GEMEINDE BINNINGEN

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 1 – 11

21. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Binningen Curt Goets-Strasse 1 4102 Binningen
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Brigitte Bauer / Alena Hänger
Datei-Name	11007_ber01_20230621_Interessenabwägung_Situation_1-11.docx

Erläuterung Objektblätter

Durch die folgenden, tabellarisch dargestellten Interessenabwägungen soll im Rahmen der Zentrumsplanung Binningen durch Einzelfallbeurteilungen aufgezeigt werden, wo sich eine geschlossene Bauweise i.S.v. § 94 Abs. 4 Lit. a RBG und die damit einhergehende Festlegung von Baubereichen rechtfertigt und inwiefern das öffentliche Interesse an der beschriebenen Bauweise, die konkreten privaten Interessen an Gebäudeöffnungen und Wohnhygiene im Einzelfall überwiegt.

Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <https://geoview.bl.ch> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <https://www.google.ch/maps> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

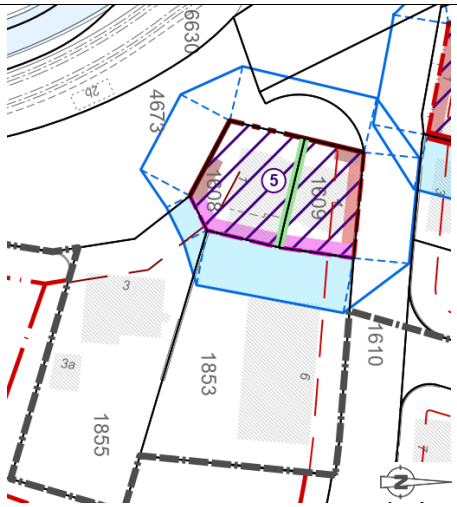
Bottmingerstrasse 1, Bruderholzstrasse 4 + Bruderholzstrasse 6	
Nr. im Plan / Situation	1
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1608, 1609 mit Wirkung auf: 1855, 1853
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand wird gegenüber den Parzellen Nrn. 1853 und 1855 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1853

Süd- und Westansicht

Westansicht

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Bei den Gebäudeöffnungen der Westfassade (Parz. Nr. 1853) handelt es sich einerseits um seitliche Belichtungsfenster der gewerblichen bzw. garagenähnlichen Nutzung im Erdgeschoss und andererseit um Fenster zur Belichtung von Wohnräumen und sanitären Anlagen oder gebäudeinterner Erschliessung.

Die Hauptfassade mit Balkonen befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Eine allfällig stärkere Beschattung der Westfassade durch die 5-geschossige Bauweise führt daher zu einer vertretbaren Einschränkung der Wohnqualität bzw. der Wohnhygiene.

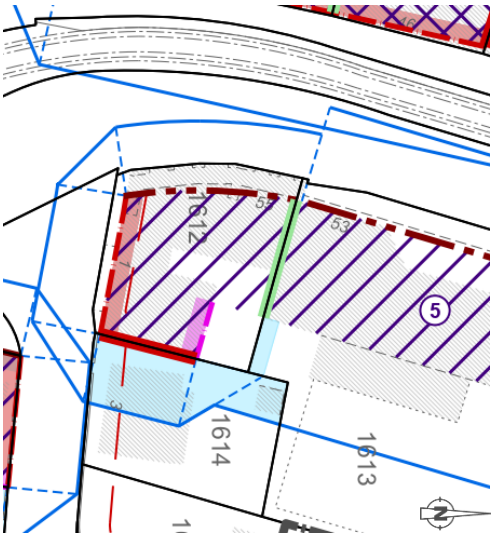
Der Freiraum von Parzelle Nr. 1855 wird durch die Abstandsüberschreitung tangiert. Eine Aufstockung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1608 verhindert die freiräumliche Nutzung (Garten und Parkierungsfläche) nicht.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren westlichen Belichtung.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Bruderholzstrasse 1 + Bruderholzstrasse 3	
Nr. im Plan / Situation	2
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1612 mit Wirkung auf: 1613
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
 Nordansicht	

Wohnhygiene / Belichtung

Ausgehend von Parzelle Nr. 1612 überschreitet das Grenzpolygon die Grenze zu Parzelle Nr. 1613. Diese Überschreitung betrifft den unverbauten Freiraum von Parzelle Nr. 1613. Durch die Realisierung der 5-geschossigen Bauweise wird die Nutzung des Freiraumbereichs nicht verhindert.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren westlichen Belichtung.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

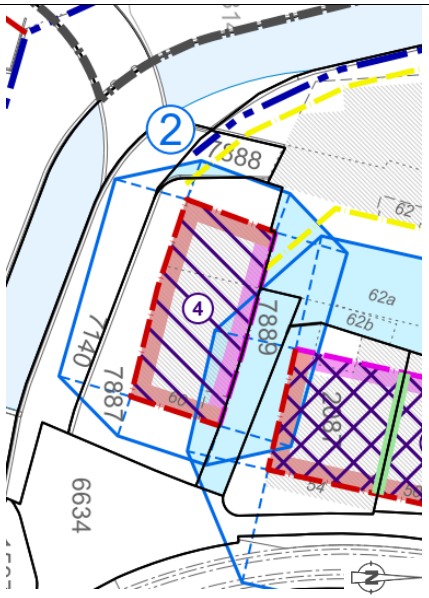
Baslerstrasse 60 + Baslerstrasse 54	
Nr. im Plan / Situation	3
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 7887 mit Wirkung auf: 7889, 1598, 2087
Baubereich	4-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 7889 sowie Parz. Nr. 2087 und Nr. 1598 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 2089 / 7889

Südansicht Parz. Nr. 2087

Vogelperspektive Parz. Nr. 7889 (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parz. Nr. 7887 wurde entsprechend dem Bebauungskonzept der Quartierplanung 8, Weihermatten, 4-geschossig erstellt. Die Bebauungsmöglichkeiten werden mit den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht wesentlich verändert.

Fazit

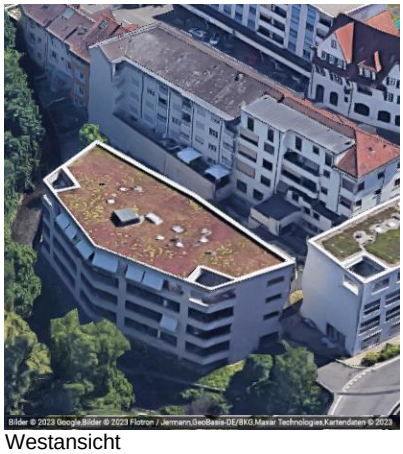
Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung wurde bereits durch die Quartierplanung Rechnung getragen und entspricht den Planungszielen, die mit der Zentrumsplanung Binningen verfolgt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Baslerstrasse 62 + Baslerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54	
Nr. im Plan / Situation	4
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 2087, 2088, 1602 mit Wirkung auf: 1598, 7889
Baubereich	6-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 1598, 7889 und 7887 wird überschritten.

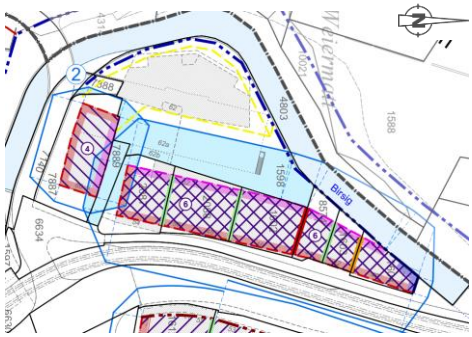
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1598

Ostansicht



Westansicht

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Für die Bebauung entlang der Baslerstrasse ist in den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften 8 Weihermatten bereits eine sechsgeschossige Bebauung vorgesehen. Die Bebauungsmöglichkeiten werden mit den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht wesentlich verändert.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung wurde bereits durch die Quartierplanung Rechnung getragen und entspricht den Planungszielen, die mit der Zentrumsplanung Binningen verfolgt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Oberwilerstrasse 22 + Oberwilerstrasse 24	
Nr. im Plan / Situation	5
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 562 mit Wirkung auf: 560, 563
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 560 und 563 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 563

Ostansicht

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise

Wohnhygiene / Belichtung

Auf der Parzelle Nr. 562 besteht bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss.

