Gemeinde Binningen

# Quartierplan „Zentrum Dorenbach“

**Planungsbericht gemäss § 39 RBG**

1. Fassung vom 5. Oktober 2010 für die kantonale Vorprüfung und dass öffentliche Mitwirkungsverfahren

Planteam

Gemeinde Binningen

# Quartierplan „Zentrum Dorenbach“

**Planungsbericht gemäss § 39 RBG**

| | |
|---|---|
| Auftrag | Quartierplan Zentrum Dorenbach |
| Auftraggeber | Gemeinde Binningen |
| Auftragnehmer | Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden<br>Tel. 061 981 44 20  Fax. 061 981 44 10<br>gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999 |
| Projektleitung | Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA |
| Mitarbeit | Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, Planerin FSU, dipl. Betriebswirtin (BA) |
| Referenz | bin_qp dorenbach_bericht_100920.doc |

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Ausgangslage** | **1** |
| **2** | **Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung** | **1** |
| 2.1 | Projektorganisation | 1 |
| 2.2 | Übersicht Planungsablauf | 1 |
| **3** | **Analyse Quartierplanperimeter und Umgebung** | **2** |
| **4** | **Rahmenbedingungen** | **4** |
| 4.1 | Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft | 4 |
| 4.2 | Strategie der räumlichen Entwicklung Binningen | 4 |
| 4.3 | Zonenplan | 5 |
| 4.4 | Quartierplan | 6 |
| 4.5 | Baulinien | 7 |
| 4.6 | Projektentwurf Sanierung/Aufwertung Hauptstrasse 4 | 7 |
| **5** | **Planungsziele der Teilzonenplanung** | **9** |
| **6** | **Umfang und Inhalt der Quartierplanung** | **9** |
| 6.1 | Planungsinstrumente / Umfang der Planung | 9 |
| 6.2 | Planungsinhalte | 9 |
| | 6.2.1 Quartierplan | 10 |
| | 6.2.2 Allgemeine Bauvorschriften, Art und Mass der Nutzung | 10 |
| | 6.2.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | 11 |
| | 6.2.4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums | 12 |
| | 6.2.5 Erschliessung und Parkierung | 12 |
| | 6.2.6 Schutzgebiete | 12 |
| | 6.2.7 Ver- und Entsorgung, Lärmschutz | 12 |
| | 6.2.8 Realisierung, Ausnahmen und Schlussbestimmungen | 12 |
| **7** | **Quartierplanvertrag** | **13** |
| **8** | **Information und Mitwirkung** | **13** |
| 8.1 | Erste Mitwirkung Planung 2007 | 13 |
| 8.2 | Zweite Mitwirkung Planung 2010 | 14 |
| **9** | **Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung 2010** | **14** |
| **10** | **Beschluss- und Auflageverfahren** | **14** |
| **11** | **Würdigung der Planung** | **14** |

# 1 Ausgangslage

Über die bestehende Überbauung Dorenbachzentrum mit Aussenräumen und Umgebung (heutige Parzelle Nr. 440) besteht die **rechtsgültige Quartierplanung „Nr. 1a/1“** aus dem Jahr 1977 (Genehmigung mit RRB Nr. 1537 vom 7. Juni 1977).

Abb. 1: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Im Dorenbachzentrum steht seit dem Auszug der Migros im Jahr 2006 das Sockelgeschoss leer. Die Eigentümerin hat die konkrete Absicht, die Liegenschaft zu sanieren und das Sockelgeschoss neu zu vermieten. Die baulichen Änderungen bedingen jedoch eine Neufassung des mittlerweile über 30-jährigen Quartierplans „Nr. 1a/1“.

# 2 Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

## 2.1 Projektorganisation

Die Planung wurde durch die Gemeinde Binningen und die beauftragten Planungsbüros (Planteam S AG Gelterkinden für Reglement, Bericht und Verfahren sowie Morger + Dettli Architekten AG Basel für die Erstellung der Pläne) in engem Austausch mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 440, der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft, erarbeitet.

## 2.2 Übersicht Planungsablauf

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Erarbeitung erster Quartierplanentwurf | bis Juli 2007 |
| 2. | Erste Kantonale Vorprüfung | Sept. 2007 |
| 3. | Wiederaufnahme der Planung, Überarbeitung des „Quartierplanentwurfs 2007“ | Aug./Sept. 2010 |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | Beschluss des Gemeinderat zur Mitwirkung und erneuten kantonalen Vorprüfung | Oktober 2010 |

**Ausstehende Planungsschritte**

| | | |
|---|---|---|
| 5. | Öffentliche Mitwirkung (Mitwirkungsauflage) | Oktober 2010 |
| 6. | Öffentliche Informationsveranstaltung | Oktober 2010 |
| 7. | Kantonale Vorprüfung | Okt.-Dez. 2010 |
| 8. | Überarbeitung nach Mitwirkung / Vorprüfung | Januar 2011 |
| 9. | Beschlussfassung im Gemeinderat | Januar 2011 |
| 10. | Beratung und Beschlussfassung im ER | ab Feb. 2011 |
| 11. | Auflage, allfällige Einspracheverhandlungen | ab März 2011 |
| 12. | Ausarbeitung Genehmigungsunterlagen | ab Mai 2011 |
| 13. | Genehmigung Regierungsrat | ab Juni 2011 |

