keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild verursacht. Aufgrund der absoluten Auslegung dieses Planungsinstruments durch die kantonalen Behörden ist dafür ein Ausnahmeantrag nötig (§ 7 Abs. 2 RBV).

Die Ausscheidung dieser Gebäudegrundrisse hat den Vorteil, dass die Grenzabstände im Baugesuchsverfahren nicht geprüft werden müssen.

4.5.3. Geschützte Bauten (§ 37 TZRZ)

Die geschützten Bauten sind in ihrer Substanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Zur Einteilung der Gebäude in die Schutzkategorien siehe Kapitel 6.2.2.

4.5.4. Bauten mit Situationswert (§ 38 TZVZ)

Die Bauten mit Situationswert stehen in einem erhaltenswerten Ensemble. Sie dürfen abgebrochen und wieder neu aufgebaut werden. In einigen Fällen ist eine Erhöhung der Geschossigkeit zulässig.

4.6. Wohn- und Geschäftszonen

4.6.1. Freihaltebereich Hauptbauten

Wo es die Parzellenstruktur ergibt, dass die dichte, strassenbegleitende Bebauung der Zentrumszone sehr nahe an die Wohn- und Geschäftszone grenzt, wird ein Freihaltebereich Hauptbauten gesetzt. Als überlagernde Zone schränken sie das Mass der baulichen Nutzung nicht ein, wirken jedoch auf deren Anordnungsmöglichkeit auf der Parzelle. In diesen Fällen gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts höher als die Baufreiheit der einzelnen Grundeigentümerschaften.

4.7. Zonen mit Quartierplanpflicht

Wo fürs Ortsbild wichtige Schlüsselstellen vorhanden sind, wurden Zonen mit Quartierplanpflicht ausgeschieden. Hier darf in der Folge nur noch auf Grundlage von Quartierplanvorschriften gebaut werden. Für die betroffenen Liegenschaften gilt die Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG. Demnach dürfen Bauten erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem zweckt teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

Die Gemeinde gewichtet auf diesen Arealen das öffentliche Interesse an einer massgeschneiderten Siedlungsentwicklung via Quartierplanung höher als das private Interesse an der Baufreiheit.

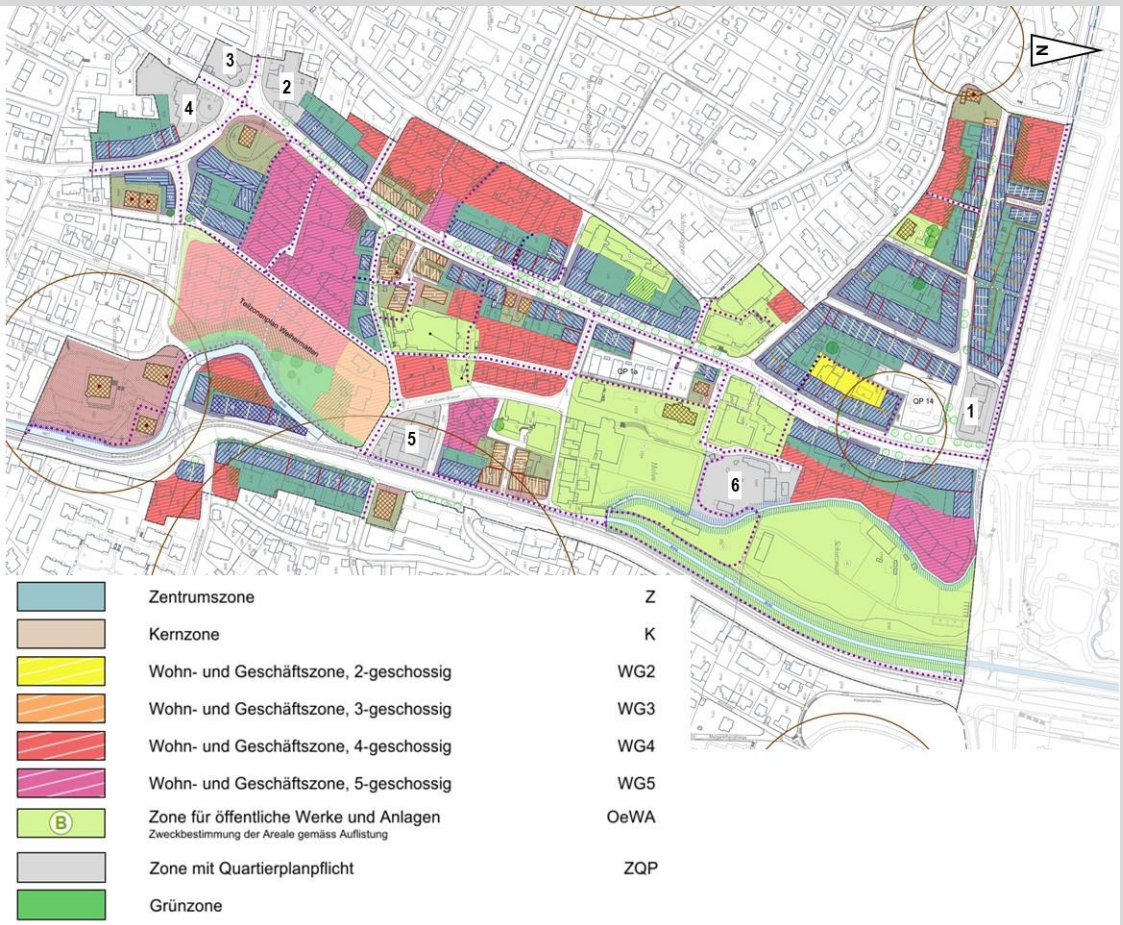


Abbildung 17 Areale, welche der Zone mit Quartierplanpflicht zugeordnet sind

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen
1	WG4 ZQP	1974 2013	Von Basel herkommend handelt es sich um den Auftakt ins Zentrum von Binningen. Im Falle einer Erneuerung der Liegenschaft soll ein massgeschneidertes Bebauungskonzept entwickelt werden, welches die besondere Lage berücksichtigt. Das heutige siebengeschossige Gebäude passt von der Geschossigkeit zudem nicht in die Zentrumszonen und es besteht bereits heute eine Quartierplanpflicht
2	WG4	1974	Am Kronenplatz besteht bereits ein Hochhaus. Das städtebauliche Konzept sieht hier die Möglichkeit für die Ergänzung weiterer Hochpunkte. Diese können nicht pauschal in der Nutzungsplanung festgelegt werden und erfordern eine Quartierplanung. Die drei ausgeschiedenen Areale können separat beplant werden. Im städtebaulichen Konzept waren weitere Hochpunkte rückwärtig des Restaurants Krone, an der Tramwendeschlaufe, vorgesehen. In Rücksichtnahme auf das historisch bedeutsame Restaurant Krone wird hier auf diese Entwicklung verzichtet.

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen
3	WG4	1974	siehe 2
4	WG4	1974	siehe 2
5	WG4	2013	Auf dem Areal besteht bereits ein neugeschossiges Hochhaus. In der heute rechtskräftigen WG4 ist es zonenfremd, es gilt daher ohnehin nur die Bestandesgarantie. Wird es dereinst ersetzt, so soll ein Quartierplanverfahren durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund einer gesamtheitlichen Betrachtung schliesst die Gemeinde die Parzelle Nr. 3800 in die Betrachtung mit ein.
6	OeWa	2013	Für das Teilareal in den Schutzmatten besteht kein Bedarf mehr, es soll daher in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont werden. Die Testplanung Dorf 2016 hat für das Areal ein Entwicklungsgebiet mit Potential für Wohnen + Arbeiten ausgemacht.

4.8. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Liegenschaften, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Zweckbestimmung, welche in der Legende des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" festgelegt ist, umschreibt die jeweils fürs Areal geltende Nutzungsart. Daneben sind nur in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 RBG). Die Zulässigkeit wird im jeweiligen Einzelfall entschieden. Es ist von einer strengen Auslegung auszugehen.

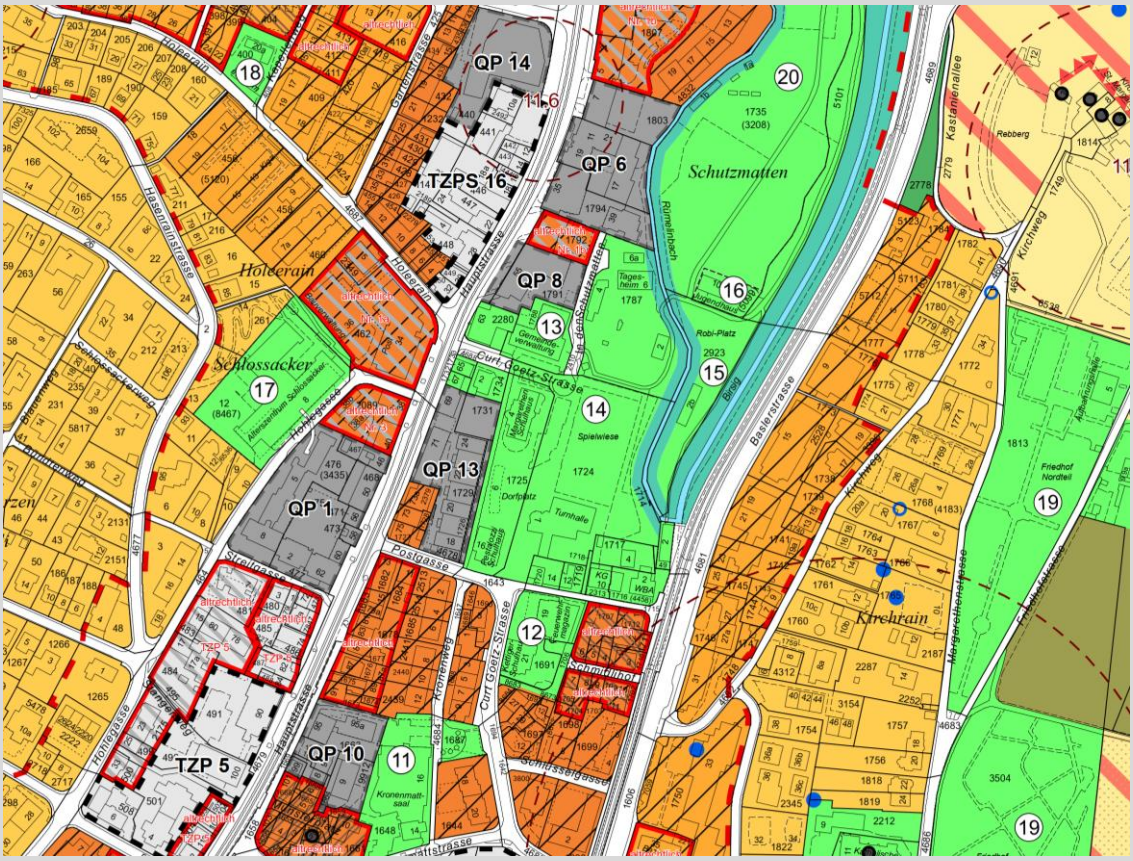
An der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Die dafür benötigten Bauten übersteigen oftmals die Masse der normalen Bauzonen. Es ist daher die Regel, dass in den OeWa-Zonen kein Nutzungsmass und kein Gebäudeprofil festgelegt wird. Die gesetzlich festgelegten Bauvorschriften gelten jedoch trotzdem, ebenso die allgemeinen Bestimmungen der Zonenvorschriften, so z.B. die Gestaltungsgrundsätze (§ 28 TZRZ). Ist die Gemeinde Bauherrin, so besteht eine zusätzliche Qualitätssicherung darin, dass grössere Bauvorhaben im Rahmen der Kreditunterbreitung dem Souverän vorgelegt werden. Bei öffentlichen Aufgaben, welche privaten übertragen wurden, ist dies nicht der Fall.

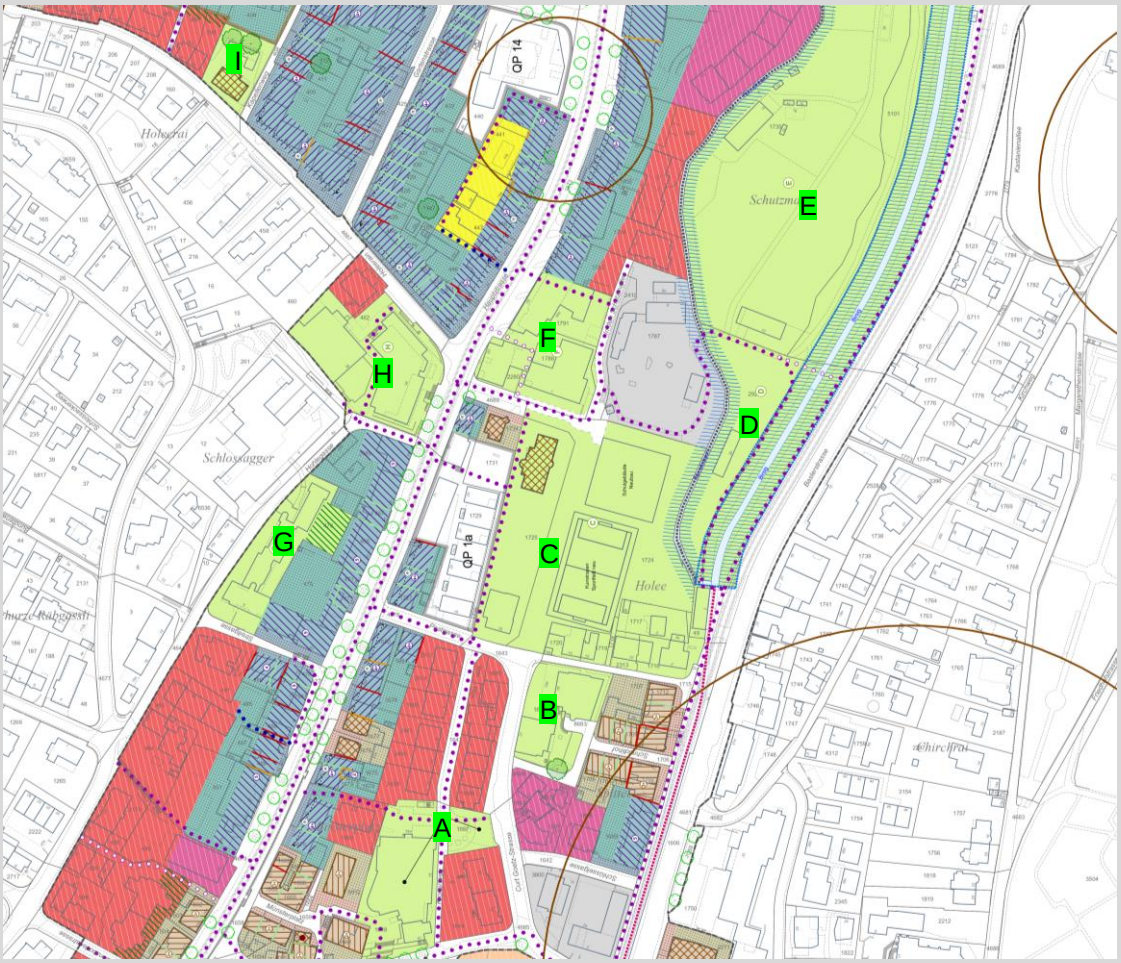
Mit der Zuweisung eines Grundstücks in die Zone für öffentliche Werke und Anlage erhält die Gemeinde das Enteignungsrecht für die Realisierung der in der Zweckbestimmung aufgeführten öffentlichen Nutzung (§ 77 RBG).

Die Gemeinde legt neu für die Vista-Klinik, für die Post und für die Alterssiedlung OeWa-Zonen fest, wo die öffentliche Leistung nicht durch die Gemeinde erbracht wird und die Gemeinde auch nicht Grundeigentümerin ist. Dies hat für die Grundeigentümerschaften Vor- und Nachteile. Einerseits sind sie nicht an Gebäudeprofile und Nutzungsmass gebunden und sind so betreffend Erweiterungen flexibler, andererseits sind sie in der Nutzung eingeschränkt und die Gemeinde erhält das Enteignungsrecht (nur für die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe gemäss Zweckbestimmung).

Die Gemeinde gewichtet das öffentliche und private Interesse an optimalen Entwicklungsbedingungen für diese Institutionen höher als das private Interesse an der freien Wahl der Nutzungsart Liegenschaften.