Das benachbarte Gebäude auf Parz. Nr. 563 verfügt auf der nördlichen Gebäudeseite über keine Gebäudeöffnungen. Die danebenliegende parzelleneigene Erschliessung wird in ihrer Funktionalität durch ein höheres Gebäude nicht eingeschränkt. Die Gebäudeerhöhung tangiert Parz. Nr. 563 aus Sicht der Wohnhygiene oder der Belichtung nicht.

Der vom Grenzabstandspolygon betroffene Teil der Parzelle Nr. 560 ist von einer eingeschossigen Baute belegt, welche unempfindlich gegenüber der Erhöhung des Gebäudeprofils reagiert.

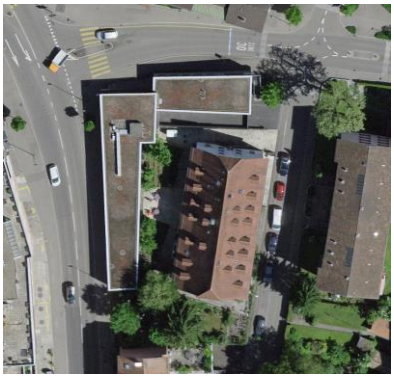
Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt. Private Interessen können aus Sicht der Belichtung oder Wohnhygiene in diesem Fall nicht angefügt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Oberwilerstrasse 7 + Amerikanerstrasse 32, 34	
Nr. im Plan / Situation	6
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1558 mit Wirkung auf: 1556
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1556 wird überschritten.

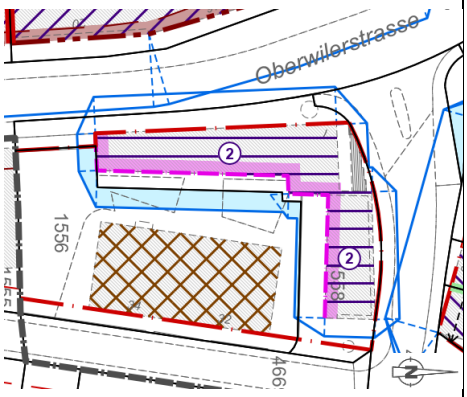
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1556



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Nordansicht (L. Reinitzer)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Die Bebauung entlang der Oberwilerstrasse wurde gemäss den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften Kronenmatten Süd realisiert. Die Bebauungsmöglichkeiten werden mit den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht wesentlich verändert.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung wurde bereits durch die Quartierplanung Rechnung getragen und entspricht den Planungszielen, die mit der Zentrumsplanung Binningen verfolgt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

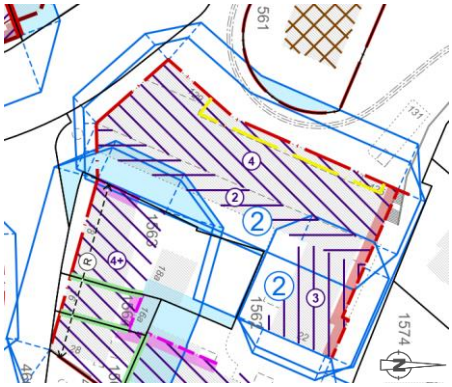
Schlossgasse 18 + Hauptstrasse 129	
Nr. im Plan / Situation	7
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1563 mit Wirkung auf: 1562
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1562 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1562

Ostansicht

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 1563 steht heute bereits auf der Parzellengrenze. Es weist eine Gebäudehöhe von ca. 11.5 m auf. Somit sind bereits heute das Sockel-, das Erd- sowie das 1. Obergeschoss vom nahe stehenden Gebäude betroffen. Von einem höheren Ersatzneubau wären daher in erster Linie die beiden oberen Geschosse betroffen. Aufgrund des Rückversatzes verbleibt für die oberen Geschosse ein Gebäudeabstand von ca. 10 m. Der Lichteinfallswinkel von 45° ist damit nicht eingehalten. Aufgrund der Bestandessituation und der zentralen Lage erscheint die neue Situation gleichwohl wohnhygienisch angemessen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an einer besseren östlichen Belichtung.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 114, Hauptstrasse 116 + Rottmannsbodenstrasse 5		
Nr. im Plan / Situation	8	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 515 mit Wirkung auf: 513	ausgehend von: 513 mit Wirkung auf: 512
Baubereich	5-geschossig	
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 515 zu Parz. Nr. 513 sowie der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 513 zu Parz. Nr. 512 wird überschritten.	

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 512 / 513

Nordansicht

Umsetzung geschlossene Bauweise

Wohnhygiene / Belichtung

Parz. Nr. 513 und Nr. 515: Der Baubereich auf Parz. Nr. 515 wird rückwärtig gegenüber der heutigen Bebauung nicht vergrössert. Das Gebäude auf Parz. Nr. 515 ist zum Beurteilungszeitpunkt bereits in 5-geschossiger Bauweise mit Satteldach ausgestaltet. Durch die Zentrumsplanung Binningen wird keine Verschlechterung der rückwärtigen Belichtung herbeigeführt. Ohnehin wären auf Parz. Nr. 513 nur belichtungsunabhängie Nutzungen tangiert (Garage/Garageneinfahrt).

Parz. Nr. 513 und Nr. 512: Der Baubereich auf Parz. Nr. 513 wird im rückwärtigen Bereich vergrössert. Die beabsichtigte 5-geschossige Bauweise ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt vorbestehend. Der neu, durch die Baubereichsvergrösserung, betroffene Teil von Parz. Nr. 512 beinhaltet Parkierungs- und parzelleninterne Erschliessunsflächen. Beide sind von einem näheren Gebäude nicht eingeschränkt.

Für beide Situationen kann im Einzelfall kein überwiegendes privates Interesse gefunden werden.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

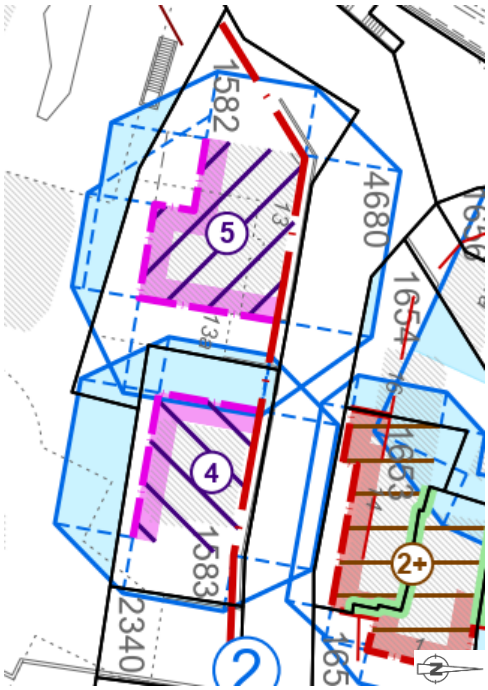
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Weihermattstrasse 13 + Amerikanerstrasse 12 + Weihermattstrasse 11	
Nr. im Plan / Situation	9
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1582 mit Wirkung auf: 1580, 1583
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 1582 zu Parz. Nr. 1580 und Nr. 1583 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1580 / 1583

Westansicht (L. Reinitzer)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Auf Parzelle Nr. 1582 besteht ein 4-geschossiges Gebäude mit Sockelgeschoss. Die dadurch bestehende Gebäudehöhe würde durch die Ausschöpfung des 5-geschossigen Baubereichs nicht bzw. nur unwesentlich erhöht werden. Entsprechend gilt das Gleiche für das Grenzpolygon. Die Umsetzung der Zentrumsplanung generiert demnach keine wesentlichen, neuen Einschränkungen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