# 3 Analyse Quartierplanperimeter und Umgebung

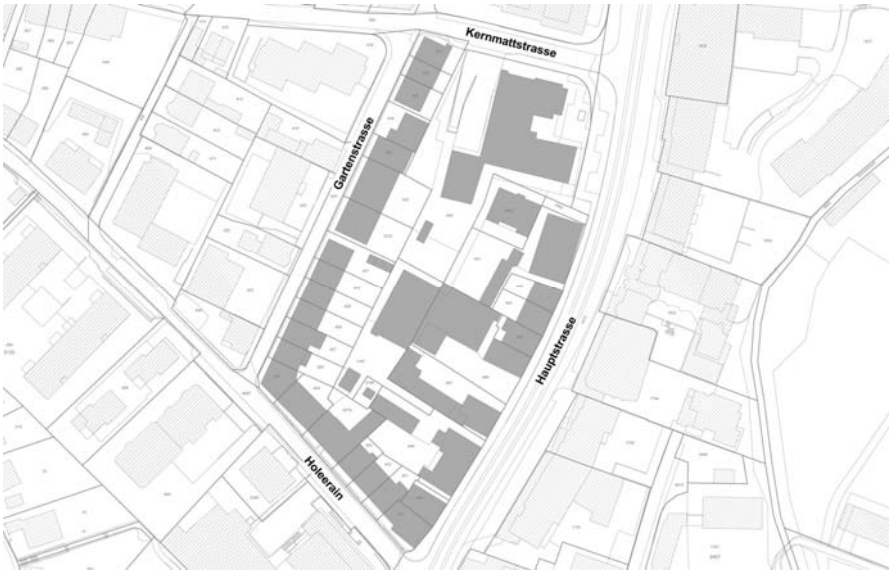


Abb. 2: Betrachtungsperimeter Gebietsanalyse

Das Gebiet zwischen Hauptstrasse, Holeerain, Gartenstrasse und Kernmattstrasse wurde zu Beginn der Planung 2007 ganzheitlich analysiert, da die Lage für Binningen von zentraler Bedeutung ist. Es kann aufgrund der klar unterscheidbaren Strukturen in drei Teilen betrachtet werden:

Bereich Gartenstrasse/ Holeerain

Das Teilgebiet zeichnet sich durch eine städtebauliche Homogenität mit Charakter und Qualität aus (geschlossene Bebauung), und die Gebäude weisen eine gute bauliche Substanz auf. Sie sind mehrheitlich bereits saniert worden. Die Erschliessung ist sichergestellt, es fehlen jedoch Parkplätze für die Anwohner. Das Gebiet ist heute noch mit einer Quartierplan-

pflicht belegt (siehe Abb. 3), aus Sicht der Gemeinde könnte die bestehende Struktur auch mit einem Teilzonenplan erhalten werden. Aufgrund einer Informationsveranstaltung mit Umfrage musste aber festgestellt werden, dass die EigentümerInnen an einer gesamtheitlichen Planung grundsätzlich nicht interessiert sind. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurde daher beschlossen, die bestehende Quartierplanpflicht in diesem Bereich aufzuheben und das Gebiet der regulären Wohn- und Geschäftszone 4 (WG4) zuzuweisen (siehe Abb. 4).

Bereich Hauptstrasse

Die Hauptstrasse ist eine wichtige, zentrale Achse für Binningen; die Häuserzeile bildet von Basel kommend den Eingang in den Ort. Bei den Gebäuden an der Hauptstrasse handelt es sich vorwiegend um ältere Liegenschaften in baulich eher schlechtem Zustand. Durch den Brand an der Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 10 im Dezember 2007 bestand akuter Handlungsbedarf. Auch bei der weiteren Bebauungsstruktur sind mittel- bis längerfristig Veränderungen absehbar. Das Gebiet weist daher das grösste Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung auf, wobei die Erschliessung und die Parkierung für eine Neuüberbauung nicht gelöst sind. Da für eine Quartierplanung keine Mehrheit der EigentümerInnen gefunden werden konnte, entschied sich die Gemeinde dazu, mit dem sich derzeit in Bearbeitung befindlichen Teilzonenplan „Hauptstrasse Nordwest“ die Grundlage für eine langfristige städtebauliche Entwicklung entlang dieser Achse zu legen.

Bereich Dorenbachzentrum / Hauptstr. 26

Die Überbauung Dorenbachzentrum wurde 1978 erstellt und liegt im gültigen Quartierplan „Nr. 1a/1“. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig; eine den heutigen Bedürfnissen gerecht werdende Erneuerung der Bausubstanz und der Umgebung (Aussenräume, Vorplatz) ist mit den rechtsgültigen Vorschriften jedoch nicht oder nur eingeschränkt möglich. Zudem sind einige der Vorschriften nach über 30 Jahren grundsätzlich veraltet. Die Gemeinde beschloss daher in Absprache mit der Grundeigentümerin der Liegenschaft Dorenbachzentrum, den gesamten Quartierplan zu überarbeiten resp. ihn durch einen neuen Quartierplan „Zentrum Dorenbach“ zu ersetzen.