Zonenvorschriften rechtskräftig		Zentrumsplanung neu		
Nr	**Zweckbestimmung**	**Nr**	**Zweckbestimmung**	**Bemerkungen**
11	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanlagen	A	Kultur, Veranstaltungen, Schulanlage	keine Veränderung
12	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen	B	Feuerwehr, Kurse, Veranstaltungen	keine Veränderung
14	Schulanlagen und Sport	C	Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz	Die Anlage umfasst neben dem Sportplatz auch einen Spielplatz und dient auch allgemein der Freizeitgestaltung. Für das Teilareal in den Schutzmatten besteht kein Bedarf mehr, es soll daher in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont werden (siehe Kapitel 4.7)
15	Spielplatz	D	Spielplatz, Grünanlage	Die Anlage umfasst den bestehenden Robi-Spielplatz. Es soll künftig möglich sein, das Areal als Grünanlage zu nutzen.
16 20	Tagesheim und Jugendhaus Zoologischer Garten Basel	E	Zoologischer Garten Basel	Das Areal des heutigen Jugendhauses dient der Erweiterung des Zoos.
13	Verwaltung	F	Verwaltung, Klinik	Die OeWa-Zone wird um die Vista-Klinik erweitert. Als Gesundheitseinrichtung auf der Spitalliste erfüllt die Klinik eine öffentliche Aufgabe.
---		G	Alterswohnen	In der neuen OeWa-Zone befinden sich die Alterswohnungen auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Altersheims. Die Alterswohnungen sind über eine Passerelle mit dem Altersheim verbunden. An der Führung der Alterswohnungen besteht ein öffentliches Interesse.
---		H	Klinik, Verwaltung, Post	Im Sockelgeschoss ist die Post untergebracht und in den Obergeschossen das Zentrum für psychische Gesundheit Binningen der Psychiatrie Baselland. Im dahinterliegenden Gebäude besteht die Bauverwaltung der Gemeinde. Sollte dereinst im Sockel eine andere Geschäftsnutzung als die Post untergebracht werden, so beabsichtigt die Gemeinde eine Bewilligung gemäss § 24 Abs. 2 RBG.
18	Kultur und öffentliche Veranstaltungen	I	Kultur, Veranstaltungen	keine Veränderung


QP 14
TZPS 16
QP 6
Schutzmatten
QP 8
Holeerain
Schlossacker
Curt Goetz-Strasse
QP 13
QP 1
Spielwiese
Dorfplatz
Turnhalle
Postgasse
Kirchrain
Kastanienallee
Rebberg
Kirchweg
Baslerstrasse
Hauptstrasse
Hollestrasse
TZP 5
QP 10
Kronenmatt-saal
Schmidlihof
Friedhof Nordteil
Robi-Platz
Rümelinbach
Hasenranstrasse
Schulstrasse
Curt Goetz-Strasse
Kronenweg
Margarethenstrasse
Schmidlistrasse
Gartenstrasse
Holeerain
Bruderholzweg
Friedhofweg
Gemeindeverwaltung
Tagesheim 6
Jugendhaus
Feuerwehr Kurse
Altersheim Schlossacker
Altersheim Holee
Altersheim Kirchrain
Altersheim Margarethen
Altersheim Schmidlihof
Altersheim TZP 5
Altersheim TZPS
Altersheim QP 10
Altersheim QP 1
Altersheim QP 13
Altersheim QP 8
Altersheim QP 6
Altersheim QP 14
Altersheim TZPS 16
Altersheim QP 13
Altersheim QP 10
Altersheim TZP 5
Altersheim TZPS
Altersheim QP 1



B

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
Zweckbestimmung der Areale gemäss Auflistung

A Kultur, Veranstaltungen, Schulanlage (LES II)
B Feuerwehr, Kurse, Veranstaltungen (LES III)
C Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz (LES III)
D Spielplatz, Grünanlage (LES II)
E Zoologischer Garten Basel (LES III)
F Verwaltung, Klinik (LES III)
G Alterswohnen (LES II)
H Klinik, Verwaltung, Post (LES III)
I Kultur, Veranstaltungen (LES II)

Abbildung 19 Zentrumsplanung neu

4.9. Nichtbauzonen

4.9.1. Gewässerraum

siehe Kapitel 5

4.9.2. Uferschutzzone

Die Gewässerräume sichern den erforderlichen Raum zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Damit besteht teilweise eine Doppelspurigkeit zu den bisher ausgeschiedenen Uferschutzzonen.

Die kommunale Uferschutzzone wird beibehalten, da entlang des Rümelinbachs der Uferschutz gewährleistet bleiben soll (hier Verzicht auf Gewässerraum aufgrund künstliches Gewässer) und weil für den Gewässerraum zwar eine extensive Nutzung (Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung) vorgeschrieben ist, diese aber im Gegensatz zur Uferschutzzone gemäss Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" nicht zwingend naturnah sein muss.

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" übernehmen im Grundsatz die heute rechtskräftigen Uferschutzzonen:

- Wie bis anhin wird auf die Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang des Dorenbachs verzichtet, da eine naturnahe Gestaltung aufgrund der Platzverhältnisse mit kanalisiertem Bach und Erschliessungsweg, Fussweg und kantonaler Radroute unrealistisch ist. Das öffentliche und private Interesse an der Erschliessung der Bauzone wird an dieser Stelle höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Uferschutz.
- Entlang des Birsigs werden marginale Anpassungen an der Abgrenzung der Uferschutzzone vorgenommen, um sie auf den Gewässerraum abzustimmen.

4.9.3. Erhaltenswerte Bäume

Bäume sind ein wichtiger Bestandteil im Siedlungsbild und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem angenehmen Siedlungsklima. Wichtige Bäume werden rechtsverbindlich im Teilzonenplan bezeichnet. Sie sind zu erhalten.

Wünschenswerte Bäume im Strassenraum werden im orientierenden Planinhalt aufgeführt. Diese sollen im Rahmen von Vorgartengestaltungen oder Strassenprojekten wenn möglich umgesetzt werden. Den gepflanzten Bäumen soll, nach Absicht der Gemeinde, derselbe Status zuteil kommen wie den erhaltenswerten Bäumen.

4.9.4. Gefahrenzonen

Der Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" ist von gravitativen Naturgefahren betroffen. Es handelt sich dabei um Rutschungen und Überschwemmungen. Die Inhalte der Naturgefahrenkarte wurden mit den Gefahrenzonen in die Planung übernommen. Bei den dazugehörigen Bestimmungen im Reglement handelt es sich um die kantonalen Normbestimmungen, welche von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorgegeben werden.

Innerhalb der Uferschutzzone und des Gewässerraums wurde auf die Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet, da in diesen Zonen ohnehin keine Bauten zulässig sind.

5. Gewässerraumplanung

5.1. Ausgangslage

Seit 2011 gelten in der Schweiz neue gesetzliche Bestimmungen zum Gewässerschutz. Sie sollen dazu beitragen, dass die Gewässer künftig wieder naturnaher werden und einen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität, zum Hochwasserschutz, zur Trinkwasserversorgung und zur Naherholung leisten. Damit sie diese Aufgaben jedoch erfüllen können, benötigen Gewässer genügend Raum. Daher muss neu entlang von Flüssen, Bächen und Seen ein sogenannter Gewässerraum festgelegt werden.

Entsprechend legen gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) die Kantone neu nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Zudem haben die Kantone dafür zu sorgen, dass dieser Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Mit der Anpassung des § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) (in Kraft seit 1. April 2019) kommt nun der Kanton Basel-Landschaft den im Gewässerschutzgesetz vorgegebenen Verpflichtungen entsprechend nach und überträgt den Gemeinden die Planungsaufgabe, Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes legt der Kanton mittels kantonalem Nutzungsplan die Gewässerräume fest (für die Gemeinde Binningen liegt bereits ein Entwurf vor).

Unter Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung wird festgelegt, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen ist. Aufgrund von Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen muss dieser minimale Raum allenfalls verbreitert werden. Bei eingedolten Fliessgewässern kann im Einzelfall basierend auf einer fundierten Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Bis zur nutzungsplanerischen Festlegung der Gewässerräume in den Zonenvorschriften Siedlung gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), die einen provisorischen Gewässerraum vorgeben. Bei Fliessgewässern mit einer bis zu 12 Meter breiten Gerinnesohle beträgt dieser beidseitig 8 Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Die Übergangsbestimmungen gelten auch für eingedolte, künstliche und private Fliessgewässer sowie für stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 0.5 ha.

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Binningen fliessen der Birsig und der Dorenbach sowie das künstliche, private Gewässer "Rümelinbach". Diese Bäche fliessen teilweise offen, teilweise sind sie aber auch eingedolt.

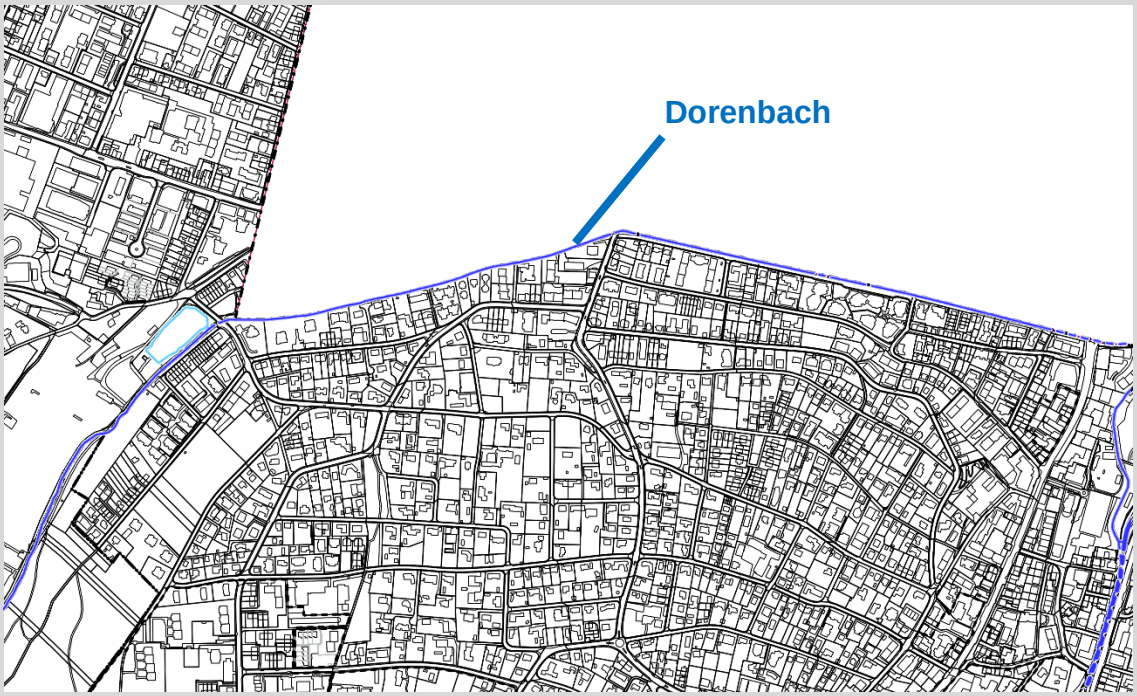


Abbildung 20 Dorenbach im Norden von Binningen; *Quelle: geoview.bl.ch.*

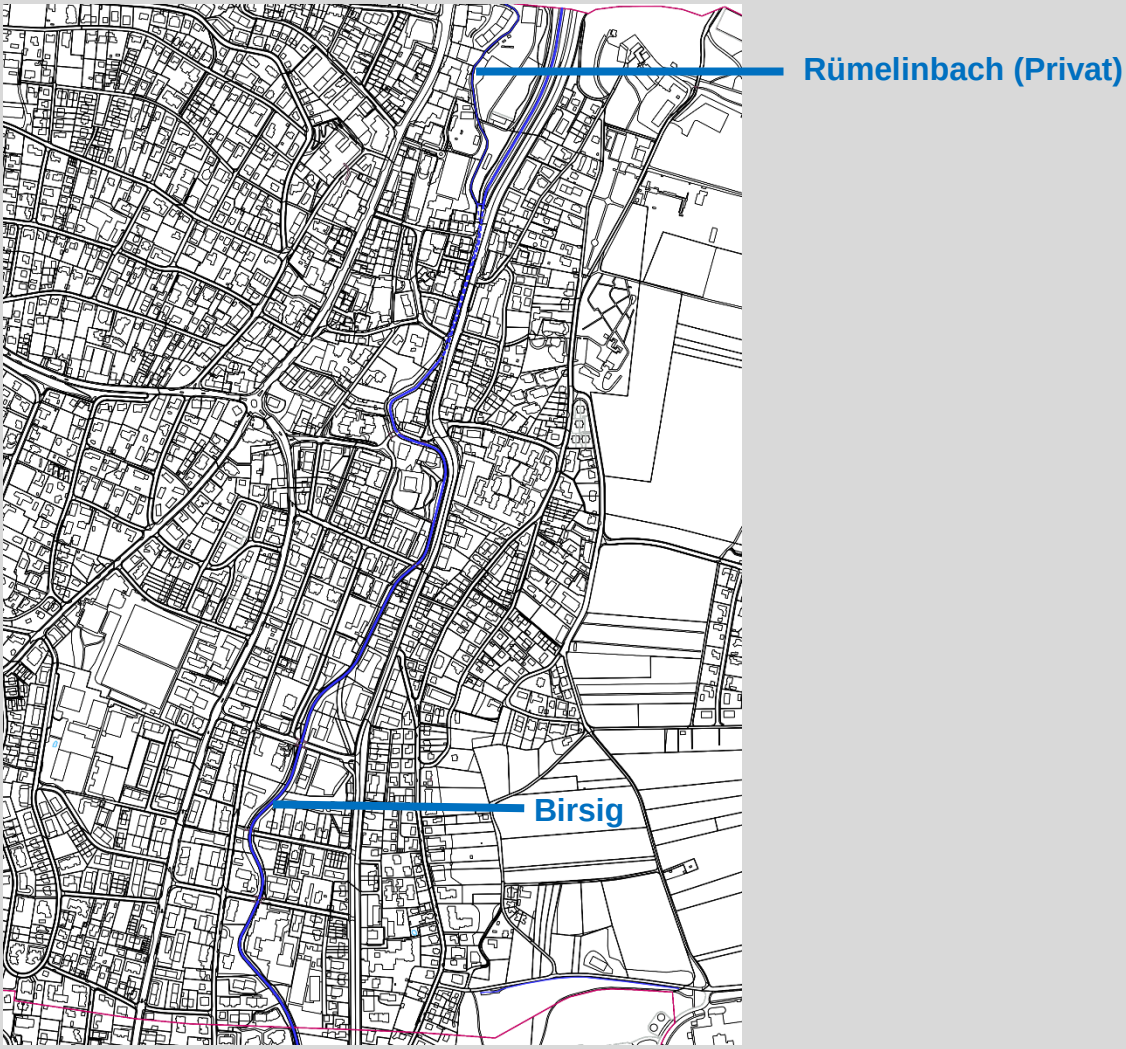


Abbildung 21 Birsig und Rümelinbach im Siedlungsgebiet von Binningen; Quelle: geoview.bl.ch.

Mit der Zentrumsplanung soll für die Fliessgewässer innerhalb des Perimeters ein Gewässerraum ausgeschieden bzw. begründet werden, weshalb auf die Festlegung eines Gewässerraumes, gestützt auf die Gewässerschutzverordnung, verzichtet wird. Der Rümelinbach, als künstliches Gewässer, wird in einer separaten Planung behandelt.

5.2. Planungsgrundlagen

5.2.1. Bund

Für die Ausarbeitung der vorliegenden Mutation waren die Bestimmungen gemäss Art. 36a GSchG sowie gemäss Art. 41a ff. GSchV massgebend. Diese geben u.a. die einzuhaltende Mindestbreite des Gewässerraumes, die Möglichkeiten eines Verzichts sowie die in den Gewässerräumen zulässige Nutzung vor.

Des Weiteren diente die modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), Bundesamtes für Umwelt (BAFU) sowie der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume.

5.2.2. Kanton

Auf kantonaler Ebene waren die Bestimmungen unter § 12a RBG sowie die Anweisungen in den Objektblättern L1.1 und L1.2 des kantonalen Richtplans KRIP massgebend. Des Weiteren sind die Angaben der Naturgefahrenkarte sowie der kantonalen Revitalisierungs- und Hochwasserschutzplanungen in die Planungsarbeiten eingeflossen.

Die Vorgaben der Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Basel-Landschaft wurden ebenfalls bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsinstrumente berücksichtigt.

Auf Basis des aktuellen Gewässernetzes hat das kantonale Amt für Raumplanung einen theoretischen Gewässerraum gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung berechnet. Diese Daten wurden der Gemeinde zur Verfügung gestellt und sind entsprechend in die vorliegende Mutation eingeflossen.

5.2.3. Gemeinde

Auf kommunaler Ebene sind die Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft zu beachten. Diese beinhalten bis anhin Uferschutzzonen zum Schutz der Gewässer.

Gemäss Ziffer 8 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft sind die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung geschützt. Weiter sind Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen sowie Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen nicht zulässig. Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurbiologischen Massnahmen zu ersetzen sind.

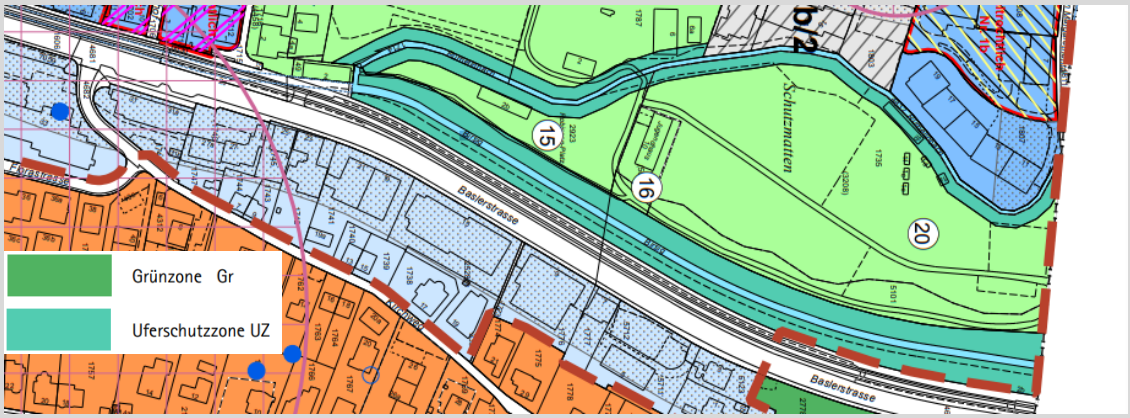


Abbildung 22 Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 1184 vom 19. August 2014.

5.2.4. Hochwasserschutzprojekt

Für den Dorenbach wird aktuell von der Firma Gruner Böhringer AG ein Hochwasserschutzprojekt im Grenzbereich zwischen Binningen und Allschwil erarbeitet (Anhang 1). Dieses wurde entsprechend bei der Ausarbeitung bzw. Dimensionierung des Gewässerraums berücksichtigt.