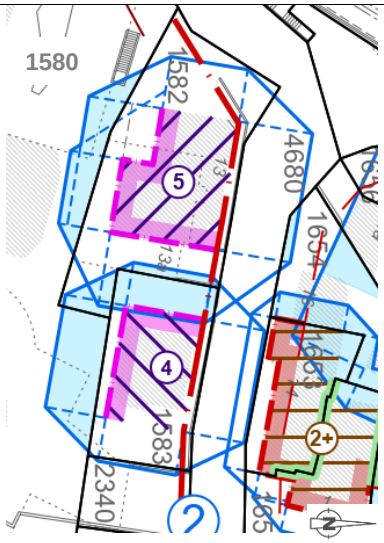
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Weihermattstrasse 11 + Amerikanerstrasse 12 + Weihermattstrasse 13	
Nr. im Plan / Situation	10
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1583 mit Wirkung auf: 1580, 1582
Baubereich	4-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 1583 zu Parz. Nr. 1580 und Parz. Nr. 1582 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das bestehende Gebäude ist als zweigeschossiger Bau mit Satteldach ausgebildet worden und weist eine Gebäudehöhe von ca. 10 m auf.

Mit der Erhöhung des Baubereichs auf eine 4-geschossige Bauweise wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1582 nicht eingehalten. Betroffen ist die Ostfassade mit jeweils einem Fenster pro Etage. Weil die Hauptfassade gegen Süden ausgerichtet ist erscheint der Gebäudeabstand von ca. 8 m vertretbar.

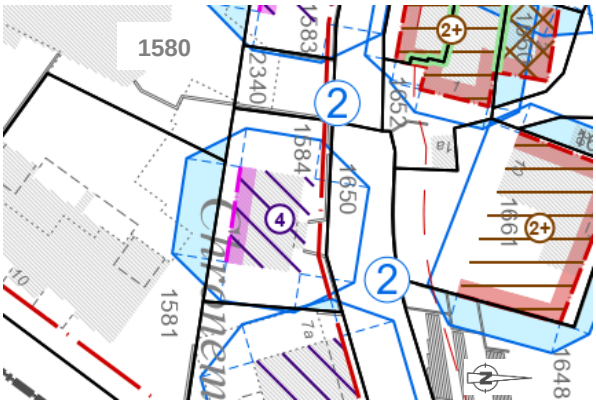
Gegenüber der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1580 wird der Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten. Eine Verschattung findet zudem kaum statt, da die Parzelle Nr. 1583 nördlich der Parzelle Nr. 1580 liegt. Zudem handelt es sich bei der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1580 um eine Geschäftsliegenschaft.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt die privaten Interessen.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Weihermattstrasse 9 + Amerikanerstrasse 10	
Nr. im Plan	11
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1584 mit Wirkung auf: 1581, 1580
Baubereich	4-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1581 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

Das bestehende Gebäude ist als eingeschossiger Bau mit Walmdach ausgebildet worden und weist eine Gebäudehöhe von ca. 11 m auf. Mit der neuen Zentrumsplanung ist eine Erhöhung des Gebäudes auf vier Voillgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 13.5 m möglich.

Mit der Erhöhung des Baubereichs auf eine 4-geschossige Bauweise wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Parzelle Nr. 1581 punktuell nicht eingehalten. Betroffen ist die Nordwestfassade mit Belichtungsfenstern und Balkonen. Der Schattenwurf eines allfälligen neuen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1584 wird die Parzelle 1581 aufgrund deren Lage im Süden kaum tangieren.

Von Parzelle Nr. 1580 wird freiräumlicher Aufenthaltsbereich in geringem Ausmass betroffen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber einer weniger starken Beschattung des Freiraumbereichs.

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 13 – 21

21. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Binningen Curt Goets-Strasse 1 4102 Binningen
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Brigitte Bauer / Alena Hänger
Datei-Name	11007_ber01_20230621_Interessenabwägung_Situation_13-21.docx

Erläuterung Objektblätter

Durch die folgenden, tabellarisch dargestellten Interessenabwägungen soll im Rahmen der Zentrumsplanung Binningen durch Einzelfallbeurteilungen aufgezeigt werden, wo sich eine geschlossene Bauweise i.S.v. § 94 Abs. 4 Lit. a RBG und die damit einhergehende Festlegung von Baubereichen rechtfertigt und inwiefern das öffentliche Interesse an der beschriebenen Bauweise, die konkreten privaten Interessen an Gebäudeöffnungen und Wohnhygiene im Einzelfall überwiegt.

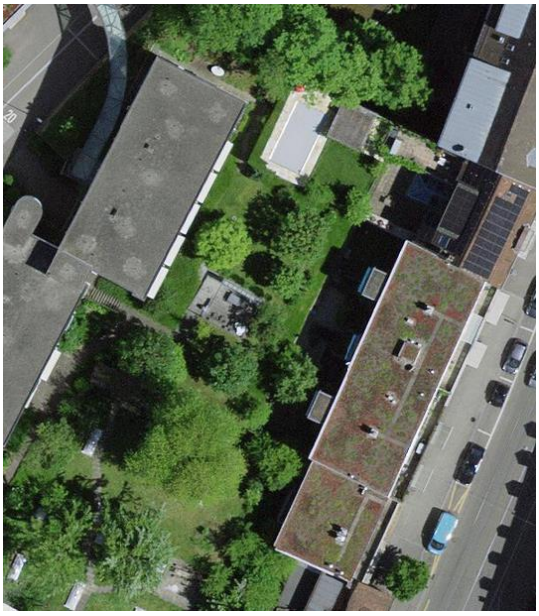
Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <https://geoview.bl.ch> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <https://www.google.ch/maps> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 46, Hauptstrasse 50 + Hohlegasse 5	
Nr. im Plan / Situation	13
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 468 mit Wirkung auf: 476
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpoly-gon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 476 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise

Wohnhygiene / Belichtung

Durch die 5-geschossige Bauweise auf Parz. Nrn. 468 und 471 wird die Belichtung und Besonnung der Parz. Nr. 476 tangiert. Durch den grossen Abstand der beiden Fassaden kann ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden. Der dazwischenliegende Freiraumbereich ist weiter von mehreren grösseren Bäumen bewachsen, woraus geschlossen wird, dass Beschattung gewünscht oder zumindest geduldet wird. Des Weiteren sind die bestehenden Gebäude bereits in 3-geschossiger Bauweise (plus Attikageschoss und Satteldachkonstruktion) errichtet.

Gewichtige private Interessen sind demnach nicht vorhanden.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren westlichen Belichtung.

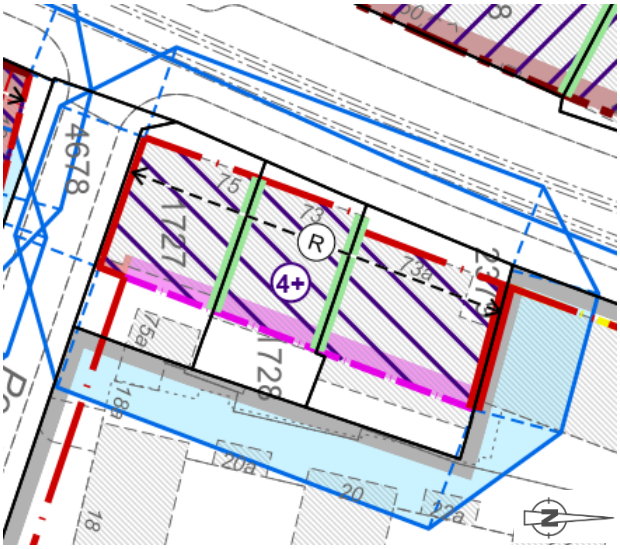
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 73, 73a, 75 + Postgasse 18, 20, 20a, 22a	
Nr. im Plan / Situation	14
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1727, 1728, 2379 mit Wirkung auf: 1729
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1729 wird überschritten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