Perimeter Entwurf 2007

Zu Beginn der Planung im Jahr 2007 war vorgesehen, in diesen neuen Quartierplan auch die gemeindeeigene Liegenschaft Parzelle Nr. 1147 einzubeziehen, mit der Idee, hier unterirdisch Parkplätze und oberirdisch einen Freiraum / Grünfläche für das Quartier zu schaffen. Infolge der parallel erfolgten Überlegungen zur Entwicklung der Häuserzeile entlang der Hauptstrasse (Testplanung, Erarbeitung Teilzonenplan) entschied man sich jedoch dazu, das gemeindeeigene Areal in die Teilzonenplanung „Hauptstrasse Nordwest“ mit einzubeziehen, da inhaltlich ein stärkerer Zusammenhang zu diesem Planungsgebiet besteht (siehe auch Planungsbericht zum Teilzonenplan „Hauptstrasse Nordwest“).

# 4 Rahmenbedingungen

## 4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft

Mit dem kantonalen Richtplan wird das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung) gefördert, d.h. *„…standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen der Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnqualität, der gewachsenen Aussenraumstruktur, einer ansprechenden Gestaltung und des voraussichtlichen Mehrverkehrs.“*

Die Sanierung des bestehenden Dorenbachzentrums bezweckt keine Mehrnutzung (im Sinne einer Nachverdichtung), sondern soll das Anpassen der vorhandenen Bausubstanz an die heutigen Bedürfnisse (an Laden- sowie Wohnnutzung) sowie die Aufwertung des Aussenraums ermöglichen. Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird gefördert, indem die baulichen und aussenräumlichen Qualitäten im Zentrum Binningens bewahrt, verbessert und „zukunftsfähig gemacht“ werden.

## 4.2 Strategie der räumlichen Entwicklung Binningen

Die Strategie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Binningen, vom Gemeinderat am 15. August 2006 genehmigt, beinhaltet folgende für die Quartierplanung „Zentrum Dorenbach“ relevanten Aussagen:

*Zentren*

*Die Zentren von Binningen werden mit Priorität gefördert. An die städtebauliche Entwicklung in den Zentren werden besonders hohe Anforderungen gestellt.* > Das Dorenbachzentrum erfüllt für Binningen eine wichtige Zentrumsfunktion. Die Anforderungen an die künftige Entwicklung von Bebauung und Umgebung werden mit der vorliegenden Quartierplanung definiert und ihre Erfüllung sichergestellt.

*S8 - Gemeindezentrum*

*a. Die Hauptstrasse vom Dorenbach bis zum Kronenplatz bildet das Gemeindezentrum. Wichtige öffentliche Funktionen werden in diesen Gebieten mit Priorität gefördert. Voraussetzung dafür sind Bauten / Anlagen für öffentliche und private Dienstleitungen.*

*b. Angestrebt wird eine städtebauliche Entwicklung von hoher Qualität. Öffentliche Plätze für das gesellschaftliche Dorfleben werden als Orte der Begegnung gefördert. Ein belebtes und wohnliches Gemeindezentrum ist das Ziel.*

Das Dorenbachzentrum mit Umgebung (insb. Vorbereiche) spielt für das öffentliche Leben in Binningen eine wesentliche Rolle, es stellt einen wichtigen Bezugspunkt im Dorfzentrum dar. Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass seine Attraktivität langfristig erhalten bleibt resp. verbessert wird. Der Quartierplan schafft die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung, indem er die erforderlichen Sanierungsmassnahmen unter gesamthafter Betrachtung von Bebauung und Aussenraum ermöglicht.

## 4.3 Zonenplan

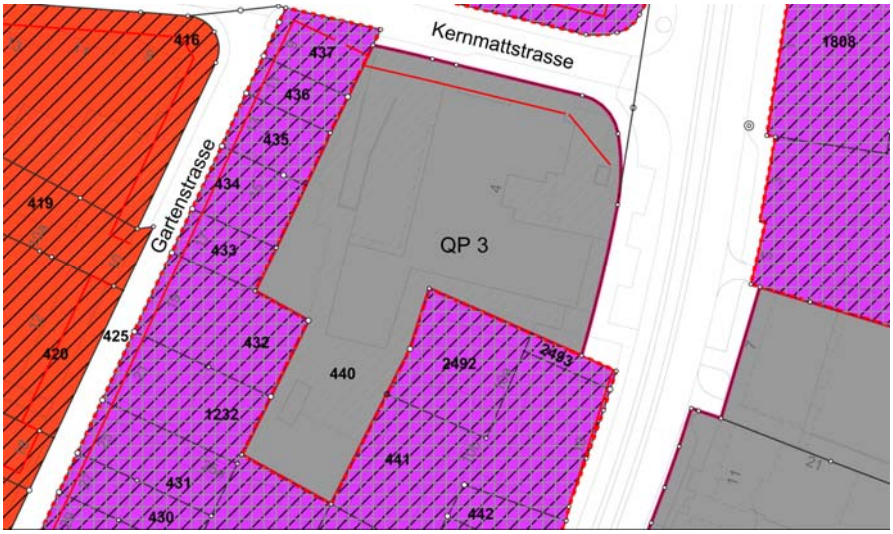


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: www.geo.bl.ch; Zugriff: 14.09.2010)

Der rechtsgültige Zonenplan zeigt den bestehenden Quartierplan über das Dorenbachzentrum sowie die Quartierplanpflicht über die Häuserzeile entlang der Gartenstrasse sowie der Hauptstrasse.

Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan (Stand Vorlage Einwohnerrat Oktober 2008) mit QP-Areal

Der vom Einwohnerrat am 31. Mai 2010 beschlossene revidierte Zonenplan weist die Häuserzeile entlang der Gartenstrasse der regulären Wohn- und Geschäftszone 4 (WG4) zu. Die bis anhin geltende Quartierplanpflicht wurde für dieses Gebiet aufgehoben. Der Bereich entlang der Hauptstrasse sowie die gemeindeeigene Parzelle im Inneren des Gevierts (hier mit Quartierplanpflicht) wurden aufgrund der laufenden Teilzonenplanung von der Genehmigung ausgenommen.

Orientierend dargestellt ist die archäologische Schutzzone Nr. 6 (frühmittelalterliches Grab/Gräberfeld Hauptstrasse).

## 4.4 Quartierplan

Der Quartierplan „Nr. 1a/1“ wurde am 7. Juni 1977 mit RRB Nr. 1537 vom Regierungsrat genehmigt.

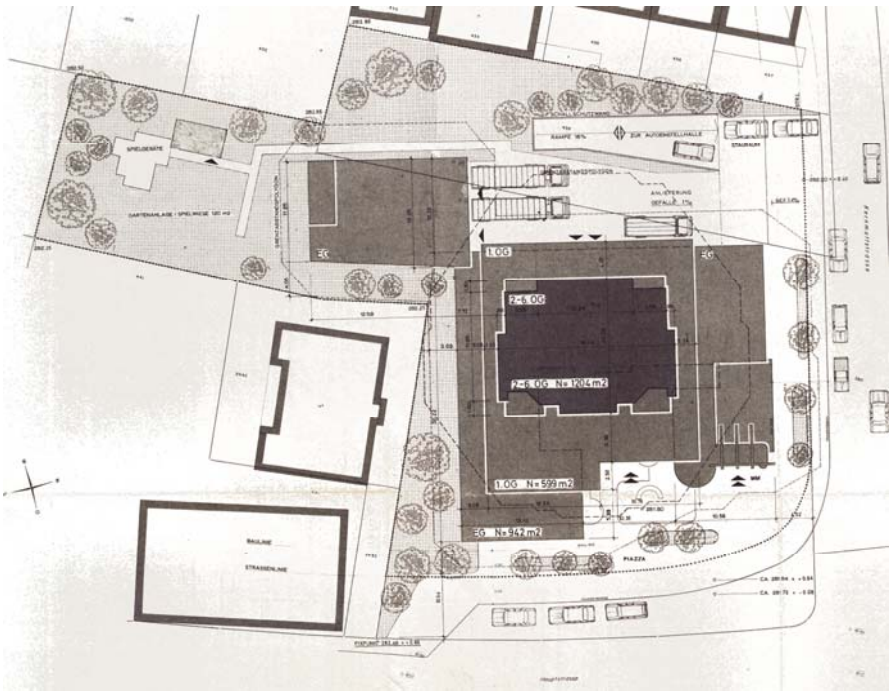


Abb. 5: Rechtsgültiger Quartierplan „Nr. 1a/1“, Situationsplan

Der Quartierplan umfasste eine Fläche von 3‘723 $m^2$. Zulässig war eine maximale Nutzungsziffer von 125 %, wobei an diese die Flächen von Nebenräumen (Estrich-, Keller-, Trockenräume, Waschküchen etc.), Einstellräumen für Motorwagen, Velos, Kinderwagen etc., Korridore, Treppen und Lifte, offene Erdgeschosshallen etc. (Im Detail siehe Reglement zum Quartierplan „Nr. 1a/1“) nicht anzurechnen war. Es durften dabei ca. 60 % der Flächen für Verkauf, ca. 12 % für Büros und ca. 28 % für Wohnen genutzt werden. Mindestens 1/3 der zulässigen Nutzfläche war im 1. Untergeschoss unterzubringen. Das Gebäude setzte sich oberirdisch zusammen aus zwei grösseren Geschossen (EG und 1. OG) sowie sechs weiteren Geschossen von kleinerem Umfang (vorwiegend Wohnungen).

### Quartierplanvertrag

Zur Quartierplanung wurde kein Quartierplanvertrag abgeschlossen, da das Gebiet im Perimeter nach Vereinigung der einbezogenen Parzellen und der Landabtretung an die Kernmattstrasse nur noch einem Eigentümer gehörte. Die Voraussetzungen, die für eine Genehmigung der Vorschriften durch den Regierungsrat erfüllt sein mussten, waren daher im Reglement unter Abschnitt 7 Genehmigungsverfahren selbst festgehalten.