Im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanes wurde entlang des Dorenbachs im Bereich des Stamm-Areals ein Gewässerraum festgelegt. Mit BUD-Entscheid Nr. 237 vom 1. Juli 2019 wurde dieser auf Antrag der Gemeinde Binningen wieder aufgehoben. Infolgedessen kann die Gemeinde einen durchgehenden Gewässerraum entlang des Dorenbachs mittels kommunaler Nutzungsplanung festlegen.

5.3. Planungsresultate

Im Folgenden werden die Gewässerräume für den Birsig und den Dorenbach hergeleitet und die Planungsresultate entsprechend begründet.

5.3.1. Birsig

Verschiedene Planungsverfahren

Für den Birsig wird der Gewässerraum in unterschiedlichen Verfahren festgelegt. Ausserhalb der Teilzonenplanung Zentrum (inkl. sep. Verfahren für den Teilbereich Weihermatten) wird der Gewässerraum mit der Gewässerraumplanung festgelegt. Die nachfolgende Herleitung für die Festlegung der Gewässerraumbreiten, die Bezeichnung der "dicht überbauten" Gebiete, wird für beide Verfahren gleichermassen begründet und in beiden Planungsberichten gleichermassen formuliert.

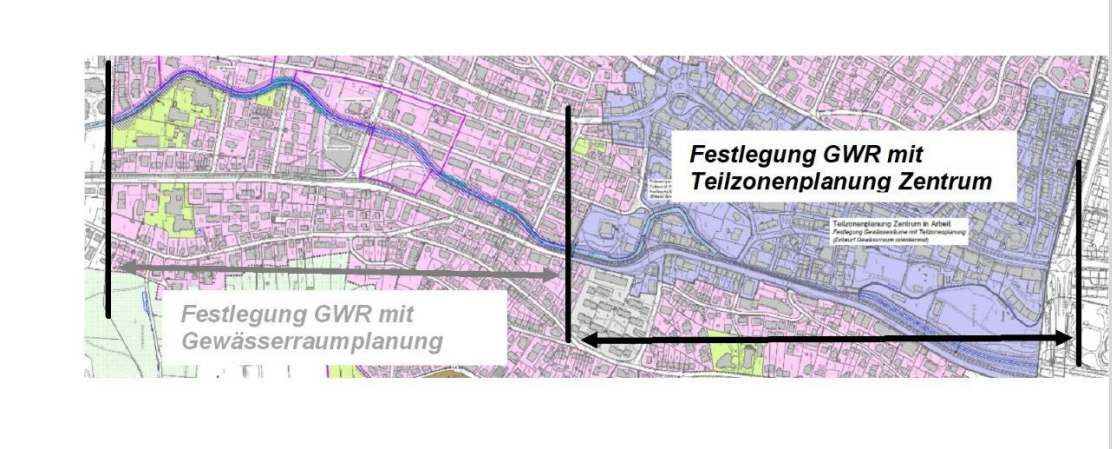


Abbildung 23 Festlegung des Gewässerraums in verschiedenen Planungen

Herleitung Gewässerraumbreite

- Der Birsig hat gemäss Angaben aus dem kantonalen Gewässernetz eine Gerinnesohlenbreite von 4 Metern.
- Der Bach weist jedoch aufgrund von Verbauungen eine eingeschränkte oder teilweise fehlende Breitenvariabilität auf (siehe Abbildung unten). Entsprechend muss die natürliche Gerinnesohlenbreite, welche die Basis für die Berechnung des Gewässerraums bildet, hergeleitet werden.

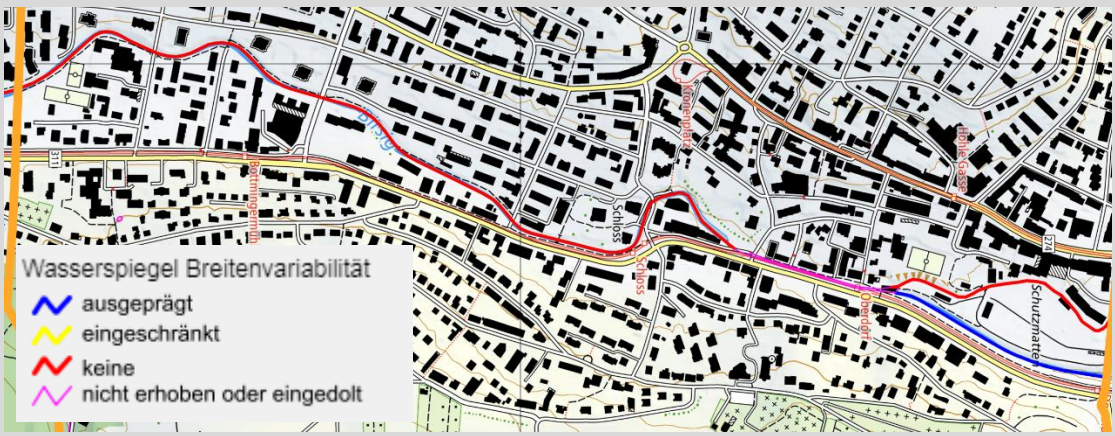


Abbildung 24 Wasserspiegelbreitenvariabilität (Quelle: geoview.bl.ch)

- Gemäss Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe ist bei einer eingeschränkten Breitenvariabilität ein Korrekturfaktor von 1.5 bzw. 2.0 anzuwenden (1.5 × die Gerinnesohlenbreite). Folglich hat der Birsig in Binningen nach dieser Berechnungsmethode eine natürliche Gerinnesohlenbreite zwischen 6 und 8 Metern. Zieht man jedoch die Strecke im Bereich der Parzellen Nrn. 5101 und 2923, wo der Bach eine ausgeprägte Variabilität und eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 5 Metern aufweist, als Vergleich hinzu, ist eine Breite von 8 Metern nicht plausibel.

- Entsprechend wurden ergänzend zur Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite historische Karten konsultiert. Auf diesen variiert die Breite des Birsig im Bereich von rund 6 Metern. Zieht man zudem die Vergleichsstrecken ober- und unterhalb von Biel-Benken hinzu, wo der Bach natürlich fliesst und eine Gerinnesohlenbreite zwischen 4 und 5 Metern aufweist, so ist eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 6 Metern für den Birsig innerhalb von Binningen plausibel (Anhang 1).
- Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet.
- Daraus abgeleitet hat der minimale Gewässerraum (2.5 × die natürliche Gerinnesohlenbreite + 7m) eine Breite von 22.00 Metern (Art. 41a Abs. 2 lit. b. GSchV).
- Das kantonale Wasserbaukonzept definiert Massnahmen für den baulichen Hochwasserschutz am Birsig. Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist jedoch nicht notwendig, da sich die Gefahrenzonen Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung innerhalb des minimalen Gewässerraums befinden.

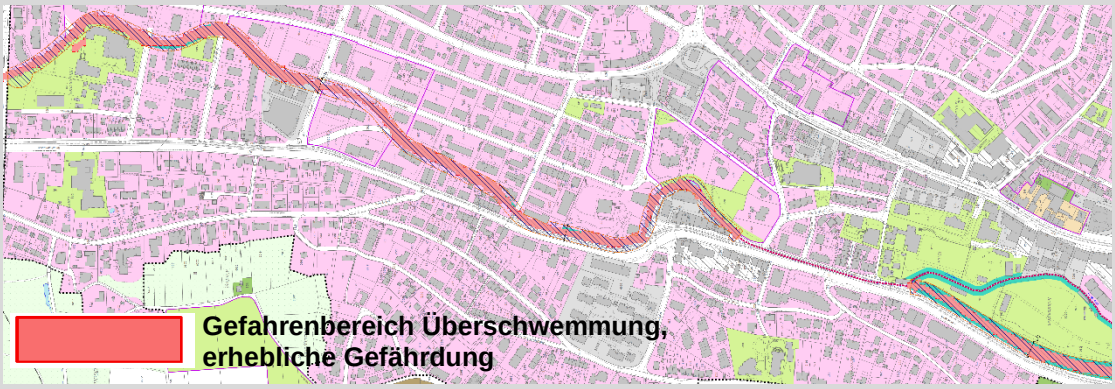


Abbildung 25 Naturgefahrenkarte, Gaefahrenbereich Überschwemmung, erhebliche Gefährdung (Quelle: geoview.bl.ch)

- Die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons Basel-Landschaft sieht für den Birsig innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" keine Massnahmen vor.

Reduktion der Breite des Gewässerraums in dicht bebautem Gebiet

- Die Gemeinde Binningen hat aufgrund immer knapper werdenden Baulandreserven ein öffentliches Interesse daran, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben und entsprechend eine dichte Bebauung im Zentrum an den gut erschlossenen Lagen anzustreben. Da der Birsig durch einen Teil dieses Zentrums und des historischen Ortskerns der Gemeinde fliesst, überlagert nun jedoch der minimale Gewässerraum einige Areale, welche bereits eine entsprechend dichte Bebauung aufweisen bzw. welche sich für

eine bauliche Weiterentwicklung eignen. Für diesen Fall sieht Art. 41a Abs. 4 lit. a. GSchV die Möglichkeit vor, in dicht bebauten Gebieten den minimalen Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

- Ein Indiz für ein dicht überbautes Gebiet sind die Anzahl Bauten, welche sich innerhalb des minimalen Gewässerraums befinden. Unterteilt man den Birsig im Siedlungsgebiet in unterschiedliche Abschnitte, sind es insbesondere im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 1501 und 1604 mehr als die Hälfte. Bei diesem Abschnitt handelt es sich entsprechend um das Hauptsiedlungsgebiet und ein ursprüngliches, historisches Zentrum der Gemeinde. Auf den Parzellen Nrn. 1604, 1603, 8574, 1602, 2088 und 2087 stehen Gebäude, die gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister teilweise bereits über 100 Jahre alt sind. Es handelt sich dabei um alte Kernzonenbauten, die entlang des Birsig in Ufernähe erstellt worden sind. Die Bauten auf den Parzellen Nrn. 1521 und 1596 sind daher auch unter kantonalem Schutz.

  Rund um diesen Kern hat sich im Laufe der Jahre eine dichte Bebauung etabliert. Eine weitere Entwicklung dieses Abschnitts ist entsprechend aufgrund der Lage im Zentrum im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll. Der auszuscheidende Gewässerraum soll diese Entwicklung auch weiterhin möglich machen. Daher wird der Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 1501 und 1604 als dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a. GSchV betrachtet und entsprechend wird hier der Gewässerraum an die bestehende Bebauung angepasst. Abklärungen beim Amt für Raumplanung haben ergeben, dass eine derartige Anpassung zulässig ist.
- Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt haben ergeben, dass auch mit dieser Anpassung des Gewässerraumes der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

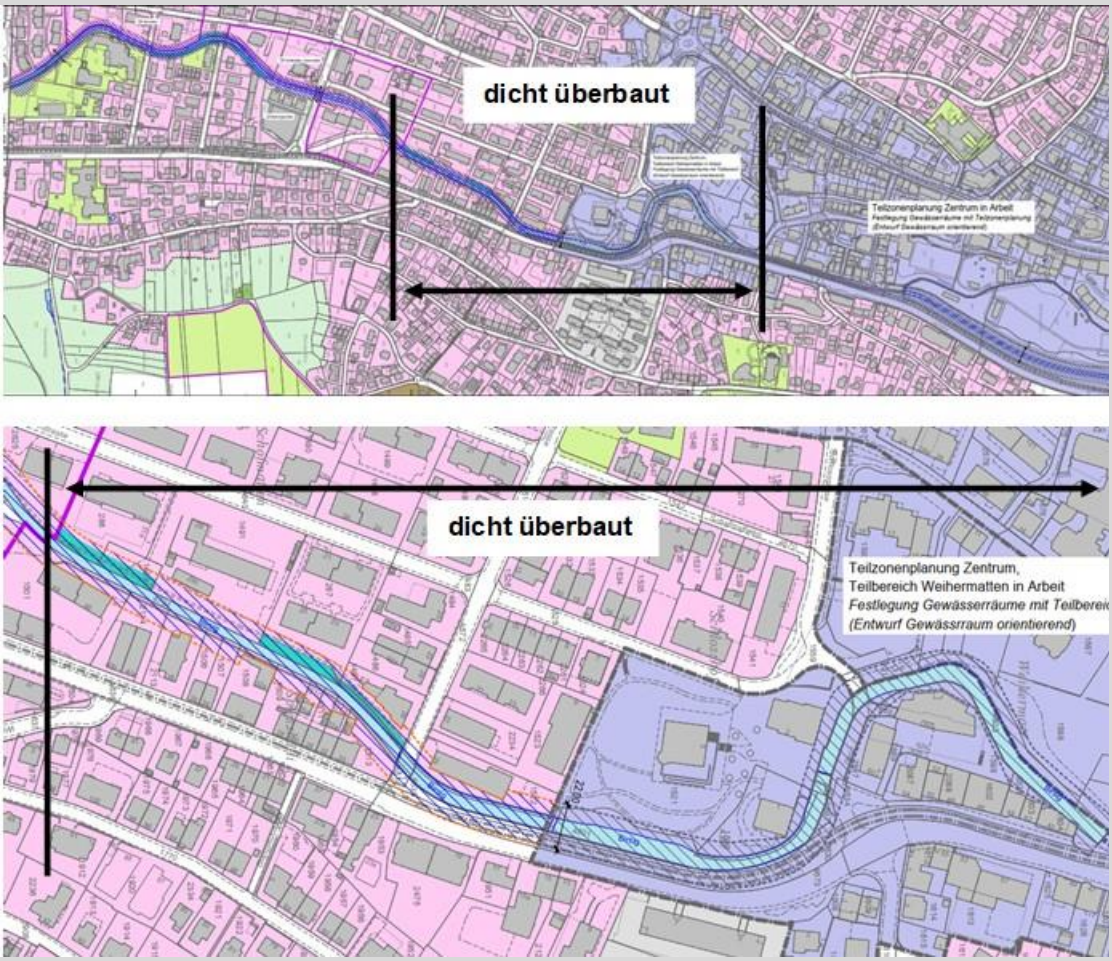


Abbildung 26 Mögliche Reduktion der Gewässerraumbreite aufgrund dicht überbauter Gebiete

Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums bei eingedoltem Bachabschnitt

- Zwischen den Parzellen Nrn. 8980 und 49 verläuft der Birsig eingedolt unter der Baslerstrasse (siehe Abbildung unten). Es gilt daher im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumplanung zu prüfen, ob dieser Abschnitt wieder ausgedolt werden kann und entsprechend ein Gewässerraum festzulegen ist.

An der heutigen Lage ist dies nicht möglich, da der Bach wie erwähnt unter der Baslerstrasse, welche eine Kantonsstrasse ist, und dem Tramtrassee der BLT verläuft. Diese Verkehrsinfrastrukturen werden auch in den kommenden Jahren weiterhin aufgrund ihrer wichtigen Erschliessungsfunktion an der heutigen Lage Bestand haben. Daher müsste eine Ausdolung an einem anderen Ort vorgenommen werden.

Die an die Strasse und das Trassee angrenzenden Parzellen sind jedoch bereits weitgehend überbaut. Auch hier ist der Raum für eine Ausdolung des Birsig nicht vorhanden. Dies bedeutet, auch eine Verlegung des Baches im Zusammenhang mit einer Ausdolung ist nicht möglich bzw. wäre mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden. Entsprechend wird für den Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 8980 und 49 gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.

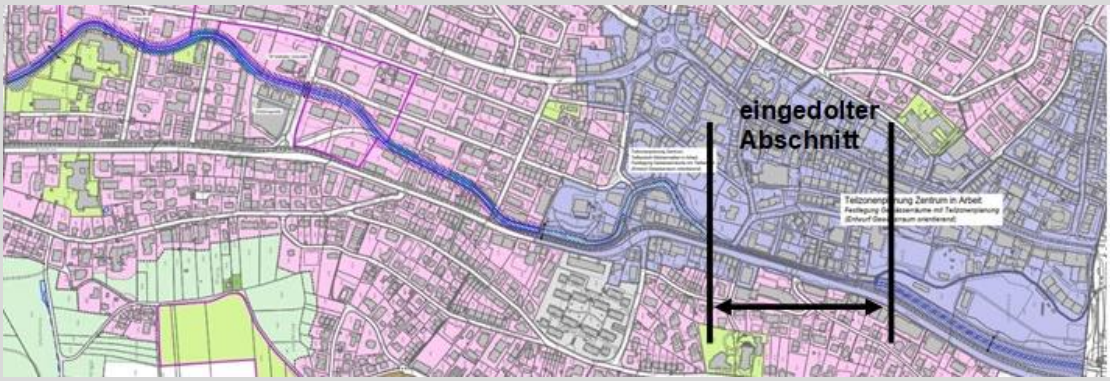


Abbildung 27 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums beim eingedolten Abschnitt

Umgang mit bestehenden Planungsvorgaben

- Die bestehenden Uferschutzzonen werden vom Gewässerraum künftig überlagert.
- Die bestehenden Gewässerbaulinien entlang des Birsig verlieren grossmehrheitlich aufgrund des Gewässerraums ihre rechtliche Wirkung und werden daher obsolet. Nach Abschluss der Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Landschaft (Genehmigung) soll daher eine Neubeurteilung der Gewässerbaulinien stattfinden. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob allenfalls bestehende Baulinien auch aufgehoben werden können.

5.3.2. Dorenbach

Verschiedene Planungsverfahren

Für den Dorenbach wird der Gewässerraum in unterschiedlichen Verfahren festgelegt. Ausserhalb der Teilzonenplanung Zentrum wird der Gewässerraum mit der Gewässerraumplanung festgelegt (siehe Abb. Abgrenzung Teilzonenplanung Zentrum, violette Fläche). Die nachfolgende Herleitung für die Festlegung der Gewässerraumbreiten wird für beide Verfahren gleichermassen begründet und in beiden Planungsberichten gleichermassen formuliert.