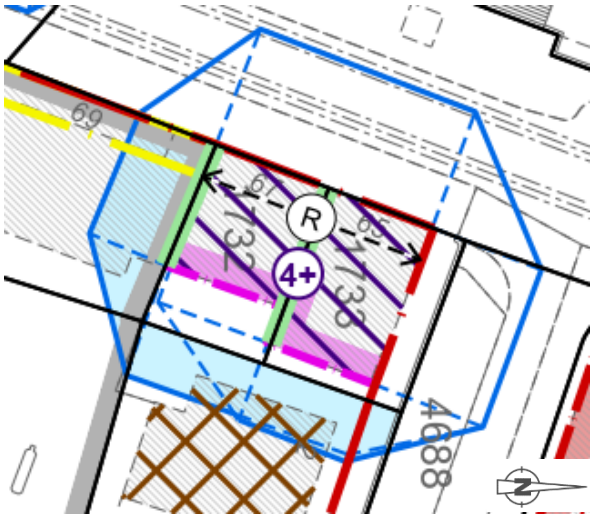
Durch die 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss wird Parz. Nr. 1729 durch zusätzliche Beschattung betroffen. Es befinden sich im betroffenen Bereich keinerlei Gebäudeöffnungen, die auf natürliche Belichtung angewiesen sind bzw. wohnhygienischen Anforderung genügen müssen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 65, Hauptstrasse 67 + Curt Goetz-Strasse 2	
Nr. im Plan / Situation	15
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1732, 1733 mit Wirkung auf: 1729, 1731, 1734
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1734, Nr. 1731 und Nr. 1729 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

Die bestehende Bebauung auf den Parzellen Nrn. 1732 und 1733 ist dreigeschossig mit Satteldach. Neu ist eine 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss zulässig. Der Baubereich wird nicht vergrössert.

Auf Grund der bereits vorbestehenden, sehr dichten Bebauung zwischen Parz. Nr. 1733, 1732 und Parz. Nr. 1734 bringt die neu geplante Bauweise keine grösseren Einschränkungen in Zusammenhang mit der Wohnhygiene mit sich. Die Belichtung der Wohnräume ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt eingeschränkt.

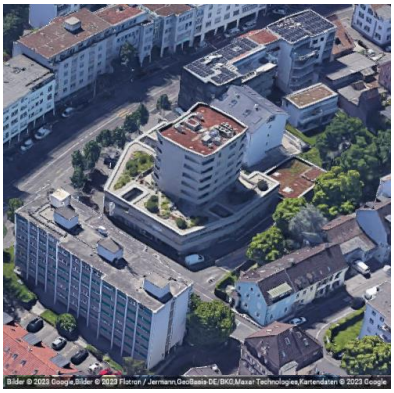
Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

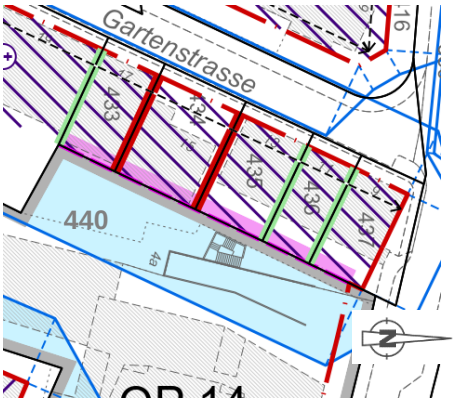
Gartenstrasse 9, 11, 13, 15, 17 + Hauptstrasse 4	
Nr. im Plan / Situation	16
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 437, 436, 435, 434, 433 mit Wirkung auf: 440
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 440 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.


Nord-Ost-Ansicht

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Durch die neue Bauweise (4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss) wird insbesondere die Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen auf Parz. Nr. 440 sowie der Sockel des Gebäudes stärker beschattet. Da die Ein-/Ausfahrt durch reduzierte Belichtung in ihrer Funktionalität nicht eingeschränkt wird, ist das private Interesse an der Beibehaltung der momentanen Belichtungssituation nicht genügend gewichtig. Eine allfällige Betroffenheit des unteren Gebäudeteils («Sockel») ist ebenfalls nicht gewichtig genug, da der fragliche Gebäudeteil der gewerblichen Nutzung dient, die weniger hohe Anforderung an eine natürliche Belichtung bzw. an die Wohnhygiene zu stellen vermag.

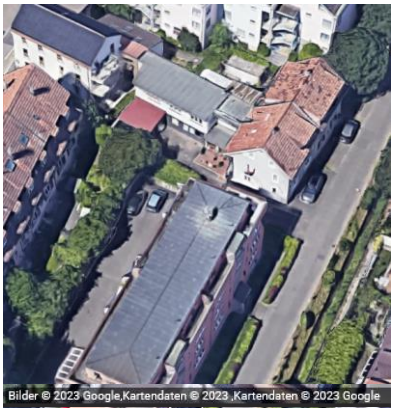
Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Dorenbachstrasse 17, 19 + Kernmattstrasse 10, 12, 14, 16	
Nr. im Plan / Situation	17
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 364 mit Wirkung auf: 364 + 368, 367, 366, 365
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 368, 367, 366 und 365 wird überschritten.

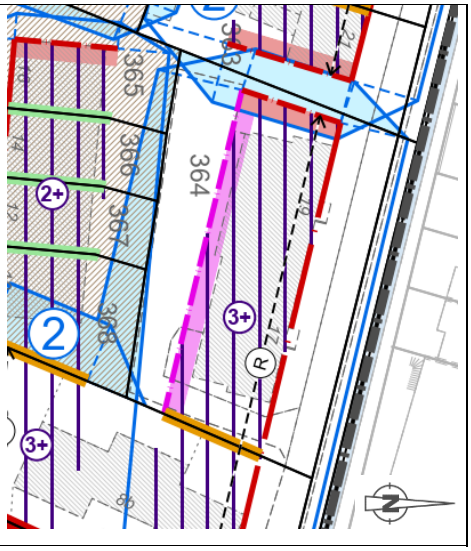
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.



Ostansicht

Vogelperspektive

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parz. Nr. 364 ist bereits zum Beurteilzungszeitpunkt in der beabsichtigten Bauweise errichtet. Allfällige Belichtungseinschränkungen sind demnach bereits geduldet und können daher nicht als privates Interessen angefügt werden. Auch die geringe Vergrösserung der Baubereiche kann im Vergleich zur Bestandessituation keine, die Wohnhygiene zusätzlich stark einschränkende Beschattung, auslösen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

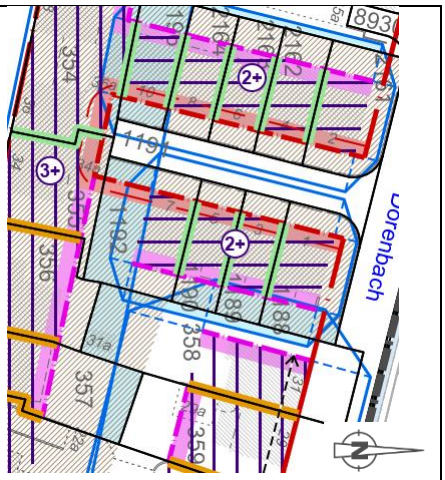
Dorenbachstrasse 31 + Im Vrenelisgärtli 1, 3, 5	
Nr. im Plan / Situation	18
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 358 mit Wirkung auf: 1188, 1189, 1190 ausgehend von: 1188, 1189, 1190 +1192 mit Wirkung auf: 358
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss / 2-geschossig mit Satteldach
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 1188, 1189 und 1190 bzw. zu 358 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Ostansicht

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Auf der Parzelle Nr. 358 besteht heute bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und diversen Wiederkehren (FH ca. 9 m, GH ca. 10.5 m). Die Zentrumsplanung ermöglicht eine Erhöhung der Gebäudehöhe um ca. 4m. Durch die rückwärtige Ausdehnung des Baubereichs und der Erhöhung der Gebäudehöhe um 4 m wird die Belichtung und Besonnung der Parzelle Nrn. 1188-1190 weiter beeinträchtigt. Der Lichteinfallswinkel von 45° wird nicht eingehalten.