## 4.5 Baulinien

Entlang der Kernmattstrasse ist im Baulinienplan „Holee“ eine Baulinie festgelegt. Die Baulinie wird durch die vorliegende Quartierplanung „Zentrum Dorenbach“ nicht tangiert resp. erfordert das Sanierungsprojekt Zentrum Dorenbach keinen anderweitigen Abstand zur Kernmattstrasse, so dass der rechtskräftige Baulinienplan „Holee“ seine Gültigkeit behält.

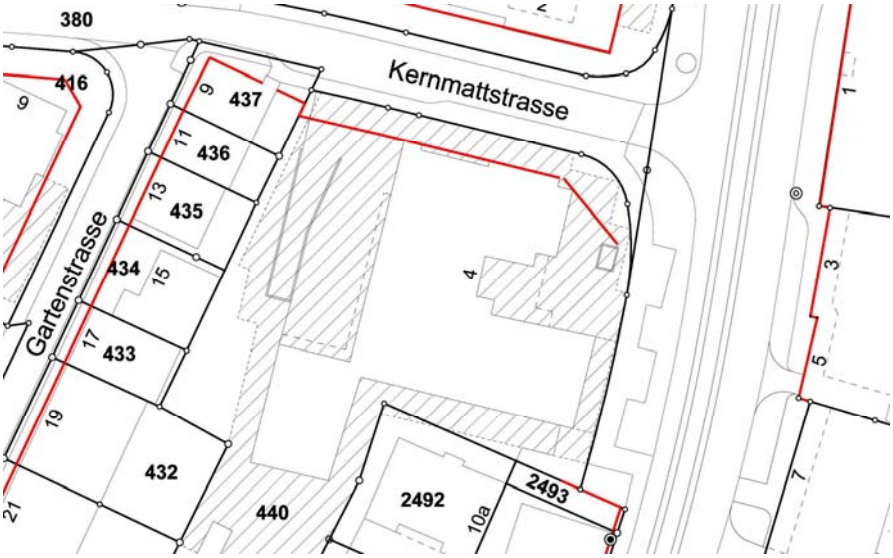


Abb. 6: Planausschnitt Baulinien (Quelle: www.geo.bl.ch, Zugriff: 14.09.2010)

## 4.6 Projektentwurf Sanierung/Aufwertung Hauptstrasse 4

Der Standort des Zentrums Dorenbach, situiert am Schnittpunkt von Hauptstrasse und Kernmattstrasse in Binningen, stellt ein prägnantes städtebauliches Areal im Stadtgefüge von Binningen dar. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks zur Stadtgrenze fungiert das Gebäude als eine Art repräsentatives «Tor» zur Gemeinde und empfängt bzw. verabschiedet die Besucher von Binningen. Die Bedeutung des Gebäudekomplexes für die Gemeinde zeigt sich auch in seiner zentralen Stellung als öffentliches Gebäude mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und diversen Dienstleistungen. Durch eine Verbesserung der architektonischen und städteräumlichen Situation könnte eine Aufwertung des Areals zu einem möglichen neuen Dorfzentrum geschaffen werden. Eine Steigerung der Aussenraumqualitäten ist hierfür unablässlich.

Die aufgestockten Nutzflächen im Erdgeschoss öffnen sich durch die neue Schaufensterverglasung zum Strassenraum. Die neuen grosszügigen, zusammenhängenden und übersichtlichen Verkaufsflächen können multifunktional genutzt werden. Durch das Umlegen der internen Vertikalerschliessung der Ladenfläche ins Innere des Gebäudevolumens erreicht man eine höhere Transparenz zwischen dem Kunden und den Verkaufsflächen. Der neue Kundenlift unterstützt das effizientere Erschliessungskonzept und verbindet die Verkaufsflächen mit den bestehenden unterirdi-

schen Parkmöglichkeiten. Die Anlieferung der Verkaufsflächen wird verkleinert und erfolgt weiterhin über die Kernmattstrasse neben der Rampenanlage für die Einstellhalle.

Durch den neuen Fassadenverlauf im Erdgeschoss entstehen wichtige, urbane Freiräume, die auch der Attraktivität der Ladenfläche nutzt. Das Entrée wird durch die trichterförmige Gestaltung und die Überdachung durch das Sockelgeschoss städtebaulich akzentuiert.

Durch die Erweiterung des 1.Obergeschosses auf die Flucht des Erdgeschosses erzielt man die, für den Ort wichtige, städtebauliche Betonung des Sockelbereichs. Diese Änderung in der Volumetrie unterstützt den repräsentativen und öffentlichen Charakter des Gebäudes. Das grossflächige multifunktionale Geschoss bietet die Möglichkeit die Fläche als Ganzes zu nutzen, ermöglicht aber auch die Aufteilung in mehrere kleinere Büroeinheiten oder Praxen. Die Belichtung der Nutzeineinheiten wird durch eingeschnittene Atrien und der aussenliegenden Glasfassade gewährleistet. Die durchgehende zusammenhängende Fassadengestaltung des 1.Obergeschosses verstärkt die Sockelwirkung und verleiht dem gesamten Komplex ein neues Gesicht. Die Wohnungen in den Obergeschossen 2-6 werden sanft saniert sowie die Haustechnik und der Ausbaustandard den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das Ersetzen der alten zu klein dimensionierten Balkone erbringt eine grössere private Aussenfläche, welche auch als zusätzliche Wohnraumerweiterung angesehen werden kann. Das bestehende Technikdachgeschoss wird zu einer grosszügigen, repräsentativen Attikawohnung umgebaut und schliesst somit das bestehende Gebäude ab. Diese Aufstockung verbessert die Proportion des Gesamtbaukörpers und unterstreicht zudem den Charakter des Zentrums als «Tor» zu Binningen. Das Markieren der Ecken durch die erweiterten Balkone verstärkt den Charakter des Gebäudes.