Abbildung 28 Wasserspiegelbreitenvariabilität (Quelle: geoview.bl.ch)

Herleitung Gewässerraumbreite

- Der Dorenbach verläuft im Siedlungsgebiet entlang der Grenze zwischen der Gemeinde Binningen und der Stadt Basel bzw. der Gemeinde Allschwil. Je nach Situation ist er mehr oder weniger stark verbaut (siehe Abbildung unten). Entsprechend ist die Wasserspiegel-Breitenvariabilität abschnittsweise eingeschränkt bzw. fehlend. Für die Festlegung bzw. Berechnung des Gewässerraums bedeutet dies, dass die natürliche Gerinnesohlenbreite für die Abschnitte im Siedlungsgebiet hergeleitet werden muss. Ausserhalb des Siedlungsgebietes, im Bereich des ehemaligen Schiessplatzes von Allschwil, verläuft der Bach natürlich.

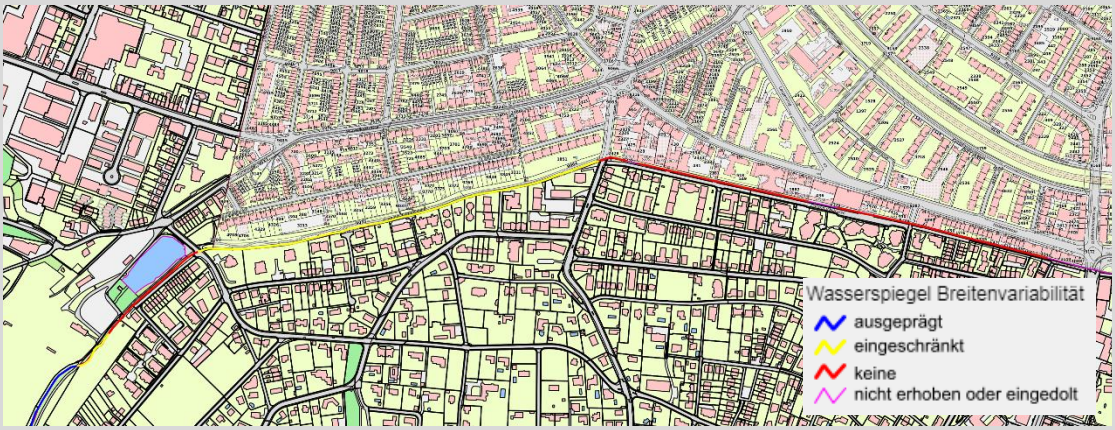


Abbildung 29 Festlegung des Gewässerraums in verschiedenen Planungen

- Am 9. April 2019 hat eine erste Besprechung zwischen Vertretern der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie der Gemeinde Binningen stattgefunden. Im Rahmen dieser Besprechung wurde vereinbart, dass die Gemeinde Binningen und die Stadt Basel den Gewässerraum je in einem separaten Verfahren festlegen. Die Planungen sollen jedoch aufeinander abgestimmt werden, insbesondere hinsichtlich der Gewässerachse und einer allfälligen asymmetrischen Festlegung. Ebenfalls aufeinander abgestimmt werden sollen u.a. die Abschnitte, in denen auf eine Festlegung verzichtet werden kann, und der theoretisch errechnete Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite.
- Am 7. Mai 2019 hat eine weitere Besprechung mit Vertretern des Kantons Basel-Stadt, des Amtes für Raumplanung Basel-Landschaft, der Gemeinde Binningen sowie der an der Planung beteiligten Planungsbüros (Stierli + Ruggli AG, Gruner AG) auf der Bauverwaltung Binningen stattgefunden. Im Rahmen dieser Besprechung wurde die Gewässerachse des Dorenbachs aus den Daten des Kantons Basel-Stadt mit den Daten des Kantons Basel-Landschaft abgeglichen, sodass beide Kantone bei der Festlegung des Gewässerraums auf ihrem Gebiet von derselben Achse ausgehen. Weiter wurde anhand der vorhandenen Daten der beiden Kantone sowie auf Basis der Einschätzung der beiden Tiefbauämter BS und BL die natürliche Gerinnesohlenbreite gemeinsam bestimmt. Dabei wurde festgehalten, dass für die Berechnung des Gewässerraumes von einer Breite, die weniger als 2

Meter beträgt, ausgegangen werden kann. Der Kanton Basel-Stadt wird den Gewässerraum jedoch situativ festlegen.

- Gestützt auf Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV hat der minimale Gewässerraum in der Folge eine Breite von 11.00 Metern. Auf dem Gebiet der Gemeinde Binningen entlang der Grenze zur Stadt Basel beträgt die Breite ab Gewässerachse 5.5 Meter.
- Das kantonale Wasserbaukonzept definiert Massnahmen sowohl für den baulichen Hochwasserschutz wie auch für die Revitalisierung der Sohle.

Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist grundsätzlich nicht notwendig, da an keiner Stelle die Gefahrenzone Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung entlang des Dorenbachs breiter als dieser ist.

Innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" sehen die kantonale Revitalisierungsplanung und das Wasserbaukonzept eine Revitalisierung der Sohle vor (siehe Abbildung unten). Entsprechend befindet sich auch für diese Abschnitte ein Projekt für eine derartige Sanierung der Gewässersohle bereits in Planung. Da der minimale Gewässerraum für diese Aufwertungsmassnahme ausreichend ist (siehe Anhang 1), ist eine Aufweitung bzw. Verbreiterung des Raumes zugunsten von Revitalisierungen in diesen Abschnitten allerdings nicht notwendig.

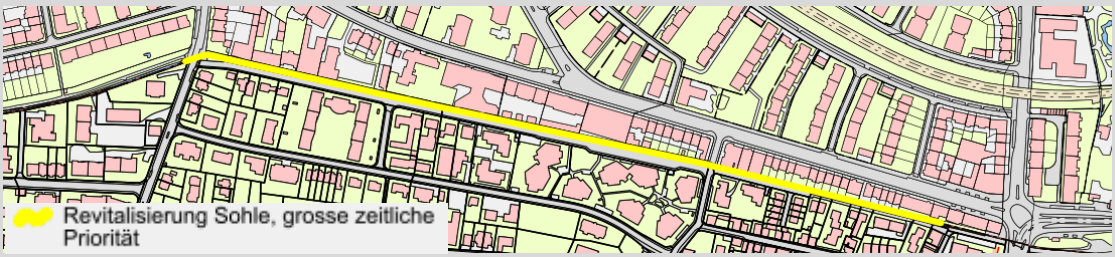


Abbildung 30 Festlegung des Gewässerraums in verschiedenen Planungen (Quelle: gewoview.bl.ch)

- Im Bereich einer Überdeckung des Baches ist ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums nicht möglich. Entsprechend wird auch im Bereich der Strassenareale über dem Dorenbach ein Gewässerraum festgelegt.
- Der Gewässerraum auf dem Gebiet der Stadt Basel wird ebenfalls orientierend im Plan dargestellt.

5.3.3. Rümelinbach

Der Gewässerraum des Rümelinbachs wird in einer separaten Planung festgelegt.

6. Umgang mit übergeordneten Rahmenbedinungen

6.1. Bund

6.1.1. Ziele und Planungsgrundsätze gemäss eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)

Die haushälterische Bodennutzung ist bereits seit den Anfängen der Raumplanungsgesetzgebung im Jahr 1979 im Raumplanungsgesetz verankert. Mit der Volksabstimmung vom 3. März 2013 über die Teilrevision des Raumplanungsgesetztes 1 hat sich die Schweiz deutlich zur Siedlungsentwicklung nach innen bekannt. Eine weitere Zersiedelung des Landes sollte verhindert werden. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen neu Massnahmen in der Raumplanung, "welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)." Zudem sollen "Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG)."

Mit dieser Teilzonenplanung werden insbesondere folgende Ziele und Planungsgrundsätze des RPGs berücksichtigt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit a^{bis} RPG)
- Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Freihaltung von Flussufern und Erleichterung öffentlicher Zugang und Begehung (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG)
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 Abs. 2 lit d RPG)
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)
- Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen und Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG)
- Erhaltung und Schaffen von Rad- und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 lit. c)
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)

6.1.2. Mehrwertabgabe

Für Aufzonungen, wie sie die Zentrumsplanung vorsieht, wird zum jetzigen Zeitpunkt in Binningen keine Mehrwertabgabe erhoben. Ob sich dies ändern soll, ist aktuell Inhalt einer Debatte in den eidgenössischen Räten. Eine allfällige Mehrwertabgabe wird erst bei der Überbauung oder Veräusserung eines Grundstücks fällig (Art. 5 Abs. 2 RPG).

Das Bundesrecht sieht vor, dass die Kantone den angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvor- und -nachteile gesetzlich regeln (Art. 5 Abs. 1 RPG). Im Fall Meikirch (1C-233/2021) urteilte das Bundesgericht, dass auch auf Um- und Aufzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe zu leisten ist. Diese Auslegung von Art. 5 Abs. 1 RPG durchs Bundesgericht wird allerdings poli-

tisch in Frage gestellt. Im Bundesparlament wird aktuell behandelt, ob der Gesetzesartikel dahingehend präzisiert werden soll, dass die zwingende Erhebung von Mehrwertabgaben auf Einzonungen beschränkt werden soll. Der definitive Entscheid ist ausstehend.

Das rechtskräftige kantonale Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) sieht keine zwingende Mehrwertabgabe für Aufzonungen vor. Aufgrund diverser Bundesgerichtsurteile ist das Gesetz in Überarbeitung. Der Entwurf des revidierten GAP des Kantons Basel-Landschaft, welcher im Dezember 2022 in Vernehmlassung war, sieht eine Mehrwertabgabe von mindestens 30% für Ein-, Um- und Aufzonungen vor.

Sollte Art. 5 Abs. 1 RPG vom Bundesparlament so revidiert werden, dass Mehrwertabgaben nur noch bei Neueinzonungen zwingend erhoben werden müssen, ist es den Gemeinden freigestellt, eine Planungsmehrwertabgabe bei Aufzonungen vorzusehen.

6.1.3. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

In den 1980er Jahren wurden alle Schweizer Ortsbilder systematisch nach einer einheitlichen Methodik inventarisiert und ein erstes Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erstellt. Binningen wurde dabei als "von regionaler Bedeutung" eingestuft und gehört daher nicht zum heutigen Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Demnach fällt das Binninger Ortsbild nicht unter den Schutz von Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), das Inventar entfaltet daher keine direkte Rechtswirkung.

Gleichwohl dienen die Aufnahmen aus dem Jahr 1986 als Planungsgrundlage für die Zentrumsplanung.

Neben einigen Einzelbauten wertet das ISOS das Arbeiterquartier an der Kernmattstrasse sowie die Bebauungen am Münsterplatz sowie im Schmidlihof als substanziell zu erhalten. Den Hauptstrassenzug sowie das gesamte Kernmattquartier stuft das ISOS als strukturell zu erhalten ein. Ferner empfiehlt es für die Bebauung an der Baslerstrasse nördlich des Schlosses die Erhaltung des Charakters.

Das Inventar wird bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt:

Erhaltungsziel A - Substanzschutz

Nr.	Objekt	Planungs-massnahme	Kapitel
1.1	Münsterplatz (Baugruppe)	Kernzone	4.5
3.2	Kernmattstrasse (Baugruppe)	Ortsbildschonzone	4.4
4.3	Schmidlihof (Baugruppe)	Kernzone	4.5
1.012	Gasthaus Krone (Einzelelement)	Kernzone Substanzschutz	4.5 4.5.3
0.7 /0.7.39	Schloss Binningen (Baugruppe und Einzelelement)	Kernzone Substanzschutz	4.5 4.5.3
0.0.47	Margarethen-Schulhaus (Einzelelement)	Substanzschutz	4.5.3
0.0.48	Pestalozzi-Schulhaus (Einzelelement)	wird aufgrund mangelnder architekto-nischer Qualität nicht umgesetzt	---
0.0.51	ehemaliger Landsitz in Park (Einzelelement)	Grünzone, Freihaltebereich Hauptbauten	TZP Weiherrmatten
0.0.52	Klassizistische Villa in Park (Einzelelement)	besteht nicht mehr	---
IV	Parkanlage entlang des Birsig (Umgebungszone)	OeWa-Zone mit Fokus Aussenraum	4.8

Erhaltungsziel B - Strukturerhaltung

Nr.	Objekt	Planungs-massnahme	Kapitel
1	Hauptstrasse (Gebiet)	strassenbegleitende Bebauung gemäss Bebauungs-konzept	3.2.1
3	Kernmattquartier (Gebiet)		3.2.3
I/II	ehemalige bäuerliche Hosteten (Umgebungszone)		3.2.4 3.2.5

Erhaltungsziel C - Charaktererhaltung

Nr.	Objekt	Planungs-massnahme	Kapitel
4	Baslerstrasse	strassenbegleitende Bebauung gemäss Bebauungs-konzept	3.2.2

Abbildung 31 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Erstellung 1986), Ausschnitt Perimeter Teilzonenplan Zentrum

6.2. Kanton

6.2.1. Kantonaler Richtplan

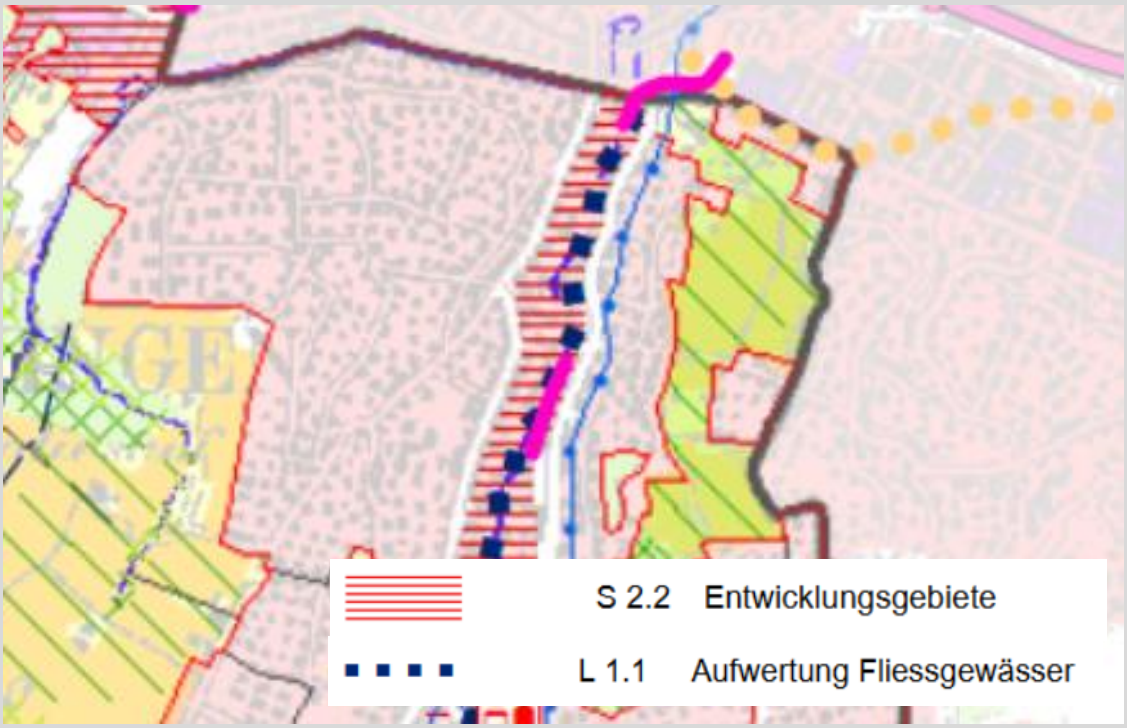


Abbildung 32 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Binningen (Stand BRB 26.04.2021)

Das Raumkonzept (RK) Basel-Landschaft ordnet Binningen den Verdichtungsräumen der inneren Korridore zu. Der Kanton beabsichtigt, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Damit verbunden sind das Ziel und zugleich die Herausforderung, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten (KRIP S. 19ff).

Entlang dem Talboden des Birsigs legt der kantonale Richtplan ein Entwicklungsgebiet fest. Es handelt sich dabei um eines der zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton (KRIP S. 37ff).

Des Weiteren sind folgende Inhalte für das Areal von Bedeutung:

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung
RK Leitsatz 3	Kanton und Gemeinden stimmen die Verkehrsplanung auf die gewünschte Siedlungsentwicklung ab.	Das Potential an Einwohnenden und Beschäftigten mit den rechtskräftigen Nutzungsplanungen entspricht in etwa der heutigen Zahl an Einwohnenden und Beschäftigten. Das Potential an Einwohnenden und Beschäftigten nimmt mit der Teilzonenplanung Zentrum um 38% zu. Eine volle Ausnützung der Bauzone in den nächsten 15 Jahren (Nutzungsplanungsperiode) ist nicht anzunehmen. Laut einer statistischen Auswertung für die Stadt Zürich wurden in den Jahren 2000 – 2015 durchschnittlich 0.26% des Wohn-Gebäudebestandes pro Jahr abgebrochen und ersetzt. In den Jahren 2011 – 2015 war dabei eine deutliche Zunahme auf ca. 0.5% pro Jahr zu erkennen. Ebenfalls deutliche Unterschiede waren zwischen den Quartieren auszumachen, nämlich zwischen 0 bis 0.68 % Ersatzneubauten pro Jahr in den Jahren 2000 – 2015 (Quelle: Stadt Zürich (2016): Analyse bauliche Erneuerung in Zahlen). Die Ersatzneubauquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig: Bauzonenreserve, Nutzungsdruck, Alter Gebäudebestand, Erhöhungspotential Ausnützung, Eigentümerstruktur etc. Mangels anderer Zahlen (CH/BS/BL, Wohn- und Geschäftsbauten) werden die Werte der Stadt Zürich als grobe Anhaltspunkte verwendet. Das Alter der Bebauung im Zentrum Binningens ist heterogen. Wenige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert sowie je ein deutlicher Bestand aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und aus dem 21. Jahrhundert. Durch die Anhebung des Nutzungsmasses in den Zentrumszonen und die Einführung der geschlossenen Bauweise ist bei überdurchschnittlich vielen älteren Liegenschaften mit einer Erneuerung zu rechnen. Bei einer gegenüber den Zürcher Werten grosszügig abgeschätzten Ersatzneubauquote von jährlich 2% ergibt dies in 15 Jahren 30% Ersatzneubauten, d.h. grob ein Ersatz von 1/3 des Gebäudebestandes. Unter diesen Annahmen ist mit einer Zunahme der Einwohnenden und Beschäftigten auf 5'000 Personen zu rechnen. Dies entspricht einer Zunahme von 14%, welche sich auch auf das Verkehrsaufkommen (miV, ÖV, Langsamverkehr) auswirkt.