Das zulässige Gebäudeprofil der Reihenhauszeile auf den Parzellen Nrn. 1188, 1189, 1190 und 1192 wird durch die vorliegende Planung um ca. 2 m erhöht. Durch diese Erhöhung ist nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Wohnhygiene für die Parzelle Nr. 358 auszugehen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an einer besseren östlichen Belichtung.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstr. 28, 30, 34 + Dorenbachstr. 29, 30, Im Vrenelisgärtli 7	
Nr. im Plan / Situation	19
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 356, 355 mit Wirkung auf: 358, 1192 ausgehend von: 359 mit Wirkung auf: 357
Baubereich	3-geschossig mit Dachgeschoss / 3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 357, 358 und 1192 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
 Südansicht	

Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 358 wird durch die geplante Bauweise nicht bzw. äusserst geringfügig in seiner Belichtung eingeschränkt. Einzig der Schopf auf Parz. Nr. 358 würde tangiert. Da ein Schopf nicht den Anforderungen an Wohnhygiene und Belichtung standhalten muss, kann die Beschattung dieses Gebäudes keine gewichtigen privaten Interessen auslösen. Die zusätzliche Beschattung des Freiraums durch die geplante Bauweise wird sich, wenn überhaupt, nur sehr gering auswirken, da die Gebäude im Vorbestand bereits eine Gebäudehöhe bis zu 12 m aufweisen.

Ausgehend von Parzelle Nr. 355 und 356 wird Parzelle Nr. 1192 durch das Grenzpolygon tangiert. Dies hauptsächlich aufgrund dessen, dass die neue Gebäudeflucht nahe der Parzellengrenze zu liegen kommt (gegenüber von Parz. Nr. 1192). Die Überschreitung des gesetzlichen Abstands führt zu einer Beschattung des Gartens sowie der Südfassade, wobei der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden kann.

Ausgehend von Parzelle Nr. 359 wird im Bereich von Parzelle Nr. 357 der rückwärtige Freiraumbereich (Garten tangiert. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 359 befinet sich am nördlichen Rand der Parzelle, weshalb der Schattenwurf im Rahme der Realisierung der neuen Geschossigkeit zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen führt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

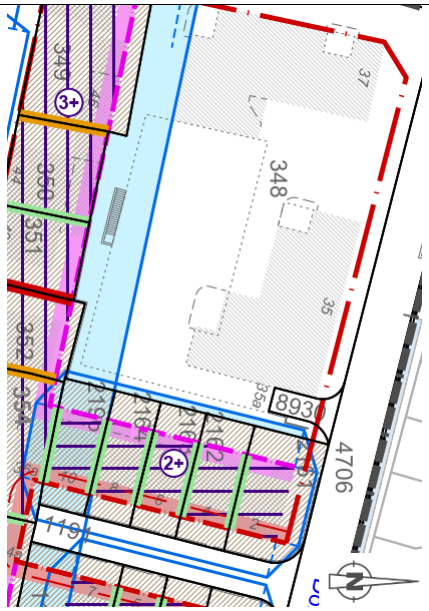
Im Vrenelisgärtli 2, 4, 6, 8, 10 + Dorenbachstrasse 35 + Kernmattstrasse 38	
Nr. im Plan / Situation	20
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 2161, 2162, 2163, 2164, 2196 mit Wirkung auf: 348, 354
Baubereich	2-geschossige mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 348 und 354 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 348

Ostansicht

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das zulässige Gebäudeprofil der Reihenhauszeile auf den Parzellen Nrn. 2161-2164 und 2196 wird durch die vorliegende Planung um ca. 2 m erhöht. Die Baubereiche werden gegen Westen nur marginal vergrössert. Die Betroffenheit von Parz. Nr. 348 ist demzufolge nur minim. Durch die maximale Erhöhung von 2 m Gebäudehöhe wird ausgehend von Parzelle Nr. 2196 die bestehende Nebenbaute auf Parzelle Nr. 354 tangiert. Auf wohnhygienische Aspekte hat die Realisierung der neuen Geschossigkeit demnach keinen wesentlichen negativen Einfluss.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

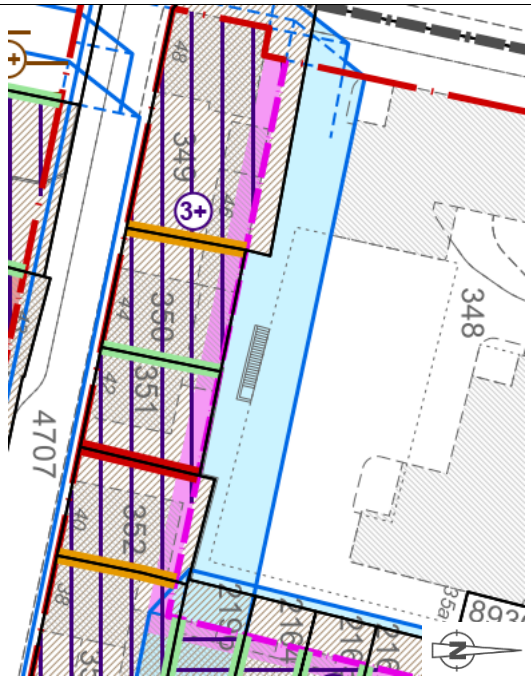
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 40, 42, 44, 46, 48 + Dorenbachstrasse 35 und 37	
Nr. im Plan / Situation	21
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 352, 351, 350, 349 mit Wirkung auf: 348
Baubereich	3-geschossige mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 348 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Von einer neuen Bebauung entlang der Kernmattstrasse ist in erster Linie das Gebäude Dorenbachstrasse Nr. 37 betroffen. Es liegt ca. 8m vom geplanten Baubereich entfernt. Ein Lichteinfallswinkel von 45° kann daher für das untere Geschoss nicht gewährleistet werden.

Die Wohnungen bei Gebäude Nr. 37 süd-westorientiert. Die Balkone haben einen Süd- sowie einen Westanteil. Durch die zusätzliche Bebauung an der Kernmattstrasse wird daher die Belichtung und Besonnung nur teilweise vermindert.

Das Interesse der Siedlungsinnentwicklung ist, trotz Einschränkung privater Interessen, in diesem Fall höher zu gewichten.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt.

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 22 - 30

21. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Binningen Curt Goets-Strasse 1 4102 Binningen
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Brigitte Bauer / Alena Hänger
Datei-Name	11007_ber01_20230621_Interessenabwägung_Situation_22-30.docx

Erläuterung Objektblätter

Durch die folgenden, tabellarisch dargestellten Interessenabwägungen soll im Rahmen der Zentrumsplanung Binningen durch Einzelfallbeurteilungen aufgezeigt werden, wo sich eine geschlossene Bauweise i.S.v. § 94 Abs. 4 Lit. a RBG und die damit einhergehende Festlegung von Baubereichen rechtfertigt und inwiefern das öffentliche Interesse an der beschriebenen Bauweise, die konkreten privaten Interessen an Gebäudeöffnungen und Wohnhygiene im Einzelfall überwiegt.