Die Umgestaltung des Vorplatzes soll die Torsituation des gesamten Komplexes unterstützen. Zusätzlich sollte die neue Bepflanzung eine angenehme Atmosphäre schaffen, um das Verweilen in möglichen Strassencafés zu begünstigen. Die bestehende Dachbegrünung soll beibehalten und ergänzt werden. Das heutige Erscheinungsbild soll auch auf das erweiterte Sockelgeschoss fortgesetzt werden.

# 5 Planungsziele der Teilzonenplanung

Der Quartierplan „Zentrum Dorenbach“ soll ermöglichen, dass die Liegenschaft Parzelle Nr. 440, Dorenbachzentrum mit Umgebung, den heutigen Ansprüchen entsprechend sinnvoll saniert werden kann und das für die Gemeinde wichtige zentral gelegene Gebiet eine Belebung und Aufwertung erfährt. Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen, damit die vorhandene Bausubstanz nachhaltig saniert und aktualisiert werden kann.
- Aufwertung und Aktivierung des für die Gemeinde städtebaulich und funktional wichtigen Standorts
- Bildung einer (gestalterischen) Einheit zwischen Eingangsbereichen, öffentliche zugänglichen Aussenräumen und Strassenraum
- Aufwertung der öffentlich zugänglichen Aussenräume

# 6 Umfang und Inhalt der Quartierplanung

## 6.1 Planungsinstrumente / Umfang der Planung

Für die Quartierplanung „Zentrum Dorenbach“ wurden als verbindliche Planungsinstrumente erarbeitet:

- Quartierplanreglement
- Plan Nr. 1: Bebauung
- Plan Nr. 2: Erschliessung und Aussenräume

## 6.2 Planungsinhalte

Im Folgenden werden die Inhalte der im Sommer 2010 erarbeiten Quartierplanung erläutert. In diese sind einerseits die Vorgaben und Anregungen der kantonalen Vorprüfung aus dem Jahr 2007 eingeflossen, andererseits wurden die allgemeinen Bauvorschriften im Reglement soweit möglich und sinnvoll mit der laufenden Revision der Ortsplanung resp. dem neuen Zonenreglement Siedlung und Landschaft „harmonisiert“.

Anpassungen, die infolge der kantonalen Vorprüfung 2007 erfolgten:

- Die archäologische Schutzzone wurde als verbindlicher Inhalt in den Quartierplan aufgenommen (=verbindliche Vorgabe des Vorprüfungsberichts).
- Ergänzung im Reglement zur Lage der Bauten (Baubereiche)
- Festlegung der zulässigen Dachform
- Überarbeitung der Regelung zur Energieversorgung
- Einheitliche Darstellung der Dachbegrünung für beide Baubereiche
- Begriffliche Präzisierungen und redaktionelle Anpassungen

### 6.2.1 Quartierplan

Wie bis anhin legt der Quartierplan zwei Typen von Baubereichen fest: den Gebäudesockel mit EG und 1. OG (im Plan orange) sowie den darauf die aufgesetzten Wohntrakt mit weiteren sechs Geschossen (im Plan blau). Der bisher noch in EG und 1. OG differenzierte Sockel wird jedoch neu zu einem Baubereich zusammengefasst. Durch die Erweiterung des 1.Obergeschosses auf die Flucht des Erdgeschosses erzielt man die, für den Ort wichtige, städtebauliche Betonung des Sockelbereichs. Der Aussenraum ist grundsätzlich nach einheitlichem Plan zu gestalten, wobei die Dachflächen in diesen mit einzubeziehen sind.

Abb. 7: Plan Nr. 1: Bebauung (links) und Plan Nr. 2: Erschliessung und Aussenräume (rechts)

### 6.2.2 Allgemeine Bauvorschriften, Art und Mass der Nutzung

Geschossflächen

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung werden in Binningen die bisher gültige Nutzungsziffer und Bebauungsziffer durch die neue Geschossflächenziffer ersetzt. Damit die Planungen innerhalb der Gemeinde miteinander vergleichbar sind resp. auf denselben Definitionen beruhen macht es Sinn, die Nutzung auch in allen weiteren Planungen (Teilzonenpläne, Quartierpläne) über die neue Geschossflächenziffer zu bestimmen, wenn sich die Möglichkeit dazu bietet. Das Quartierplanreglement definiert die anrechenbaren Geschossflächen daher entsprechend dem neuen Zonenreglement, wobei die überflüssigen Absätze bzgl. Garagen und Neben-/Kleinbauten entfallen. Da die Gebäudehöhe ab einem fixen Bezugspunkt in Meter über Meer festgelegt wird, werden mit Absatz 2 b) die nicht anrechenbaren Geschossflächen als Flächen von Geschossen unterhalb dieses Bezugspunktes definiert (Flächen der Untergeschosse).