1.a. Potential Einwohnende + Beschäftigte rechtskräftig	
Bruttogeschossfläche[2]	210'000 m²
Wohnfläche, bzw. Fläche für Beschäftigte[3]	180'000 m²
2/3 Wohnfläche[4]	120'000 m²
1/3 Geschäft	60'000 m²
Anzahl Einwohnende	2'400
Anzahl Beschäftigte	2'000
Anzahl Einwohnende und Beschäftigte	4'400

1.b. Potential Einwohnende + Beschäftigte künftig	
Bruttogeschossfläche	290'000 m²
Zunahme gegenüber rechtskräftig	38%
Wohnfläche, bzw. Fläche für Beschäftigte[5]	250'000 m²
2/3 Wohnfläche[6]	170'000 m²
1/3 Geschäft	80'000 m²
Anzahl Einwohnende	3'400
Anzahl Beschäftigte	2'700
Anzahl Einwohnende und Beschäftigte	6'100
Zunahme gegenüber rechtskräftig	38%

[2] Annahme für OeWa + ZQP: AZ 2.0 bei Potential für höhere Gebäude, AZ 1.5 in zentrale Lagen, AZ 1.0 in Quartieren

[3] Annahme Nettogeschossfläche: Bruttogeschossfläche – 15%

[4] Grobabschätzung aufgrund Bevölkerungsstatistik Hektarraster: 55% Wohnen, 45% Beschäftigte

[5] Annahme Nettogeschossfläche: Bruttogeschossfläche – 15%

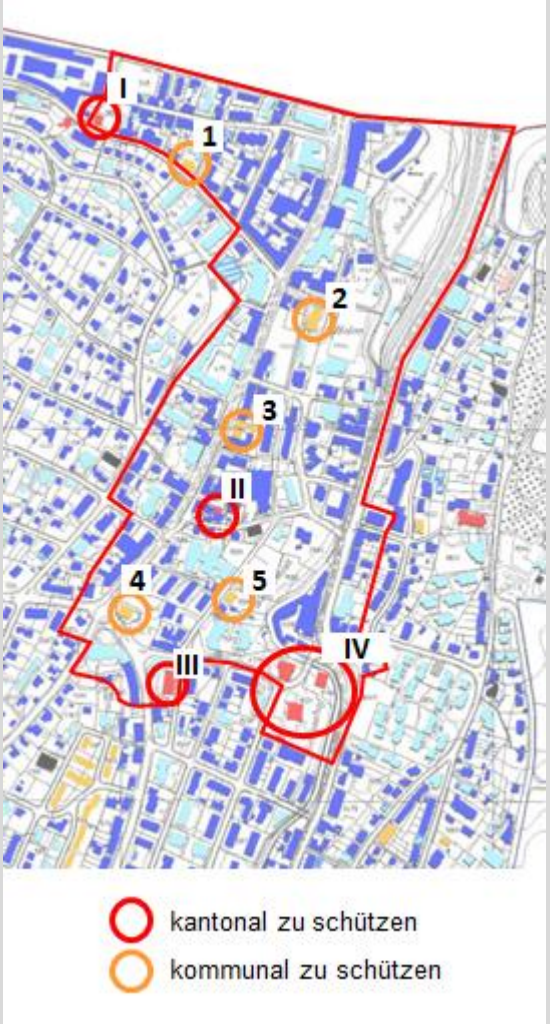
[6] Grobabschätzung aufgrund Bevölkerungsstatistik Hektarraster: 55% Wohnen, 45% Beschäftigte

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung	
		2.a. Einwohnende und Beschäftigte 2018 (Abschätzung Hektarraster BFS)	
		Einwohnende	2'400
		Beschäftigte	2'000
		Einwohnende und Beschäftigte	4'400
		2.b. Abschätzung Einwohnende und Beschäftigte 2037	
		Einwohnende und Beschäftigte 2018	4'400
		Reduktion durch Gebäudeabbruch um 1/3	-1'470
		Zunahme 38% durch bessere Ausnützung Neubauten	+2'024
		Einwohnende und Beschäftigte 2037 (gerundet)	4'954 **5'000**
S1.2-PG-b	Umzonungen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzt eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% voraus.	In der Zentrumsplanung werden gewisse Parzellen von der OeWa-Zone oder von der Zone mit Quartierplanpflicht in die WMZ umgezont. Bei der für das Jahr 2035 in Binningen erwartete Bauzonenauslastung von 108% sind diese Umzonungen problemlos möglich.	
S2.1-PG-a	Siedlungsentwicklung nach innen als kantonales Interesse (Optimierung der Nutzung).	Mit der Teilzonenplanung werden zonenrechtliche Voraussetzungen geschaffen, für die bauliche Entwicklung eines zentral gelegenen Bauzonenteils	
S2.1-PG-b	verdichte Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Das Planungsgebiet befindet sich bis auf vernachlässigbare Bereiche in der ÖV-Güteklasse A und ist somit hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.	
S2.1-PG-b	quartier- und umweltverträgliche (massgeschneidert) Verdichtung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialverträglicher Qualität	Die Gemeinde entwickelte mit der städtebaulichen Studie ein massgeschneidertes Innenentwicklungskonzept.	
S2.1-PG-b	Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Mit den Hofbereichen werden der Aussenraum und die Freiraumqualitäten in der Zentrumszone gesichert.	
S2.1-PG-c	generelle zonenweise Erhöhung der Nutzung bedingen, dass aufgezeigt wird, dass keine Verringerung der Wohn- und städtebaulichen Qualitäten erfolgt	Durch die Planungsmassnahme erfolgt keine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses.	
S2.1-PA-c	Städtisch geprägte Gemeinden schaffen notwendige planerische Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung / Siedungsverdichtung realisiert werden können. Sie stellen fest, welche Areal sich eignen und welche Planungsinstrumente dienlich sind.	Wo gegenüber der Zentrumsplanung weitere Verdichtungen stattfinden können (Potential für höhere Gebäude) oder wo die städtebauliche Entwicklung noch unklar ist, scheidet die Gemeinde Zonen mit Quartierplanpflicht aus.	
S2.2-PG-a	Entwicklungsgebiete sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden	Mit der Teilzonenplanung wird die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung gelegt.	
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnenden und Beschäftigten durch die Umzonung geschaffen werden.	siehe RK Leitsatz 3	
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, wie die Mindestdichten realisiert werden.	Die Nachfrage nach Bauzone in Binningen ist hoch und mit ihr der marktgegebene Druck, eine Parzelle möglichst gut auszunützen. Durch die Ermöglichung der geschlossenen Bauweise wird zudem die Umsetzbarkeit einer Innenentwicklung erhöht.	
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, wie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt wird.	Durch die geschlossene Bauweise und die damit verbundenen gefassten, wo nötig erweiterten Strassenräume sowie die rückwärtigen Hofbereiche mit einem hohen Grünanteil wird in den Zentrumszonen die Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt. Zudem wird entlang des Birsigs der Freiraum erhalten und in der Weihermatt neu für die Bevölkerung zugänglich gemacht (TZP Weihermatten).	

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung	
S2.2-ÖF-b	Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsdichten gemäss KRIP aus. Im inneren Korridor beträgt diese minimal 125 Einwohnende und Beschäftigte / ha.	Die Mindestnutzungsdichten gemäss KRIP wird eingehalten:	
		Fläche des untersuchten Areals (inkl. aller Grünflächen):	275'000 m^2
		Mindestanzahl Personen gemäss KRIP: (Arealfläche*0.0125)	3'438 Personen
		Potential Einwohnende und Beschäftigte gemäss RK Leitsatz 3	6'100 Personen
L1.1-PA	Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden.	Der Gewässerraum wird festgelegt.	
L1.2-PA-b	Freiräume Fliessgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten	Siehe L1.1-PA	
L1.2-PA-b	Darstellung des Gewässerraums im Zonenplan, Aufzeigen der Ergebnisse der Interessenabwägung Freiraum Gewässerraum und anderer Interessen	Siehe L1.1-PA	
L1.3-PA-a	Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten, Festlegung planerischer und baurechtlicher Schutzbestimmungen in den Nutzungsplänen	Die Gefahrenzonen Überschwemmung und Rutschung werden mit dazugehörenden Reglementsbestimmungen erlassen.	

6.2.2. Bauinventar Basel-Landschaft

Das Bauinventar-Basel-Landschaft für die Gemeinde Binningen wurde 2002 im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege erstellt. Es handelt sich dabei um ein Hinweisinventar ohne direkte Rechtswirkung. Gleichwohl dient es als Planungsgrundlage.



kommunal zu schützen

Nr	Objekt	Planungsmassnahme	Kapitel
1	Schulhaus / Ortsmuseum, Holeerain 20	Substanzschutz	4.5.3
2	Schulhaus Margarethen, Curt Goetz-Strasse 4	Substanzschutz	4.5.3
3	Wohn-Geschäftshäuser Hauptstrasse 85 und 87	Substanzschutz	4.5.3
4	Gasthaus, Restaurant zur Krone; Hauptstrasse 127	Substanzschutz	4.5.3
5	Arbeiterhaus, Amerikanerstrasse 9	wurde abgebrochen	---

kantonal geschützt

Nr	Objekt	Planungsmassnahme	Kapitel
I	Sutter Haus, Holeerain 42	Substanzschutz Bestandteil kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler	4.5.3
II	Schulhaus, Münsterplatz 2		
III	ehemaliger Schlosshof, Amerikanerstrasse 32/34		
IV	Schloss, Imhof-Haus, Bürgerhaus, Schlossgasse 1, 2, 5		

Abbildung 33 Bauinventar Basellandschaft, Gemeinde Binningen (2002), Ausschnitt Perimeter Teilzonenplan Zentrum

6.2.3. Kantonale Strassenbaulinien

Wo die kantonalen Strassenbaulinien den Innenentwicklungsabsichten der Zentrumsplanung widersprechen, ersucht die Gemeinde das Tiefbauamt um eine Anpassung derselben. Die betroffenen Baulinien sind dem Baulinienplan zu entnehmen. Die Gemeinde wünscht hierzu eine Besprechung mit der zuständigen Stelle beim Tiefbauamt.

6.2.4. Weitere kantonale Grundlagen

- Archäologie:
  Die archäologischen Schutzzonen gemäss Archäologiegesetz sind zur Orientierung dargestellt
- Kataster belasteter Standorte
  Es gibt innerhalb des Perimeters der Zentrumsplanung einige Ablagerungsstandorte im Kataster belasteter Standorte. Diese sind im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten.
- Naturobjekte
  Im ornithologischen Inventar ist der Dorenbach als Vernetzungsachse aufgeführt, eine Aufwertung ist hier aufgrund der Erschliessungsfunktion der Dorenbachstrasse unmöglich (siehe auch Kapitel 4.9.1).
  Im Perimeter sind keine Objekte folgender Inventare: BLN, geschützte Naturobjekte, Reptilieninventar, TWW-Objekte, Weiherinventar, Aueninventar, Amphibieninventar.
- Störfallvorsorge
  Im Perimeter ist kein Konsultationsbereich enthalten.

6.3. Region

6.3.1. Regionales Raumkonzept Leimental 2035

Das Regionale Raumkonzept Leimental sieht im Leimental zwischen Binningen und Therwil ein zusammenhängendes Siedlungsband, eine sogenannte Bandstadt, vor. Das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse bildet dabei einen Verdichtungsschwerpunkt mit Mischnutzung. In diesen Verdichtungsschwerpunkten sollen zukünftig deutlich mehr Personen in einem qualitativ hochstehenden Siedlungsraum leben und arbeiten. Die Zentren übernehmen zudem eine lokale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Die Zentrums- und Verkehrsentwicklung ist besser aufeinander abzustimmen und die öffentlichen Strassenräume aufzuwerten. Als Massnahme sieht das Raumkonzept die Erarbeitung von Verdichtungsstudien vor (Massnahme S1, Raumkonzept, S.95). Binningen hat diese Grundlage mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept von Nissen & Wentzlaff erarbeitet.

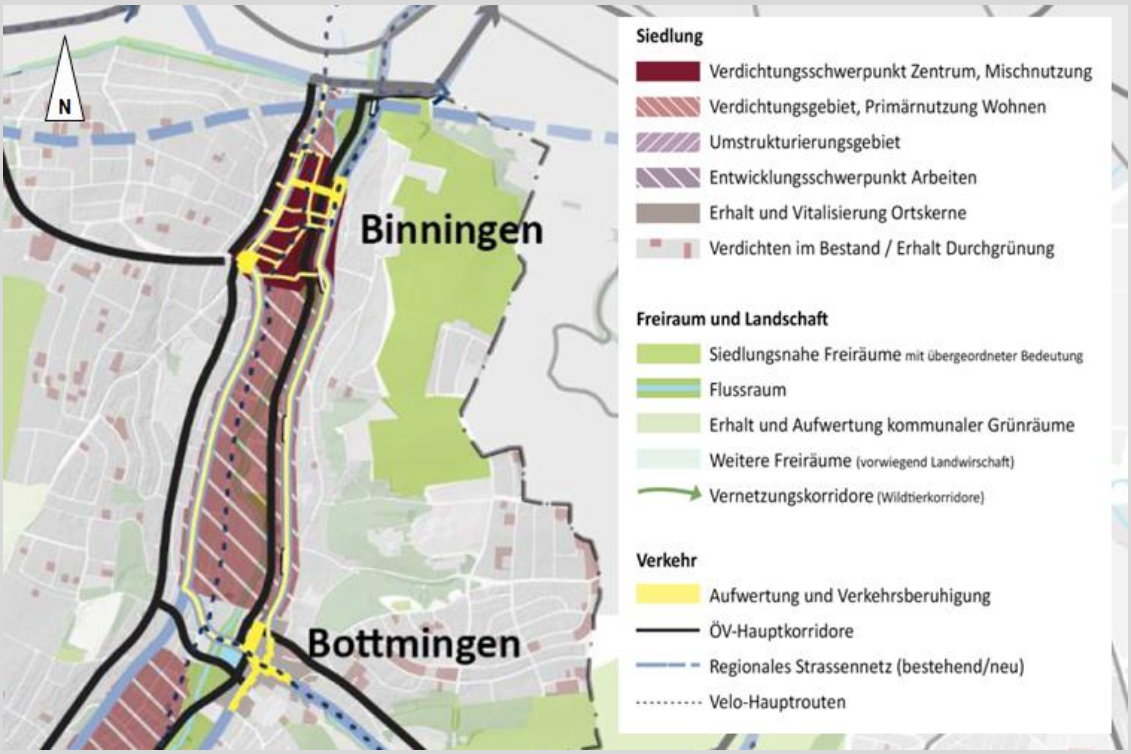


Abbildung 34 Gesamtkonzept (Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental, 2018)

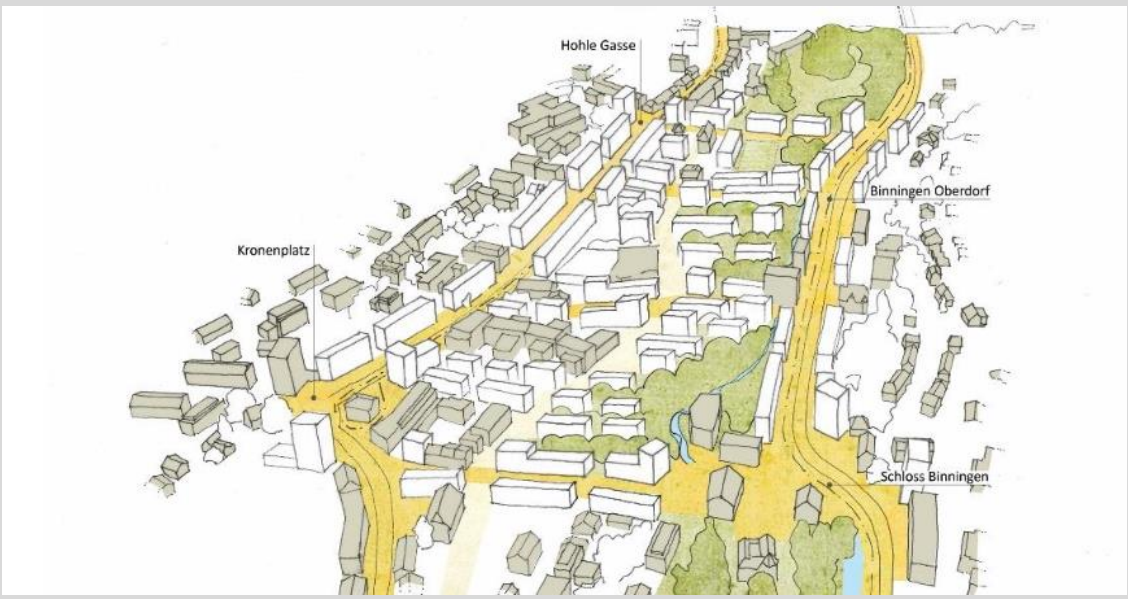


Abbildung 35 Beispiel Bandstadt: Verdichtungsschwerpunkt Zentrum Binningen (Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental, S. 96)