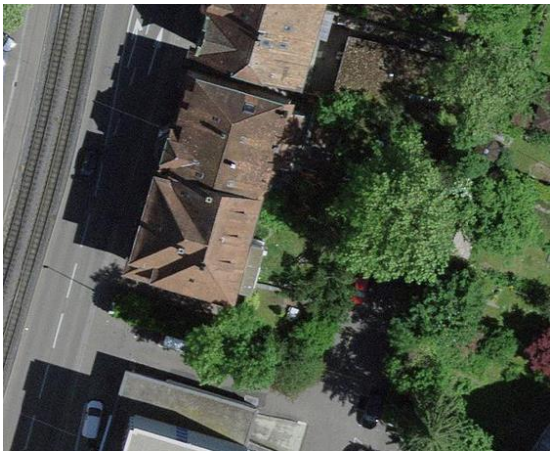
Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <https://geoview.bl.ch> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <https://www.google.ch/maps> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

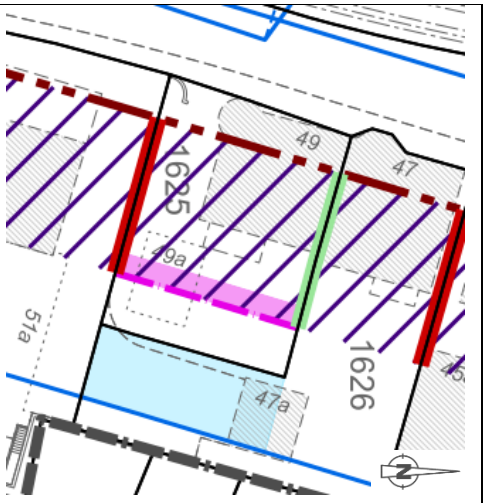
Baslerstrasse 49 + Baslerstrasse 47	
Nr. im Plan / Situation	22
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1625 mit Wirkung auf: 1626
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 1626 wird überschritten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1625/1626



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Der von der Abstandsüberschreitung tangierte Freiraumbereich ist von mehreren grösseren Bäumen bewachsen. Weiter befindet sich eine Nebenbaute und die parzelleneigene Zufahrt im tangierten Bereich. Die bestehende Nutzungsart (durch Bäume beschatteter Freiraum, Erschliessungs- und Parkierungsfunktion) wird durch die 5-geschossige Bauweise zwar stärker beschattet aber nicht eingeschränkt.

Gewichtige private Interessen sind demnach nicht vorhanden.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung der rückwärtigen Freiraumbereichs.

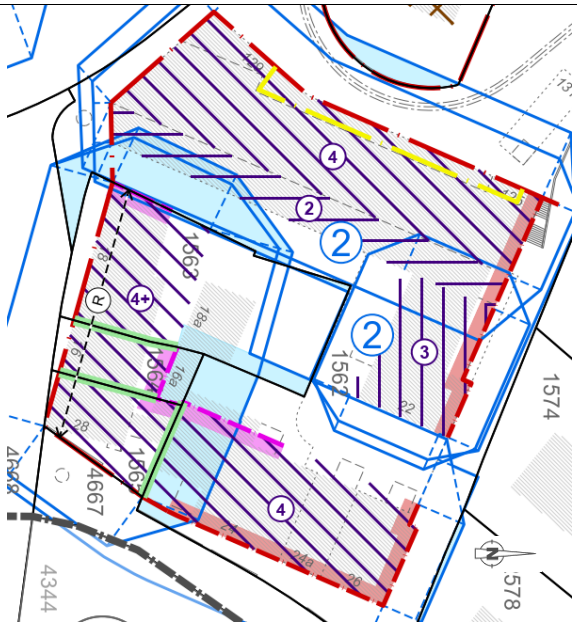
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Schlossgasse 18 + Schlossgasse 16 + Amerikanerstrasse 28 + Amerikanerstrasse 26		
Nr. im Plan / Situation	23	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1564 mit Wirkung auf: 1562	ausgehend von: 1565, 1562 mit Wirkung auf: 1564, 1563
Baubereich	4-geschossig/4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss	
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nrn. 1563, 1564 und 1562 wird überschritten	

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Ansicht rückwärtiger Bereich

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

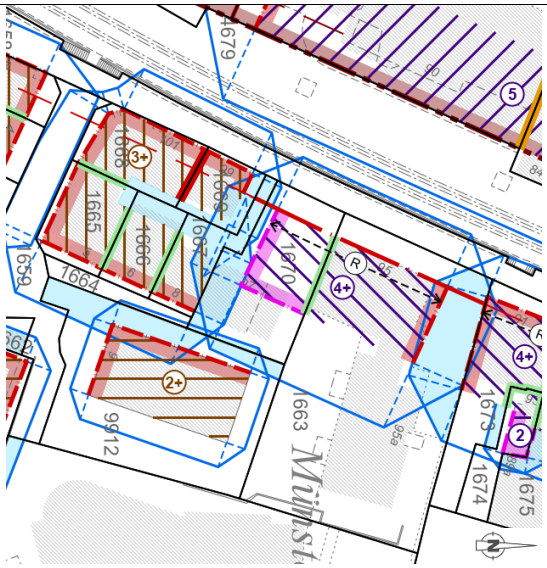
Der tangierte, rückwärtige Bereich der Parzellen ist weitestgehend mit Nebenbauten überbaut. Durch die bestehende Bebauung in 3-geschossiger + Dachgeschoss und 4-geschossiger Weise wird die Beschattung des rückwärtigen Bereichs durch eine 4-geschossige oder 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss nur wenig erhöht. Aufgrund der starken Bebauung des Innenhofs kann der Innenhof heute nur eingeschränkt als Aufenthaltsraum dienen. Weiter wird bereits zum Beurteilungszeitpunkt der, der Wohnhygiene entsprechende Lichteinfallswinkel von 45° unterschritten.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung des Innenhofes.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 97 + Münsterplatz 8 + Hauptstrasse 99 + Münsterplatz 9	
Nr. im Plan / Situation	24
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1670 mit Wirkung auf: 1667, 1669, 9912
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nrn. 1669, 1667 und 9912 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
 Vogelperspektive	

Wohnhygiene / Belichtung

Der Teilquartierplan 9/2, Kronenmatten/Münsterplatz (RRB Nr. 1752 vom 14. September 1999) sieht im Bereich der Parzelle Nr. 1670 einen Baubereich vor, der sich unmittelbar an denjenigen auf Parzelle Nr. 1663 anschliesst und die geschlossene Bauweise vorsieht (verbindliches Grenzbaurecht). Durch die Genehmigung des erwähnten Teilquartierplans ist die demokratische Legitimierung und demnach die raumplanerische Interessenabwägung bereits erfolgt.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, wurde bereits im Rahmen der Teilquartierplanung Rechnung getragen.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

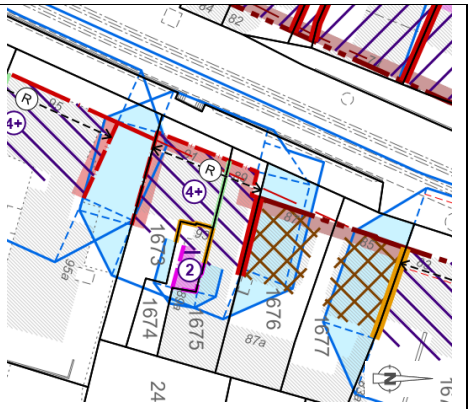
Hauptstrasse 93 + Hauptstrasse 91 + Hauptstrasse 89a	
Nr. im Plan / Situation	25
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1674 mit Wirkung auf: 1673, 1675
Baubereich	2-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand wird ausgehend von Parzelle Nr. 1674 auf Parzelle Nrn. 1673 und 1675 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.

Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Vogelperspektive,
Seitenansicht süd

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 1675 (Hauptstrasse 89a) wird bereits zum Beurteilungszeitpunkt sehr beschränkt belichtet. Einerseits ist das Gebäude an zwei Fassaden direkt angebaut und andererseits ist der bestehende Freiraum dicht bepflanzt und von Bäumen bewachsen. Weiter ändert die 2-geschossige Bauweise nichts im Vergleich zum heutigen Zustand. Die Ausschöpfung des Baubereichs wird demnach zu keinen Einschränkungen privater Interessen führen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt vorliegend, da durch die beabsichtigte Planung im vorliegenden Fall die privaten Interessen in Bezug auf die Belichtung nicht tangiert werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 84 + Hauptstrasse 82 / Hauptstrasse 74 + Hauptstrasse 78 / Hauptstrasse 72a + Streitgasse 1 + Streitgasse 3 + Hauptstrasse 78				
Nr. im Plan / Situation	26			
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 488 mit Wirkung auf: 487	ausgehend von: 486 mit Wirkung auf: 485	ausgehend von: 7847 mit Wirkung auf: 479, 480	ausgehend von: 479, 480 mit Wirkung auf: 485
Baubereich	5-geschossig			
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand wird ausgehend von Parzelle Nr. 488 auf Parzelle Nr. 487 überschritten. Ebenso wird der gesetzliche Abstand ausgehend von Parzelle Nr. 486 auf Parzelle Nr. 485 sowie ausgehend von den Parzellen Nrn. 7847, 479 und 480 überschritten.			

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

Der, bei Umsetzung der 5-geschossigen Bauweise, betroffene Bereich wird hauptsächlich als Verkehrsfläche (Erschliessung und Parkierung) genutzt. Der betroffene Bereich von Parzelle Nr. 487 ist weitestgehend bebaut (Schopf, Gartenhäuschen, o.Ä.). Die heutige Nutzung der besagten Flächen wird durch eine zusätzliche Beschattung nicht beeinträchtigt.

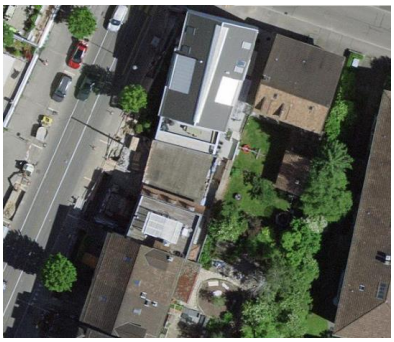
Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse am Erhalt des Belichtungszustandes des rückwärtigen Freiraumbereichs.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 79a + Hauptstrasse 81 + Postgasse 11 / Postgasse 13 + Postgasse 11		
Nr. im Plan / Situation	27	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1684 mit Wirkung auf: 1682	ausgehend von: 1682, 1683 mit Wirkung auf: 1684, 1678
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss	
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehende von Parzelle 1684 wird im ersten Fall der gesetzliche Abstand zu Parzelle 1682 und im zweiten Fall wird ausgehend von Parzelle 1682 und 1683 der gesetzliche Abstand zu Parzelle 1684 und 1678 überschritten.	

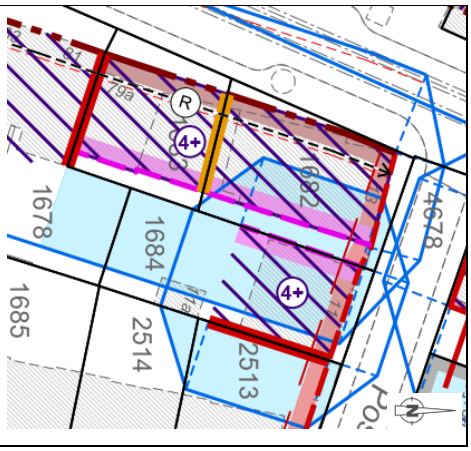
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Vogelperspektive,
Seitenansicht ost

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Ausgehend von den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 1682 und 1683 wird die rückwärtige Gartenanlage der Parzellen Nrn. 1684 und 1678 durch die Umsetzung der neuen Geschossigkeit betroffen, die dortige Nutzung wird jedoch nicht verhindert. Das Gebäude auf Parzelle 1684 wird betroffen. Durch die Erhöhung eines weiteren Geschosses verändert sich die Situation nicht wesentlich.

Die Erhöhung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1684 auf 4 Geschosse inkl. reduziertem Vollgeschoss führt zu einer Verstärkung der Betroffenheit von Parzelle Nr. 1682. Der Lichteinfallswinkel von 45° kann nicht eingehalten werden. Jedoch ist dieser Winkel bereits zum Beurteilungszeitpunkt nicht eingehalten.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse am Erhalt des Belichtungszustandes der betroffenen Liegenschaften.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 56 + Hauptstrasse 62a	
Nr. im Plan / Situation	28
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 471, 468 mit Wirkung auf: 475, 476
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 471 und 468 wird der gesetzliche Abstand gegenüber der Parzelle Nr. 475 und 476 nicht eingehalten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

Der durch die Abstandsüberschreitung betroffene Bereich von Parzelle Nr. 475 und 476 ist als Freiraum bzw. Garten ausgebildet. Es besteht ein erheblicher Baumbestand, welcher Schatten spendet. Eine zusätzliche Beschattung verhindert diese Nutzung nicht.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse am Erhalt des Belichtungszustandes des rückwärtigen Freiraumbereichs.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 1 + Im Margarethental 7	
Nr. im Plan / Situation	29
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1808 mit Wirkung auf: 1807
Baubereich	5-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 1808 wird für die Parzelle Nr. 1807 der gesetzliche Abstand nicht eingehalten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

An der Beschattung des Bereichs von Parzelle Nr. 1807 ändert sich im Vergleich zur Bestandessituation nichts. Das Gebäude Hauptstrasse Nr. 1 ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt als 5-geschossiges Gebäude plus Attika ausgebildet.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, kann im vorliegenden Fall ohne Einschränkung privater Interessen umgesetzt werden.

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 31 -36

21. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Binningen Curt Goets-Strasse 1 4102 Binningen
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Brigitte Bauer / Alena Hänger
Datei-Name	11007_ber01_20230621_Interessenabwägung_Situation_31-36.docx

Erläuterung Objektblätter

Durch die folgenden, tabellarisch dargestellten Interessenabwägungen soll im Rahmen der Zentrumsplanung Binningen durch Einzelfallbeurteilungen aufgezeigt werden, wo sich eine geschlossene Bauweise i.S.v. § 94 Abs. 4 Lit. a RBG und die damit einhergehende Festlegung von Baubereichen rechtfertigt und inwiefern das öffentliche Interesse an der beschriebenen Bauweise, die konkreten privaten Interessen an Gebäudeöffnungen und Wohnhygiene im Einzelfall überwiegt.

Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <https://geoview.bl.ch> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <https://www.google.ch/maps> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Holeerain 12, 10, 8, 6, 4 + Hauptstrasse 26a, 26b, 28/28a + Gartenstrasse 35, 36	
Nr. im Plan / Situation	31
Parzellen Nrn.	ausgehend von Nrn.:454, 2279, 453, 452, 451 mit Wirkung auf Nrn.: 448, 2189, 1147, 426, 427
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von den Parzellen Nrn. 454, 2279, 453, 452 und 451 wird der gesetzliche Abstand auf Parzelle Nr. 448, 2189, 11447, 426 und 427 nicht eingehalten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
   Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

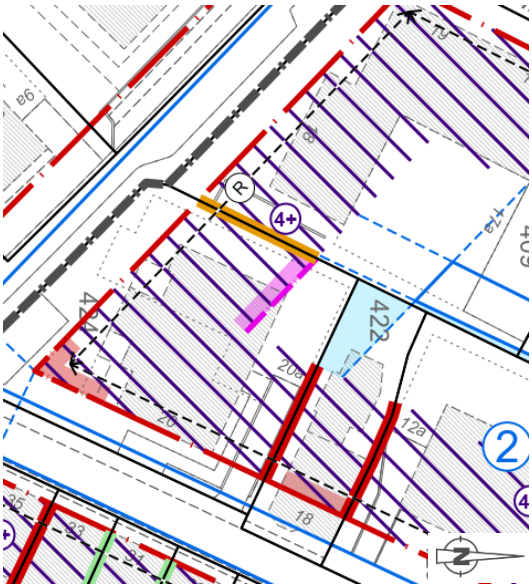
Die durch die 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss beeinflusste Fläche umfasst hauptsächlich Nebennutzflächen wie Garagen und Unterstände. Diese Nutzungen werden durch eine reduzierte Belichtung bzw. stärkere Verschattung nicht tangiert bzw. stellen keine erhöhten Ansprüche an die Belichtung. Private Interessen werden demnach durch die Umsetzung der neuen Geschossigkeit nicht beeinträchtigt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung des rückwärtigen Aussenbereichs.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Gartenstrasse 20 + Gartenstrasse 18	
Nr. im Plan / Situation	32
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 424 mit Wirkung auf: 422
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 422 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