Da die Definition der Geschossflächen von den Bestimmungen im gültigen Quartierplan deutlich abweicht (anrechenbare und nicht anrechenbare Flächen), waren die realisierten und mit der Sanierung zusätzlich geplanten Geschossflächen auf die neue Bestimmung umzurechnen. Mit einem gewissen Spielraum werden im Quartierplan neu max. 4‘100 $m^2$ zulässige Geschossflächen festgelegt.

Gebäudehöhe

Auch die Definition der Gebäudehöhe orientiert sich am revidierten Zonenreglement Siedlung und Landschaft. So wird die Gebäudehöhe auch im Quartierplan neu bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion gemessen; der untere Bezugspunkt wird jedoch auf ein bestimmtes Niveau fixiert (281.80 m.ü.M.), da das Gebäude bereits realisiert ist und lediglich saniert werden soll. Zusätzlich zur Gebäudehöhe sind technisch bedingte Aufbauten bis 3.0 m zulässig, die jedoch mindestens in einem Winkel von 45 ° hinter die Fassaden zurückzuversetzen sind, damit sie nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Nutzungsarten

Die zulässigen Nutzungsarten orientieren sich an der heutigen Nutzung: Parkplätze (Abstellplätze für Personenwagen) sind im ersten und zweiten UG zulässig, im ersten UG, EG und im ersten OG kommen die „zentrumsbildenden Nutzungen“, d.h. die Verkaufsflächen, nicht störenden Dienstleistungsbetriebe, Büros und Praxen zu liegen. Ab dem zweiten OG sind die Geschosse dem Wohnungsbau vorbehalten, ausgenommen davon sind weitere Dienstleistungsflächen bis max. zur Fläche eines Geschosses des Baubereichs 1 (d.h. des kleineren Baubereichs auf dem Sockel), die neben den Wohnungen realisiert werden dürfen – entweder gesamthaft auf einem Geschoss innerhalb des 2. bis 8. OG oder verteilt auf diese.

### 6.2.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche und Bauvorschriften

Eine Bebauung darf nur innerhalb der Baubereiche erfolgen, dies umfasst auch allfällige Klein- und Nebenbauten. Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich Elemente, die der Möblierung des Aussenraums dienen, zulässig.

Die Bauvorschriften bestimmen je Baubereich die Anzahl der Geschosse, die maximale Gebäudehöhe und die Dachform (Flachdach wie realisiert).

Gestaltung Flachdächer

Die Flachdächer werden zum Teil als Aussenraum genutzt, zum Teil sind sie begrünt. Die Gestaltung der Flachdächer ist daher in das Gestaltungskonzept für die Aussenräume einzubeziehen, damit diese zusammenhängend und nach einheitlichem Konzept gestaltet werden.

Behindertengerechtes Bauen

Der Artikel weist speziell darauf hin, dass die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind.

Gestaltung der Bauten, Reklame

Neben dem gestalterischen Grundsatz ist insbesondere die Bestimmung bezüglich der Gestaltung von Reklamen von Bedeutung. Zu Gunsten einer möglichst offenen Erscheinungsweise der Erdgeschossbereiche nach Aussen wird die Zulässigkeit von Reklamen auf Fenstern im Erdgeschoss auf max. je 25 % der jeweiligen Fensterfläche beschränkt. Um nachzuweisen, dass und wie die gestalterischen Anforderungen eingehalten werden, wird mit den Baugesuchsunterlagen zwingend ein verbindliches Reklame- sowie ein Material- und Farbkonzept eingefordert.

### 6.2.4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Oberstes Ziel ist es, die Aussenräume insgesamt aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Der Quartierplan (Plan Nr. 2) bestimmt dabei, dass der Aussenraum einschliesslich Gestaltung der Flachdächer nach einheitlichem Plan zu gestalten ist. Das Konzept ist im Umgebungsplan, der Bestandteil der Baubewilligung ist, aufzuzeigen – der Quartierplan legt fest, welche Elemente dieser Umgebungsplan mindestens zu enthalten hat.

Im Weiteren stellt der Quartierplan die Zugänglichkeit und Benützung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche durch die BewohnerInnen sicher und er legt die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen fest.

### 6.2.5 Erschliessung und Parkierung

Der Quartierplanperimeter ist bereits voll erschlossen; wesentliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Im Bereich Erschliessung sind daher lediglich die Gebäudeeingänge und die Anlieferung im Plan örtlich festgelegt. Bezüglich Parkierung ist bestimmt, dass die erforderlichen Parkplätze unterirdisch zu realisieren sind – oberirdisch sind keine Parkplätze zulässig. Der Plan bestimmt die Lage der Ein- und Ausfahrt zu dieser Einstellhalle.

### 6.2.6 Schutzgebiete

Die archäologische Schutzzone wurde gemäss der verbindlichen Vorgabe im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Stellungnahme ARP vom 12. September 2007, Kreisplanerin Tania Hörmann) in den Quartierplan und das Reglement übernommen (Text entsprechend Vorgabe).