6.4. Gemeinde

6.4.1. Strategie räumliche Entwicklung 2006

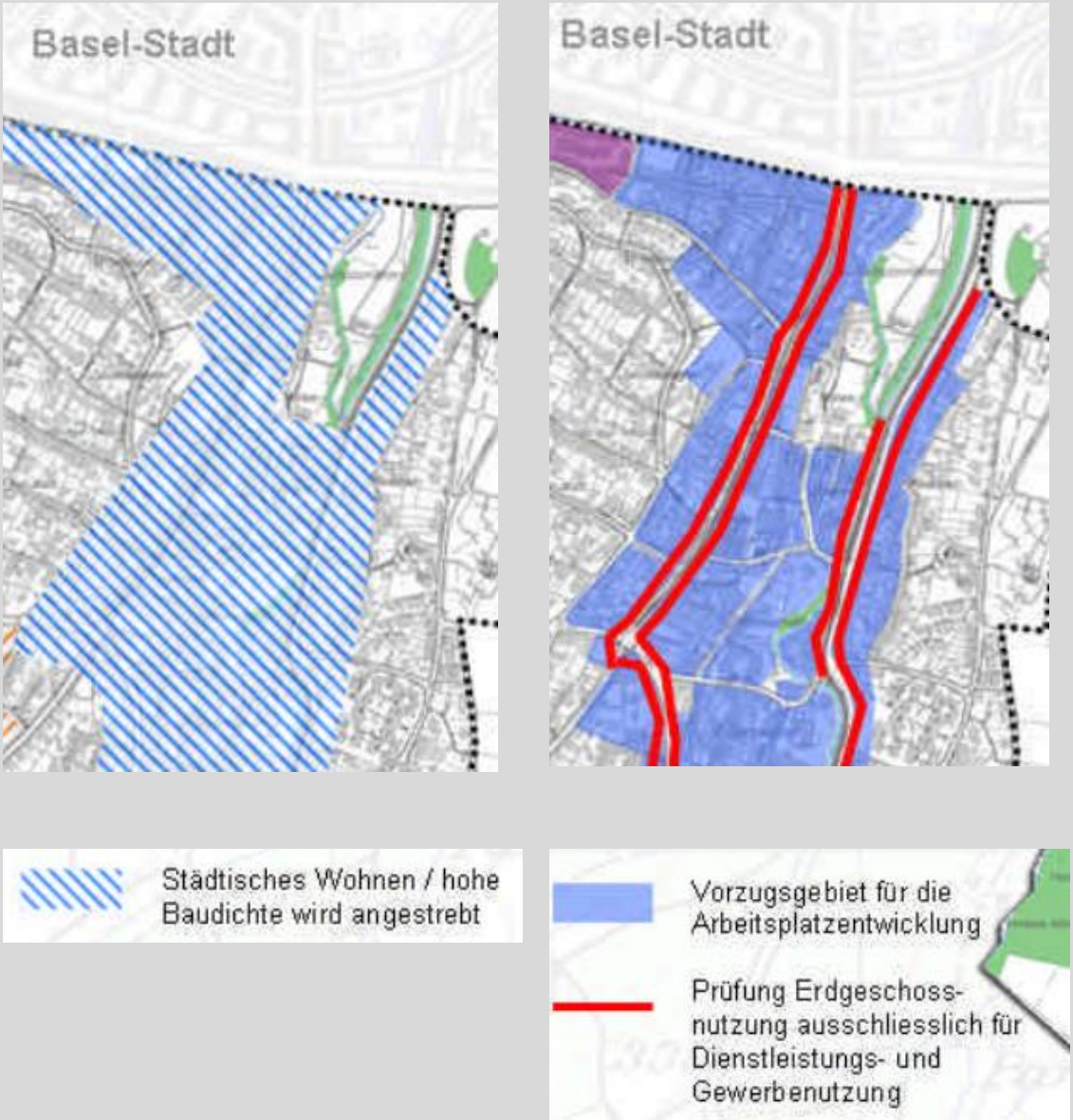


Abbildung 36 Siedlungsentwicklung nach innen und Arbeitsplatzgebiete (Quelle: Strategie räumliche Entwicklung 2006)

Bereits die Strategie der räumlichen Entwicklung 2006 sieht entlang der Hauptverkehrsachsen im Tal hohe Baudichten mit städtischen Wohnformen und stillem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vor. Für das Zentrum wird eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt.

6.4.2. Naturinventar

Das Naturinventar aus dem Jahr 2013, welches in Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision erstellt wurde, scheidet im Planungsgebiet den Birsig und den Rümelinbach als Naturobjekte aus.

Diese werden von der Zentrumsplanung ebenfalls berücksichtigt. Da es sich bei der Zentrumsplanung um eine Nachfolgeplanung zur Ortsplanungsrevision handelt, hält die Gemeinde diese Basis für ausreichend.

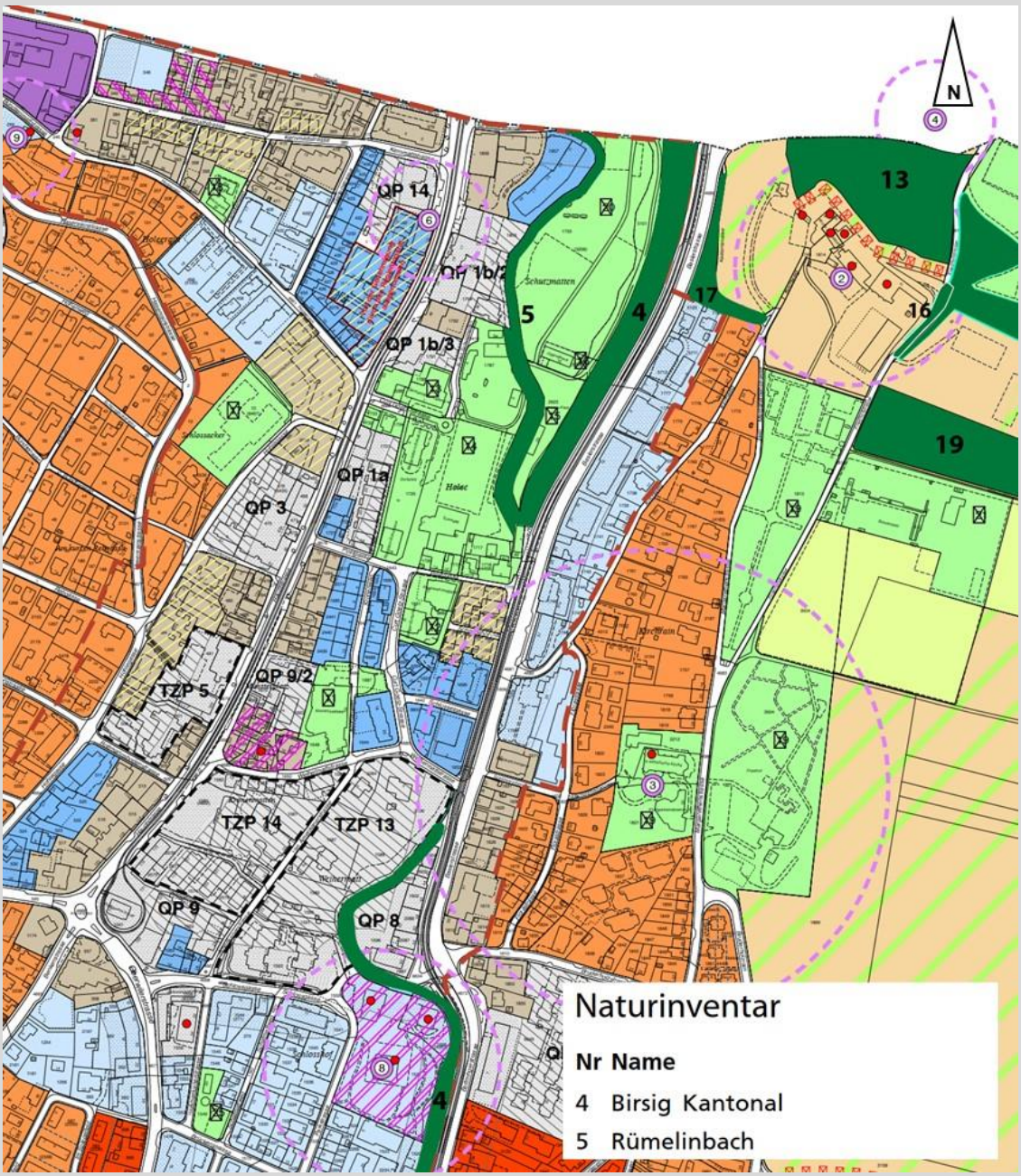


Abbildung 37 Naturinventar (Quelle: Life Science AG, Basel, 2013)

7. Interessenabwägung geschlossene Bauweise

7.1. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind bei der Implementierung der verbindlichen, geschlossenen Bauweise betroffen:

- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage;
- öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur;
- privates Interesse an der Baufreiheit;
- privates Interesse an der Wohnhygiene.

7.2. Bewertung der Interessen

7.2.1. öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage

Bund, Kanton und Gemeinden stehen ein für eine Verdichtung nach innen. Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahr 2014 wurden die entsprechenden Grundsätze im RPG verankert. Das bisherige Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung wurde ergänzt durch die Verpflichtung von Bund, Kanton und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Die Siedlungen sollen zudem schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Es sollen zudem Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}).

Binningen ist im kantonalen Richtplan als Raumtyp "innerer Korridor" ausgeschieden. Bei diesem Raumtyp handelt es sich um die Verdichtungsräume im Kanton. Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sollen verstärkt in diese Räume gelenkt werden. Durch Siedlungsverdichtung soll das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden (KRIP S. 21). Der Kanton bezeichnet die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohnenden- und Beschäftigtendichte als kantonales Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen zudem insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Freiraumqualitäten zu verbinden (KRIP Objektblatt S2.1, PG-a+b). Der Raum zwischen Baslerstrasse und Hauptstrasse ist zudem im KRIP den Entwicklungsgebieten zugeordnet. Die Verdichtungsaktivitäten sollen u.a. prioritär in den Entwicklungsgebieten erfolgen (KRIP Objektblatt S2.2, PG-b). Im Raumplanungs- und Baugesetz verpflichtet der Kanton die Gemeinden zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und der verdichteten Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (§ 15 Abs. 2 RBG). Die verdichtete Bauweise muss zudem eine hohe Siedlungs- und

Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten (§ 15 Abs. 3 RBG). Auch die kommunale Strategie der räumlichen Entwicklung geht von einer Verdichtung im Gebiet aus.

Beim Zentrum Binningens handelt es sich um eine der zentralsten Lagen im Kanton Basel-Landschaft. Das Areal verfügt über einen erstklassigen ÖV-Anschluss (ÖV-Güteklasse A), ein breites Spektrum an fussläufig erreichbaren Verwaltungseinrichtungen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten und liegt direkt an der Stadtgrenze zu Basel. An der Verdichtung an dieser Lage besteht daher ein erhebliches öffentliches Interesse auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

7.2.2. Öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur

In Zusammenhang mit der Verdichtung nach innen sind qualitätsvolle Siedlungsstrukturen wichtige Voraussetzungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität. In der Zentrumsplanung ergeben sich diese Qualitäten insbesondere durch den gefassten Strassenraum, den zusammenhängenden rückwärtigen Grünräumen sowie den Lärmschutz.

Im RPG und RBG bestehen folgende gesetzliche Bestimmungen, welche diese öffentlichen Interessen begründen:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG: Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG: Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst verschonen;
- Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG: Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen;
- § 3 lit. a RBG: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen;
- § 3 lit. c RBG: Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung;
- § 3 lit. d RBG: Miteinbezug der naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen;
- § 15 Abs. 2 RBG: Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise, soweit nicht Interessen des Ortsbild-/Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Ziele entgegenstehen;
- § 15 Abs. 3 RBG: Verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten;
- Raumkonzept BL, Leitsatz 4: Kanton und Gemeinden lenken die Siedlungsentwicklung nach innen und erhöhen die Siedlungsqualitäten, insbesondere in urbanen Gebieten und Dorfkernen.
- KRIP S.2.1 – PGb: Verdichtete Bauweise sollen (…) quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen.

Es besteht ein öffentliches Interesse für eine qualitätsvolle Siedlungsstruktur auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

7.2.3. privates Interesse an der Baufreiheit der betroffenen Grundeigentümerschaften

Das private Interesse an der Baufreiheit begründet sich aus der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung. Diese wird durch die Zentrumsplanung beschnitten, wo Baubereiche oder Baufelder die Anordnung der Bauten einschränken.

7.2.4. privates Interesse an der Wohnhygiene

Das private Interesse an der Wohnhygiene (insb. Luft + Licht) leitet sich aus der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung ab. Die Einhaltung der Wohnhygiene wird durch die Grenzabstände gemäss § 90 RBG sichergestellt. Mit der geschlossenen Bauweise, den Baufeldern und Gestaltungsbaulinien werden diese Abstände unterschritten. Neben den direkt von den Regulierungen der Zentrumszone betroffenen Grundeigentümerschaften können auch benachbarte Parzellen berührt sein.

7.3. Interessenabwägung

7.3.1. Baufreiheit

Das öffentliche Interesse an der Verdichtung an zentraler Lage und an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur ist für das Zentrum Binningens sehr hoch. Es überwiegt das private Interesse an der Baufreiheit.

Die Gemeinde hat die konkreten Auswirkungen der Zentrumsplanung auf die Parzellen untersucht und individuelle Abwägungen vorgenommen. Wo eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unrealistisch ist, sieht die Gemeinde von der Festlegung der geschlossenen Bauweise ab (siehe Kapitel 3).

Bei den übrig gebliebenen Parzellen untersuchte die Gemeinde auch die Veränderung des Nutzungsmasses durch die Planungsmassnahme. Bei der grossen Mehrheit der Parzellen nimmt das Nutzungsmass mit der Zentrumsplanung zu. Die Realisierung dieses Nutzungsmasses ist abhängig von den einzuhaltenden Grenzabständen. Wo immer es die bestehende bauliche Situation zulässt, sorgt die Gemeinde mittels der verbindlichen, geschlossenen Bauweise sowie mit der Einführung von Gestaltungsbaulinien für die vollständige Bebaubarkeit der festgelegten Baubereiche. Bei besonders betroffenen Parzellen sucht die Gemeinde nach Lösungen (siehe Kapitel 4.3.7).

7.3.2. Eigentumsgarantie, Grenzabstände, Wohnhygiene

Die wohnhygienische Situation sowohl hinsichtlich der geschlossenen Bauweise (seitliches Grenzbaurecht) als auch bei der Unterschreitung der Grenzabstände (rückwärtige Grenzabstände) wurde individuell beurteilt (siehe Beilage).

In den Fällen, wo die geschlossene Bauweise nicht ausgeschlossen wird und wo Gestaltungsbaulinien sowie Gebäudegrundrisse (geschützte Bauten, Bauten mit Situationswert) festgelegt werden, sind die Eingriffe in die Eigentumsgarantie betreffend Wohnhygiene aus Sicht der Gemeinde ver-

träglich. Hier gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Zentrumsplanung höher als das jeweilige private Interesse an der Festhaltung an den gesetzlich festgelegten Grenzabständen.

7.4. Varianten

Der Zentrumsplanung liegt eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Studie zu Grunde. Diese leitet sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur ab und berücksichtigt wichtige Ziele wie die Verdichtung nach innen sowie die Wohn- und Siedlungsqualität. Unter diesen Rahmenbedingungen ist es wenig realistisch, dass eine andere Siedlungsstruktur zu einer ähnlichen Zielerfüllung, unter geringeren Auswirkungen auf die Eigentumsrechte führen würde.

Mit der Variante einer allgemeinen Erhöhung des Nutzungsmasses kann die Siedlungsstruktur nicht beeinflusst und somit deren Qualität nicht gesichert werden.

Mit einer Beibehaltung der heutigen Nutzungsordnung können viele Parzellen nicht angemessen baulich genutzt werden, was die Verdichtung nach innen hindert.

8. Information und Partizipation

Der Gemeinde ist eine breite Abstützung der Planungsmassnahmen in der Bevölkerung und insbesondere bei den betroffenen Grundeigentümerschaften sehr wichtig. Die Bevölkerung hatte am 26.09.2018 die Gelegenheit, das städtebauliche Konzept an einer Dialogveranstaltung zu diskutieren. Den Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" besprach die Gemeinde zwischen März und September 2021 mit den interessierten Grundeigentümerschaften im Rahmen von 26 Workshops. Darauf folgt nun die offizielle öffentliche Mitwirkung.