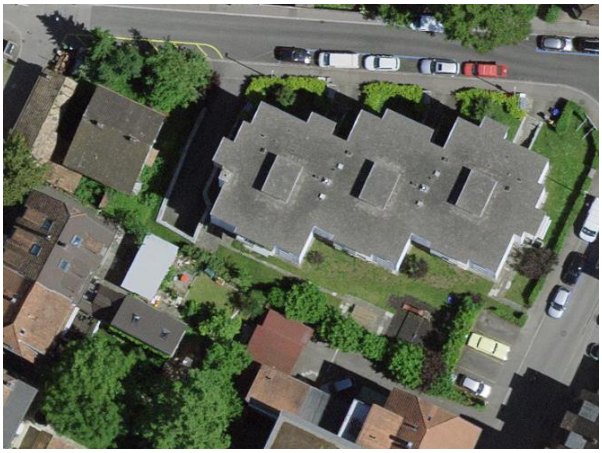
Von Parzelle Nr. 422 wird der rückwärtige Aussenbereich (Gartennutzung) und ein kleiner Teil des rückwärtigen Gebäudeanbaus durch die geschlossene Bauweise entlang des Holeerains tangiert. Die Beschattung dürfte sich aus wohnhygienischer Perspektive nur in beschränktem Umfang auswirken. Die Beschattung des Freiraumbereichs wird bereits durch den Baum- und Pflanzenbestand erwirkt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung des rückwärtigen Aussenbereichs.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 9, 11, 13 + Gartenstrasse 10a, 10b + Kapellenweg 11a	
Nr. im Plan / Situation	33
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 416 mit Wirkung auf: 413, 419
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 416 wird der gesetzliche Abstand gegenüber der Parzelle Nr. 413 und Nr. 419 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung	Umsetzung geschlossene Bauweise
 Vogelperspektive (geoview.bl.ch)	

Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene viergeschossige Bebauung mit reduziertem Vollgeschoss entlang der Kernmattstrasse überschreitet den Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nrn. 413 und 419. Von der Bebauung betroffen ist in erster Linie die Gartenanlage. Zusätzlich ist auf der Parzelle Nr. 413 eine kleinere Wohnbaute (Kappelenweg 11a) und auf der Parzelle Nr. 419 eine Nebenbaute (Gartenstrasse 10b) betroffen.

Es besteht heute bereits eine viergeschossige Bebauung auf der Parzelle Nr. 416. Neu wird die Schliessung der Baulücke gegenüber der Parzelle Nr. 415 und die Erhöhung um ein reduziertes Vollgeschoss möglich. Die Erhöhung der Geschossigkeit hat aufgrund der bestehenden Bebauung, der genügend grossen Distanz sowie der Lage im Nordosten der Parzellen Nrn. 413 und 419 eine untergeordnete Bedeutung. Grösseren Einfluss hat die Schliessung der Baulücke zwischen der Parzelle Nr. 416 und 415. An dieser Stelle wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Wohnbaute (Kapellenweg 11a) nicht eingehalten. Mit minimal 10 m besteht für eine städtische Situation immer noch ein angemessener Abstand.

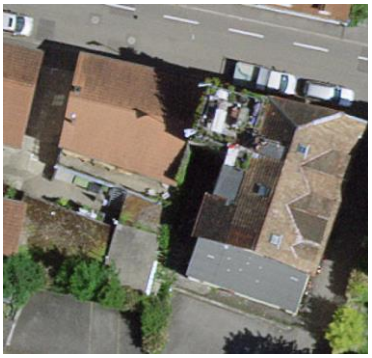
Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung des Aussenbereichs und des rückwärtigen Wohngebäudes.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 35 + Kernmattstrasse 39b	
Nr. im Plan / Situation	34
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 394 mit Wirkung auf: 390
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 390 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Vogelperspektive, Seitenansicht nord

Umsetzung geschlossene Bauweise

Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene Bebauung auf der Parzelle Nr. 394 hält den Grenzabstand zur Parzelle Nr. 390 in geringem Mass nicht ein. Anstatt der heute zweigeschossigen Baute könnte neu eine dreigeschossige Baute mit reduziertem Vollgeschoss realisiert werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen mit Nebenbauten bebauten Hinterhof. Diese Nutzungen sind in Bezug auf Belichtung bzw. Beschattung unsensibel.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung der rückwärtigen Nebengebäude.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

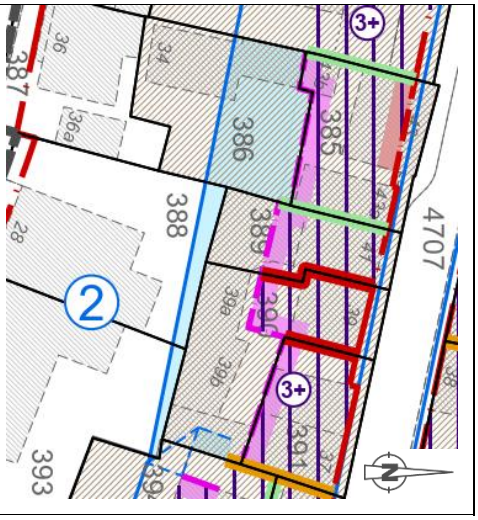
Kernmattstrasse 39a, 41, 43, 43a und 43b + Holeerain 26, 28, 34	
Nr. im Plan / Situation	35
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 390 + 389 + 385 mit Wirkung auf: 393 + 388 + 386
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von den Parzellen Nrn. 390, 389, 385 wird gegenüber den Parzellen Nrn. 393, 388 und 386 der gesetzliche Abstand überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Vogelperspektive
(geoview.bl.ch)

Ansicht Holeerain Nr. 34

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene Bebauung entlang der Kernmattstrasse auf den Parzellen Nrn. 385, 389, 390, 391 hält den Grenzabstand zu den Parzellen Nrn. 386, 388 und 393 nicht ein.

Auf Parzelle Nr. 388 und 393 sind durch die Abstandsüberschreitung freiräumliche Nutzungen (Parkierung und Erschliessung) tangiert. Diese Nutzungen sind gegenüber Beschattung oder Besonnung unsensibel. Private bzw. wohnhygienische Interessen werden durch die neue Geschossigkeit nicht tangiert.

Die geschlossene Bauweise auf der Parzelle Nr. 385 reicht bis zur Parzellengrenze der Parzelle Nr. 386. Dies beeinflusst die Parzelle Nr. 386 wesentlich. Dies betrifft hauptsächlich die Gartenanlage und den eingeschossigen Anbau (Nebennutzfläche: Garage, Schopf, oder Ähnliches) sowie die Nordfassade des Wohngebäudes (Holeerain 34). Da Nebennutzungen grundsätzlich gegenüber Beschattung oder Besonnung unsensibel sind, entstehen für die Nutzungen der Nebenbaute keine Einschränkungen. Für die Nordfassade ist der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten, es besteht ein Abstand von minimal 6.5 m zur neuen Bebauung. Es besteht eine gute Belichtung der Liegenschaft von Osten her. Die Besonnung der Parzelle wird nicht massgeblich eingebüsst, da sich die geschlossene Bauweise im Norden der Parzelle befindet.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an einer besseren Belichtung.