### 6.2.7 Ver- und Entsorgung, Lärmschutz

Energieversorgung

Der Quartierplan bestimmt, dass der Anschluss ans Netz der Fernwärmeversorgung vom Gemeinderat verfügt werden kann, wenn dies technische möglich oder wirtschaftlich tragbar ist.

Lärmschutz

Für den Perimeter gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II. Entlang der Hauptstrasse erfolgte eine Aufstufung auf Empfindlichkeitsstufe III, welche im Quartierplan verbindlich abgebildet ist. Die Lärmempfindlichkeitsstufen wurden gegenüber der bislang geltenden Situation nicht verändert, sondern lediglich in die Planung übernommen.

### 6.2.8 Realisierung, Ausnahmen und Schlussbestimmungen

Dieser Abschnitt umfasst die erforderlichen und üblichen Bestimmungen, die für die Umsetzung und das Funktionieren der Quartierplanung erforderlich sind (Realisierung, Quartierplanvertrag, Ausnahmen etc.).

# 7 Quartierplanvertrag

Grundsätzlich bedarf es keinen Quartierplanvertrag, da die Eigentumsverhältnisse im Quartierplanperimeter geregelt sind (es existiert lediglich eine Grundeigentümerin). Durch die Verkleinerung des Quartierplanperimeters im südlichen Bereich wird ein Teil der Parzelle Nr. 440 aus dem Perimeter entlassen. Die Einwohnergemeinde Binningen vereinbart mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 440 mittels Quartierplanvertrag ein Vorkaufsrecht für diesen Parzellenanteil. Mit dieser Massnahme sichert die Gemeinde die Erschliessung/Parkierung der Parzellen an der Hauptstrasse. Zur Zeit wird für dieses Gebiet der neue Teilzonenplan „Hauptstrasse Nordwest“ erarbeitet.

# 8 Information und Mitwirkung

## 8.1 Erste Mitwirkung Planung 2007

Die Abteilung Raumplanung und Umwelt führte zum Thema Zone mit Quartierplanpflicht (QP 1a) und Quartier „Nr. 1a/1“ folgende Informationsveranstaltungen durch:

**Informationsveranstaltung vom 7. Juni 2006**

Die GrundeigentümerInnen im Bereich des QP 1a wurden eingeladen, um eine Standortbestimmung vorzunehmen, und sie erhielten Informationen über die Sanierungspläne für das Dorenbachzentrum. An der Veranstaltung wurde ein Fragebogen abgegeben, um das Potenzial für eine Teilnahme an einer Planung (Quartierplan) und den Bedarf an Parkplätzen festzustellen.

**Informationsveranstaltungen vom 6. November 2006, Teil 1 und Teil 2**

Teil 1 für GrundeigentümerInnen

Die GrundeigentümerInnen im Bereich des QP 1a wurden über die Ergebnisse der Umfrage und über das weitere Vorgehen informiert. Die Umfrage hatte ergeben, dass für eine Quartierplanung sowie für die Erstellung einer Einstellhalle nicht genügend Interesse vorhanden ist. Die Gemeinde schlug deshalb vor, das Quartierplangebiet „Nr. 1a/1“ (Dorenbachzentrum) um die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1147 (Hauptstrasse Nr. 26) zu erweitern, um die Erschliessung und Parkierung (Einstellhallenerweiterung) im Quartier sicherzustellen. Das Gebiet im Bereich Hauptstrasse sollte weiterhin als Zone mit Quartierplanpflicht gelten, da hier das grösste Potenzial für Veränderungen besteht und die zentrale Lage für die Gemeinde Binningen von Bedeutung ist. Beim Gebiet Gartenstrasse/Holeerain sollte, da eine Quartierplanung aufgrund der Umfrage nicht zustande kommen würde, die Quartierplanpflicht zu einem späteren Zeitpunkt (resp. mit der Gesamtrevision der Ortsplanung) aufgehoben und die Häuserzeile der Wohn- und Geschäftszone 4 zugewiesen werden.

Teil 2 Öffentliche Veranstaltung

Die BewohnerInnen von Binningen wurden von der Bauherrschaft und den beauftragten Architekten über das Sanierungsprojekt für das Dorenbachzentrum informiert. In der anschliessenden Diskussionsrunde wurden Fragen beantwortet und Anregungen aufgenommen. Wesentliche Einwände gegen das Sanierungsprojekt und die Quartierplanung wurden nicht angemeldet.

### 8.2 Zweite Mitwirkung Planung 2010

Die Quartierplanung „Zentrum Dorenbach“ liegt vom 1. November bis 3. Dezember 2010 öffentlich bei den Bauabteilungen der Gemeinde Binningen auf.

## 9 Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung 2010

(Anpassungen infolge der kantonalen Vorprüfung 2007 siehe Kap. 6.2)

*pendent*

## 10 Beschluss- und Auflageverfahren

*pendent*

## 11 Würdigung der Planung

*folgt*

Binningen, den ……

Der Gemeindepräsident ……..

Der Gemeindeverwalter ……..