8.1. Dialogveranstaltung zur städtebaulichen Studie

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 1 	
Baulinie muss auf die Parzellengrenze gelegt werden.	Dies wurde beim Kanton abgeklärt, leider ist dies nicht möglich. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird dieses Anliegen nochmals thematisiert.
Kann die Parzelle Nr. 1615 in die Planung miteinbezogen werden?	Die Parzelle Nr. 1615 wird in den Perimeter aufgenommen.
Was geschieht mit der Grünflächenziffer?	In der Zentrumszone wird die Grünflächenziffer durch den Hofbereich abgelöst. In der Wohn- und Geschäftszone wird auf sie verzichtet.
Teilgebiet 2 	

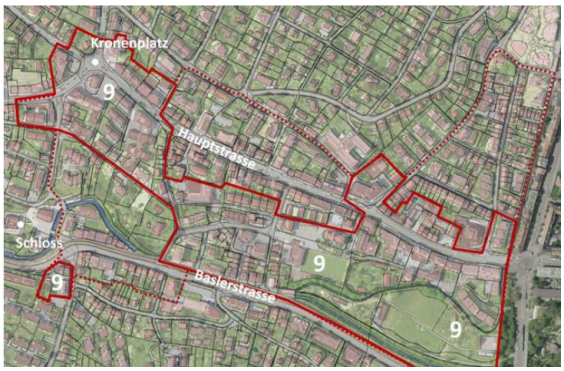
Thema	Umsetzung in der Planung
Zone WG4 soll bleiben.	Entlang des Birsig wird die Zone WG4 festgelegt, entlang der Baslerstrasse entsprechend der rechtskräftigen Quartierplan-vorschriften eine sechsgeschossige Zone.
Parkartige Zone in den Weihermatten soll erhalten bleiben.	Die OeWa-Zone Park wird durch eine Grünzone und einen Frei-haltebereich für Hauptbauten abgelöst. Damit ist der grüne Charakter auch zukünftig gewährleistet.
Teilgebiet 3 	
Altersgerechte Wohnungen auf der Kantonsparzelle	Darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss.
Grünraum und bauliche Nutzung im Gleichgewicht Neubauten möglichst entlang der Amerikanerstrasse	Die OeWa-Zone Park wird durch eine Grünzone und einen Frei-haltebereich für Hauptbauten abgelöst. Damit ist der grüne Charakter auch zukünftig gewährleistet und die Bauten werden entlang der Amerikanerstrasse erstellt.
Nur marginale Verdichtung	Es findet eine verträgliche Verdichtung gemäss städtebauli-chem Konzept statt. Das Nutzungsmass wird in der Teilzonen-planung Zentrum Teilgebiet Weihermatten im Vergleich zu heute nicht erhöht.
Teilgebiet 4 	

Thema	Umsetzung in der Planung
Aufwertung der Hauptstrasse erfordert Verkehrsberuhigung.	Die Gemeinde bringt sich ins kantonale Sanierungsprojekt der Hauptstrasse ein und hat den ausdrücklichen Wunsch geäussert, nicht nur eine reine Strassensanierung durchzuführen, sondern eine einheitliche Gestaltung, unter Miteinbezug der Gemeinde. Zudem wurde Tempo 30 beantragt.
Einzelne ältere Gebäude und Freiräume sind identitätsstiftend (z.B. Münsterplatz).	Bauten gemäss Bauinventar Basel-Landschaft werden als geschützte Bauten in die Teilzonenvorschriften aufgenommen.
«Lädelisterben» an der Hauptstrasse wegen Lärm, Dreck, Platzmangel... also braucht es an der Hauptstrasse nicht noch mehr Ladenlokale welche leer stehen.	Die Teilzonenvorschriften sollen die baurechtliche Grundlage für eine positive Entwicklung im Zentrum legen. Die Belebung der Hauptstrasse mit Läden ist ein wichtiger Teil.
Was sind die Pläne für OeWA Zone «Curt-Goetz-Strasse», warum OeWA?	Die Zweckbestimmungen der OeWa-Zonen sind "Verwaltung und Klinik" und "Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz" (Schulcampus).
Denkmal- und Heimatschutzvorschriften beim Münsterplatz sind hinderlich.	Die Vorschriften für die Gebäude am Münsterplatz wurden sorgfältig, passend zu den bestehenden Strukturen gewählt. Die Ausnützung der Parzellen ist angesichts der kleinen Parzellen grösstenteils hoch.
Ausnützungsziffer bei kleinen Parzellen zu klein	In der Zentrumszone wird die Ausnützung neu mittels Baubereichen geregelt, je nach Lage und Form der Parzelle steigt Nutzungsmass.
Teilgebiet 5	
Weitere Alterswohnungen der Bevölkerung zur Verfügung stellen, Aufstockung ermöglichen	Die Zone OeWa ermöglicht auch eine Aufstockung der Gebäude bei Bedarf.
Grünflächen erhalten	Durch die Zentrumszone mit den Hofbereichen wird die Grünfläche erhalten.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 6 	
Entlang der Hauptstrasse möchten wir mehr Rasen (heute keiner) und Bäume (alleemässig). Gemeindeflächen sollten begrünt werden. Aufwertung des Strassenraums	Im orientierenden Planinhalt werden Bäume entlang der Hauptstrasse vorgesehen. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Hauptstrassenumgestaltung durch den Kanton im Jahr 2028 dafür ein.
Die Häuser entlang der Hauptstrassen sollen ähnlich hoch, aber nicht zu hoch sein, sodass die Häuser dahinter auch noch genügend Licht kriegen.	Die Gebäudehöhen entlang der Hauptstrasse wurden auf Basis des städtebaulichen Konzepts festgelegt. Dies berücksichtigt das Ortsbild und die Belichtung der Nachbarliegenschaften.
Uns stört, dass entlang der Hauptstrasse einige Häuser vorstehen, um die man herumgehen muss.	Mit den Baubereichen sind die meisten Gebäudefluchten auf einer Linie. Die bestehenden Bauten geniessen jedoch Bestandesgarantie.
Abschaffen der 1.3-Parkplatzpflicht pro Wohnung	Neu können die Reduktionsfaktoren auch auf Wohnnutzungen angewendet werden.
Beim Vorhandensein eines Parkhauses und zu Gunsten eines grüneren Strassenraums würden Grundeigentümerschaften auf die Parkplätze vor dem Haus verzichten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Gewerbe muss möglich sein.	Sowohl in der Zentrumszone als auch in der Wohn- und Geschäftszone ist eine Geschäftsnutzung (Büro, Verkauf, kleinere Handwerksbetriebe etc.) möglich.
Was geschieht mit dem Verkehr? Und dem Mehrverkehr?	Verkehrsgutachten wird erstellt
Bleibt die Baulinie entlang der Hauptstrasse?	Im Rahmen der Planung wird beim Tiefbauamt beantragt, die Baulinie auf die Baubereiche anzupassen.
Was fördert die neue Bebauungsziffer?	In der Zentrumszone wird die Bebauung neu mittels Baubereichen so gesteuert, dass eine strassenbegleitende Bebauung entsteht. In den Wohn- und Geschäftszonen ist die Anordnung der Bebauung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände und Baulinien frei.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 7 	
Hausaufstockung dort wo sinnvoll (mehr Grünzone mit Näherbaurecht) Gartenstrasse 25-35 Aufzonung sinnvoll, damit der Dachstock ausgebaut werden kann (Erhöhung Ausnützungsziffer)	Die maximale Gebäudehöhe bleibt auch mit der neuen Regelung bestehen. Allerdings ist es möglich, dass bei kleineren Parzellen eine höhere Ausnützung resultiert und dadurch Dachgeschosse ausgebaut werden können. Dies muss individuell betrachtet werden.
Durch die Aufstockungen sinkt die Wohnqualität der Nachbarn.	Die neuen Teilzonenvorschriften basieren auf dem städtebaulichen Konzept, welches auch die Besonnung der Nachbarliegenschaften berücksichtigt.
Durchgangverschliessung nicht möglich	Vorhandene Hoferschliessungen bleiben bestehen.
Grünflächen im Hofbereich (insbesondere auch Gemeindeparzelle) erhalten, bzw. vergrössern	Mit dem Hofbereich wird dies gewährleistet.
Verschwinden von Generationenhäusern bei Neuüberbauung	Die Art der Bebauung kann über die Teilzonenvorschriften nicht gesteuert werden.
Alt-Baumbestand lassen oder ausgewachsene Bäume pflanzen	Ein wichtiger Baum im Innenhof wird als erhaltenswerter Baum im Teilzonenplan geschützt.
Blockrandbebauung lassen, wir wollen nicht noch mehr einzelne Blockbauten.	Die Zentrumszone strebt eine strassenbegleitende Blockrandbebauung an.
Die Baulinie kann weiter nach hinten verschoben werden, dann hätten die Grundeigentümerschaften gerne einen Anteil vom Gemeindeland.	Die Baulinien bestehen zum grossen Teil bereits. Durch die Baubereiche erhalten die Grundeigentümerschaften genügend Flexibilität für die Umsetzung eines Baukörpers.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 8 	
Die Bauproportionen der alten Häuser müssen erhalten bleiben (Optik/Charakterisierung), einzelne Aufstockungen sehen schlecht aus Hintere Kernmattstrasse 23 – Ende kein Aufstocken aber mehr Freiheit für Terrassen, Wintergärten, Dachlukarnen = jetzt homogenes Viertel Zentrumszone sollte in kleinere, charakterlich unterschiedliche, überschaubare Teilzonen aufgeteilt werden Keine zusätzlichen Aufstockungen, WG3 erhalten	Innerhalb der Ortsbildschonzone ist das Gebäudeprofil abgestimmt auf die Entwicklung des Bestandes: Entlang der Kernmattstrasse Zentrumszone 2-3+, im Vrenelisgärtli 2+.
Erhalt der Schonzone: Kernmattstrasse, Vrenelisgärtli	Die Schonzone bleibt erhalten.
Parkplatzvorschriften reduzieren	Neu können die Reduktionsfaktoren auch auf Wohnnutzungen angewendet werden.
Wo gibt es in Binningen den Plan für ein autofreies Quartier? Hauptstrasse: Tempo 30 Von Post bis TAT ein breiter Fussgängerstreifen	Ein gänzlich autofreies Quartier ist nicht geplant. Tempo 30 und Gestaltung der Hauptstrasse wird im Rahmen der Sanierung im Jahr 2028 mit dem Kanton eruiert.
Baulinie besser durchsetzen bzw. begradigen (Kernmattstrasse 18/20)	Die Gebäude stehen hinter der rechtskräftigen Baulinie.
Bauruine als Schandfleck Grünflächen schaffen (Bauruine)	Wiederaufbau des Gebäudes ist abgeschlossen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 9 	
Einheitliche Verdichtung / Aufstockung entlang Hauptstrasse	Die Zentrumszone gewährleistet eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung entlang der Hauptstrasse.
Bedenken: Parkplatz-Nachweis bei Erweiterung/Aufstockung, man muss zu viele Parkplätze machen, dies sollte auf jeden Fall geändert werden	Die Parkplatz-Vorschriften sind kantonal geregelt. Siehe auch Teilgebiet 8 zur Parkplatzfrage.
Schallschutz-Vorschrift soll neue Wohnnutzung nicht einschränken.	Der Lärmschutz ist eidgenössisch geregelt. Bei Bauabsichten kann die Lärmschutzfachstelle des Kantons weiterhelfen.
Dorfzentrum schaffen (z.B. Münsterplatz)	Mit der Zentrumsplanung soll die Basis für ein attraktives Dorfzentrum geschaffen werden.
Grünraum zusätzlich schaffen, bzw. mindestens erhalten	In der Zentrumszone wird die Grünflächenziffer durch den Hofbereich abgelöst. In der Wohn- und Geschäftszone wird auf sie verzichtet.
Besitzstand muss garantiert bleiben	Die Bestandesgarantie für bestehende Bauten gemäss § 109f RBG ist auf jeden Fall gewährleistet. Die Ausnützung wird im Allgemeinen angehoben, Einzelfälle werden Nutzung einbüssen.
Keine neuen Quartierpläne	Wo möglich werden die Quartierpläne aufgelöst. Neue Quartierpläne gibt es u.a. dort, wo weitere Verdichtungen z.B. in Form von höheren Gebäuden möglich sind.
Kein einschränkender Heimatschutz	Historische Strukturen tragen viel zur Identifikation mit einem Ort bei. Am Münsterplatz, im Schmidlihof, in der Kernmatt sowie bei schützenswerten Einzelbauten werden daher die Vorschriften so formuliert, dass eine gute Einpassung in die historischen Strukturen gewährleistet ist.
Wiederbelebung des Gewerbes entlang der Hauptstrasse Aufstockung entlang der Hauptstrasse und Erhöhung der Ausnützung	Mit der Zentrumszone sollen entlang der Hauptstrasse Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, so dass eine Attraktivitätssteigerung stattfindet.

Thema	Umsetzung in der Planung
An der Hauptstrasse soll die Velosicherheit erhöht werden.	Der Gemeinderat hat beim Kanton Tempo 30 auf der Hauptstrasse beantragt.
Abschaffung Nutzungsberechnung	In der Zentrumszone wird die bauliche Nutzung über die Baubereiche gesteuert, die Nutzungsberechnung fällt weg. In der Wohn- und Geschäftszone wird das System mit der Bebauungsziffer vereinfacht.
Keine Beschränkung der Parkplätze (Besucher-) Parkplätze ebenso wichtig wie Grünflächen	Die Gemeinde beabsichtigt in der Zentrumszone die Vorplatzbereiche Parkplatz-frei zu halten. Zudem besteht in den Hofbereichen ein Mindest-Grünflächenanteil. Ansonsten bestehen keine Einschränkungen für Parkplätze.
Keine Mehrwertabgabe	Die gesetzlichen Grundlagen sind auf kantonaler Ebene erneut in Arbeit.
Eigentümerrecht wird evtl. eingeschränkt durch seitliches Verdichten	Jede einzelne Grenze wird geprüft, ob die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 RBG umgesetzt werden kann (Gebäudeöffnungen, Erschliessungen etc.).
Veranstaltung pro Zone	Alle Grundeigentümerschaften wurden zu Workshops in kleineren Gruppen eingeladen.

8.2. Workshops mit den Grundeigentümerschaften zum Entwurf der Teilzonenvorschriften

Abbildung 38 Teilgebiete für die Durchführung der Workshops zwischen März und September 2021

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vorschläge zur Planung, welche im Rahmen der Workshops gemacht wurden, zusammengefasst. Fragestellungen, welche am Anlass direkt beantwortet wurden, sind nicht aufgeführt. Siehe dazu die Protokolle in der Beilage zum Planungsbericht.

Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiet 4-2	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 7-2	
Ermöglichung Ladestationen E-Mobilität auf Vorplatzbereichen	Die Möglichkeit für Ladestationen auf den Vorplatzbereichen wird umgesetzt.
Verlegung der öffentlichen Parkplätze an der Gartenstrasse auf die andere Strassenseite, da das Trottoir dort breiter ist	Dieses Anliegen betrifft den Strassenraum und somit nicht die Zonenplanung.
Parzellen Nrn. 433 und 434 gehören demselben Eigentümer, daher braucht es keine Linie, welche die geschlossene Bauweise gemäss § 24 Abs. 3 TZRZ ausschliesst → Parzelle könnte verkauft werden	Weil die Parzellen separat verkauft werden können, muss im Teilzonenplan die gelbe Linie beibehalten werden.
Workshop Teilgebiet 6-3	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 9-5	
Die Fassadenflucht soll überprüft werden.	Die bisher abgestufte Fassadenflucht wurde mehrheitlich begradigt.
Workshop Teilgebiete 1-1, 9-3, 10-1	
Die Bebauung der Zentrumszone soll am Schlossrebenrain aus Lärmschutzgründen um die Ecke gezogen werden.	Die Ausnützung der Parzelle Nr. 1631 ist mit dem vorgesehenen Baubereich bereits beträchtlich, zudem wird dem zusammenhängenden Grünraum ein grosses Gewicht beigemessen, eine Bebauung längs des Schlossrebenrains wird daher nicht umgesetzt.
Es soll in der Zentrumszone einen Bonus für energieeffizientes Bauen als Anreizinstrument geschaffen werden.	Die Bebauung in der Zentrumszone wird über Baubereiche gesteuert, welche auf dem städtebaulichen Konzept basieren. Ein Nutzungsbonus ist hier nicht möglich, da dadurch die Siedlungsqualität leiden würde.
Workshop Teilgebiet 7-3	
Der Fussweg soll auch zur Erschliessung der Hofbebauung dienen.	Es wird eine Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr ausgeschieden.

Thema	Umsetzung in der Planung
Im Hof soll eine zweigeschossige anstatt einer eingeschossigen Bebauung möglich sein.	Die heute rechtskräftige zweigeschossige Bebauung wird in die Planung aufgenommen.
Workshop 9-7, 9-9	
Die Geschossigkeit in Bereich Oberwilerstrasse 8-22 soll überprüft werden, teilweise ist der Bestand 5-geschossig.	Es wird für die Gebäudezeile an der Oberwilerstrasse eine 5-geschossige Bebauung festgelegt.
Workshop 2-1	
Entlang des Fusswegs am Birsigs sollen keine Sitzbänke aufgestellt werden, da der Bereich bereits heute als Treffpunkt genutzt wird und es Lärm- und Litteringprobleme gibt.	Die Möblierung des Uferwegs ist nicht Inhalt der Teilzonenplanung.
Die Gebäudelinie entlang der Baslerstrasse sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit geprüft werden. Es fehlt ein Trottoir und mit den parkierenden Autos ist die Situation insbesondere für Kinder gefährlich.	Wo es die Parzellenstruktur zulässt, wurde der Baubereich nach hinten geschoben.
Die Gebäudehöhe soll auf 5 Geschosse reduziert werden.	Es soll keine Abzonung gegenüber der rechtskräftigen Quartierplanung vorgenommen werden. Der Bestand weist mit den Dachgeschossen teilweise bereits heute die Gebäudehöhe für eine 6-geschossige Bebauung auf.
Workshop 9-11	
Der bestehende Grünraum entlang des Birsigs und damit die Aussicht für das Teilgebiet 9-11 sollen erhalten bleiben.	Die heute rechtskräftige OeWa-Zone Park liegt auf Privatgrund. Die Gemeinde hat keine Absicht, den Park umzusetzen (siehe Planungsbericht Teilzonenplanung Siedlung "Weihermatten"). Im Sinne eines durchgängigen Grünraums entlang des Birsigs wurden die Grünflächen umgelegt und der Grünzone zugeordnet oder mit einem Freihaltebereich für Hauptbauten belegt. In der Wohn-und Geschäftszone besteht eine Beschränkung der Gebäudelänge. Es sind daher auch weiterhin Durchblicke möglich.
Die geplante Fusswegverbindung soll im Bereich der heutigen OeWa-Zone zu liegen kommen.	Die Lage der Fusswegverbindung wurde aufgrund der weiteren Verbindung in Richtung Hauptstrasse an der jetzigen Stelle verortet.
Zur Sicherung des Grünraums soll eine Baulinie entlang der Amerikanerstrasse eingeführt werden.	Die bestehende Baulinie wird ergänzt.
Die Amerikanerstrasse soll auch künftig keinen Durchgangsverkehr aufweisen. Velowege hingegen sollen ausgebaut werden.	Der Strassennetzplan wird diesbezüglich nicht geändert.

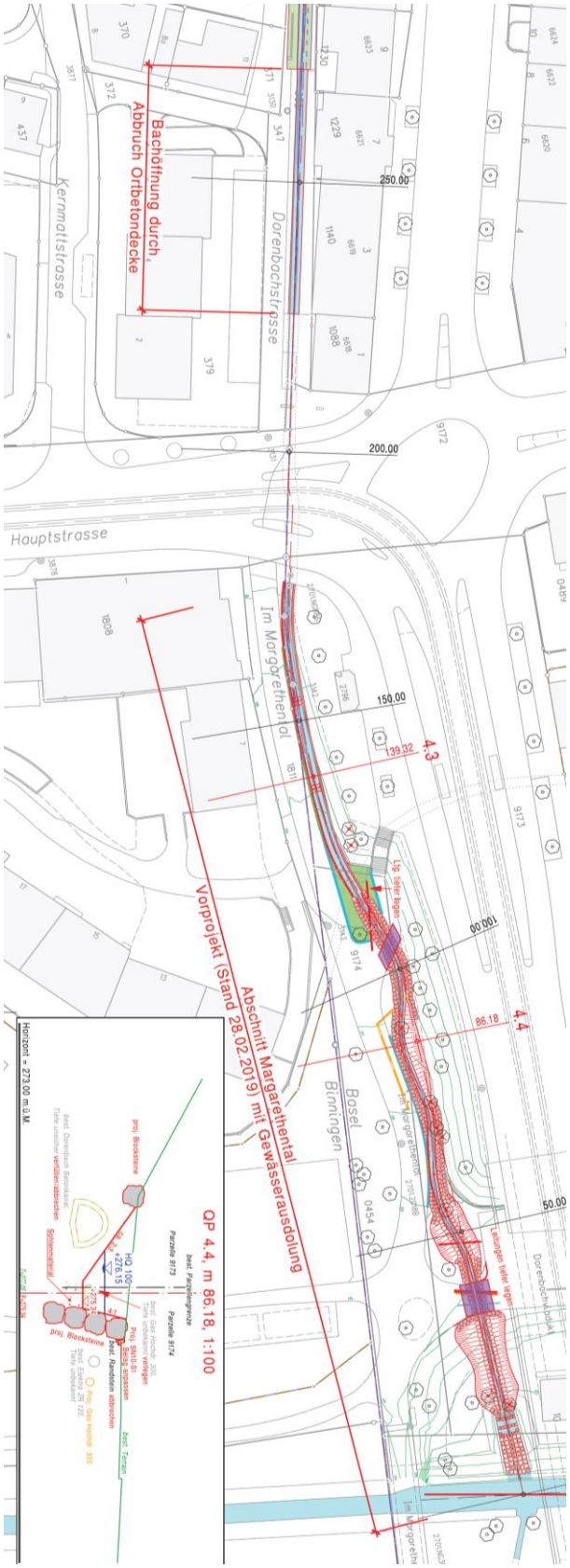
Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiete 4-1 und 9-10	
Zwischen den Parzellen 2513 und 1684 ist die geschlossene Bauweise gemäss § 34 Abs. 3 TZRZ nicht möglich.	Aufgrund der bestehenden Befensterung und des zu geringen Abstands zur Fassade der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2513 wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet.
Workshop Teilgebiet 6-2	
Das Littering an der Hauptstrasse mindert die Aufenthaltsqualität.	Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, ist der Werkhof nicht zuständig. Das Thema wird dennoch an die Abteilung Verkehr, Tiefbau und Umwelt weitergeleitet.
Eine Grundeigentümerschaft erklärt, dass bei ihrem Gebäude an der Hohlen Gasse künftig weniger Nutzung möglich wird als heute. Es besteht das Interesse, die Nutzung beizubehalten.	Die Teilzonenvorschriften Halde steuern die Ausnützung über die Baulinien. Innerhalb dieser ist eine viergeschossige Bebauung mit einem Dach- oder Attikageschoss möglich. Einschränkend wirken jedoch die Grenz- und Gebäudeabstände. Mit den Teilzonenvorschriften Zentrum werden die Baulinien aufgehoben und ein für alle Parzellen gleichmässiges Nutzungsmass festgelegt. Dadurch und durch den Verzicht auf ein Dach- bzw. Attikageschoss sind Nutzungseinbussen möglich. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an einer verträglichen und gleichmässig auf alle Grundeigentümerschaften verteilte Dichte höher als das private Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Nutzungsmasses. Bestehende Gebäude geniessen Bestandesgarantie.
Workshop Teilgebiet 5-1	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 6-1	
Eine Person (Eigentümerschaft) spricht sich gegen die geschlossene, 5-geschossige Bauweise an der Hauptstrasse aus. Der gegenüberliegende Münsterplatz mit seiner kleinteiligen, historischen Bebauungsstruktur sollte beachtet und die vorhandene Struktur erhalten bleiben. Es besteht kein Interesse an einer Aufstockung. 3 Geschosse sind ausreichend. Das Erscheinungsbild sollte erhalten bleiben.	Für die Liegenschaften Parzellen Nrn. 502 -505 legt die Gemeinde die Kernzone mit Bauten mit Situationswert fest.
Workshop Teilgebiet 8-6	
Wie hoch dürfen die Gebäude Im Vrenelisgärtli gebaut werden? Antwort: Gemäss dem neuen Teilzonenreglement Zentrum (Entwurf) Max. Vollgeschosszahl 2, Max. Gebäudehöhe 7.5m	Das Gebäudeprofil wurde unterdessen angepasst, um einen Dachausbau zu ermöglichen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Es wird von einer Person der Hinweis gegeben, die Verkehrsberuhigungsmassmahme (Durchfahrtsverbot für Autos) unbedingt aufrecht zu erhalten.	Es handelt sich hierbei um eine verkehrspolizeiliche Anordnung, welche sich ausserhalb der Möglichkeiten der Teilzonenvorschriften befindet. Die Gemeinde nimmt das Anliegen entgegen.
Wieso ist nur ein Teil der Parzellen in der Schonzone? Die Abgrenzung ist für eine Person nicht nachvollziehbar.	Die Abgrenzung wurde nochmals überprüft und angepasst.
Eine Person gibt den Hinweis die Veloroute Richtung Basel verkehrstechnisch zu überprüfen. Der Weg über den Dorenbachkreisel ist für Velofahrer gefährlich.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Workshop Teilgebiet 7-1	
Eine Person weist auf die Verkehrsprobleme auf der Strasse Kapellenweg hin. Es wird dort häufig zu schnell gefahren. Es wird der Wunsch geäussert, dort wieder eine Einbahnstrassenregelung einzuführen. Zudem sollte die Vortritts- und Temporegelung besser signalisiert werden.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Eine Person spricht sich für den Erhalt und Schutz der Bäume in der Hofzone aus.	Für die Siedlung wichtige Bäume werden durch die Teilzonenvorschriften geschützt.
Workshop Teilgebiet 8-1	
Es wird der Wunsch geäussert, die Kernmattstrasse mit Bäumen im Strassenraum aufzuwerten. Dabei sollten die wenigen öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben und die Möglichkeit einer Verkehrsfläche auf einer Ebene geprüft werden.	In der Kernmattstrasse werden Bäume im Strassenraum als orientierender Planinhalt aufgenommen.
Eine Person fragt nach der Grünziffer in der WG3-Zone.	In den Wohn- und Geschäftszonen wurde auf die Beibehaltung der Grünflächenziffer verzichtet. In den Zonenvorschriften Siedlung sind für die WG3 10% Grünfläche als Minimum definiert, dies hat in der Praxis kaum positive Auswirkungen. In der WG4 ist in den Zonenvorschriften Siedlung keine Grünflächenziffer festgelegt.
Es wird der Hinweis gegeben, dass es im Kapellenweg kein Trottoir gibt und dieses zu Verkehrsproblemen führt. Zudem bildet sich in der Kernmattstrasse häufig Rückstau, aufgrund der Zufahrt der AEH des Zentrums Dorenbach und dem Linksabbiegeverbot in die Hauptstrasse.	Für die Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Eine Person weist auf die Fledermäuse im Schuppen hinter dem Ortsmuseum. Das Gebäude stehe nicht unter Schutz, jedoch sollte die Gemeinde hier den Tierschutz beachten, falls eine bauliche Änderung beabsichtigt wird.	Die Gemeinde plant dort aktuell keine Baumassnahme. Der Hinweis wurde an das Ressort Immobilien weitergeleitet.

Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiete 8-3 und 8-4	
Es wird der Wunsch nach einem Dachstockausbau in der WG3-Zone geäussert. Das aktuelle Zonenreglement erlaubt dieses nicht, da die max. Nutzung damit überschritten wird. Wird das mit der Revision möglich?	Entlang der Kernmattstrasse ist neu die Zentrumszone Z3+ festgelegt, hier ist die bauliche Nutzung mit dem Baubereich örtlich festgelegt. Innerhalb des Baubereichs sind vollflächig drei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss zulässig. Entlang des Holeerains wird eine viergeschossige Wohn- und Geschäftszone festgelegt (entspricht der Gebäudehöhe der rechtskräftigen WG3). Neu wird die Bebauung mittels Bebauungsziffer anstatt Geschossflächenziffer gesteuert, das Nutzungsmass bleibt weitgehend unverändert. Wenn die bauliche Nutzung heute nicht ausreichend ist, das Dachgeschoss zu nutzen, wird dies zumindest partiell auch künftig so sein.
Workshop Teilgebiete 9-13 und 9-14	
Es wird über den Block der Parzellen 3800 und 1633 diskutiert. Früher war dieses Geviert eine grosse Parzelle, welche geteilt wurde. Der jetzige Entwurf des TPZ-Zentrum sieht eine Mischung von Zentrumszone und WG5-Zone vor. Kommen für diesen Bereich auch andere raumplanerische Lösungen in Frage?	Es wird neu eine Quartierplanpflicht vorgesehen.
Bei der Liegenschaft 1684 und 2513 ist zu überprüfen ob es eine Dienstbarkeit für eine geschlossene Bauweise braucht.	Aufgrund der bestehenden Befensterung und des zu geringen Abstands zur Fassade der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2513 wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet.
Es wird von einer Person auf die Problematik mit der bestehenden Veloroute im Kronenweg hingewiesen. Das Unfallrisiko für Fussgänger ist dort erhöht aufgrund der häufig zu schnell fahrenden Velos und der beengten Situation mit den parkierenden Autos.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Workshop Teilgebiet 9-1	
Der Entwurf sieht weiterhin eine OeWA-Zone für dieses Teilgebiet vor. Eine Person stellt fest, dass die Zweckbestimmung Energieversorgung nicht beinhaltet ist. Es wird die Befürchtung geäussert, sich mit der Energieversorgung im Bereich des Birsigs nicht weiterentwickeln zu können.	Die dort aktuell vorhandenen Anlagen haben Bestandesgarantie. Die Gemeinde steht mit dem Energieversorger im Dialog, auch zu möglichen Veränderungen.
Workshop Teilgebiet 9-4	
Die neu geplante Fusswegverbindung zwischen den Parzellen 2280 und 1788 sowie die Freihaltezone sieht eine Person kritisch. Hingegen sollte der Baum an der Hauptstrasse wieder ergänzt werden, welcher früher dort stand.	Der Baum wurde wieder ersetzt. Hauptstrasse als zentraler Lebensraum soll gestärkt werden durch öffentlicher Freiraum und Durchwegung.

Anhang 1 Gewässerraum

Hochwasserschutz Dorenbach (Abschnitt Holeerain – Birsig)



Herleitung natürliche Breite Birsig

gruner

Gemeinde Binningen
Gewässerraum Birsig

Ermittlung natürliche Gerinnesohlenbreite

			Breite [m]				Bemerkungen
Karte	**Jahr**	**Massstab**	Biel-Benken	Bottmingen	Binningen	Basel	
Situationsplan Geometer Hofer/ Baader	1823	??				7-8.5	zitiert in Golder (1995): Birsig und seine Nebengewässer, Hrsg. TBA BS
Übersichtsplan Hofer 1820	1820				5-6		map.bs.ch
Übersichtsplan Löffel	1862					begradigt	map.bs.ch
Siegfriedkarte	1880			7-9	7	begradigt	map.bs.ch
Übersichtsplan 1905	1905				4.5-6(-7)	begradigt	map.bs.ch
Revitalisierung Birsig Bottmingen, Gemeindegrenze Oberwil - Brücke Schlossgasse (PAW)	09.12.2008	1:500		4			
Amtliche Vermessung	2019		4-5				

Alten Karten kann die natürliche Breite des Birsigs in Binningen entnommen werden.
--> Die natürliche Breite beträgt zwischen 5 und 7 Metern
Der Birsig verläuft oberhalb und unterhalb von Biel-Benken noch im natürlichen Bett.
--> Die auch heute noch vorhandene mittlere natürliche Breite beträgt in Biel-Benken zwischen 4 und 5 Metern

Die mittlere natürliche Sohlbreite des Birsigs in Binningen kann auf 6 Meter festgelegt werden.

Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
1	**Allgemeines zur Nutzungsplanung**				
1.1	*Allgemeine Würdigung*	- Die erarbeiteten Planungsunterlagen, vor allem das Kapitel der Planungsresultate, sind sachlich korrekt, vollständig und durch die eingefügten Grafiken sehr verständlich. Die gesamte Planung und Koordination zwischen den beteiligten Planungsstellen werden sehr begrüsst.	**H**	- Der Gemeinderat dankt für diese Würdigung.	**Kenntnisn.**
		- Momentan läuft das Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht für den BLT-Doppelspurausbau Spiesshöfli. Im Abschnitt zwischen Brückenstrasse und BLT-Haltestelle Binningen Schloss wird hiervon der neu auszuscheidende Gewässerraum tangiert. Mit der anstehenden Plangenehmigungsverfügung werden alle für das Infrastrukturprojekt notwendigen bundesrechtlichen Bewilligung erteilt.	**H**	- Der Gemeinderat dankt für diesen Hinweis.	**Kenntnisn.**
2	**Zonenplan Siedlung und Landschaft**				
2.1	*Mutation Gewässerraum – Birsig, Rümelinbach*	- In denjenigen Bereichen, in denen der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst wurde, fehlt die Breitenangabe des Gewässerraums. Eine Vermassung des minimalen Gewässerraums entlang dieser Abschnitte ist für ein besseres Verständnis und im Sinne einer konsistenten Umsetzung sinnvoll (z. B. Parzelle Nr. 1522 oder 1604). Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.	**R**	- Da der Gewässerraum im Bereich der Anpassungen nicht durchgehend dieselbe Breite aufweist, verzichtet der Gemeinderat auch weiterhin auf die Vermassung. Dies würde nicht zum besseren Verständnis beitragen, sondern eher zu Missverständnissen führen.	**X**

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
3	**Planungs- und Begleitbericht**				
3.1	*Kapitel 3 - Planungsresultate*	- 3.3.1 Birsig: Das dicht überbaute Gebiet entlang der Birsig wurde von der Gemeinde Binningen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen bestimmt. Dieses umfasst gemäss den Unterlagen die Quartierplanung Weihermatten bis und mit der Parzelle Nr. 1522. Da sich jedoch innerhalb der gesamten WG3-Zone (bis Parzelle Nr. 286 / 1501) die Bebauungsstruktur sowie die Verhältnisse entlang der Birsig nur geringfügig ändern, kann das dicht bebaute Gebiet auf die gesamte WG3-Zone (inkl. QP, Parzelle Nr. 1604 bis 286) ausgedehnt werden.	**H**	- Der Gemeinderat dankt für den Hinweis und kann die Argumentation gut nachvollziehen. Entsprechend wird der Gewässerraum auf der gesamten genannten Strecke den baulichen Gegebenheiten angepasst.	✓
		- Die bestehenden rechtskräftigen Gewässerbaulinien für den Birsig liegen zum grossen Teil ausserhalb des geplanten Gewässerraums und behalten deshalb ihre Gültigkeit (§ 12a, Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (SGS 400)). Die rechtskräftigen Gewässerbaulinien werden nicht vom Kanton aufgehoben. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, den Gewässerraum entlang der Birsig auf die bestehenden Gewässerbaulinien anzupassen (v. a. Parzelle Nr. 1604 und 1522).	**E**	- Es wird auf die Anpassung der Gewässerräume an die bestehenden Gewässerbaulinien verzichtet. Hingegen soll nach Abschluss der Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Landschaft in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen eine Neubeurteilung der bestehenden Gewässerbaulinien stattfinden. In diesem Zusammenhang können allenfalls auch Baulinien, die neu innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen, aufgehoben werden.	
		- 3.1.2 Dorenbach: Wir begrüssen den Antrag der Gemeinde Binningen, den Gewässerraum des Dorenbachs ausserhalb des Siedlungsgebiets entlang der alten Schiessanlage auszuscheiden. Dem Antrag wird zugestimmt.	**H**	- Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.	**Kenntnisn.**