

Gemeinde Binningen

Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest

Mitwirkungsbericht gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung

16. November 2010

1 Ausgangslage

Das Gebiet zwischen Hauptstrasse, Holeerain, Gartenstrasse und Kernmattstrasse ist quartierplanpflichtig. Über den nordöstlichen Bereich (Dorenbachcenter) besteht ein rechtsgültiger Quartierplan aus dem Jahr 1977; für die Entwicklung der übrigen Gebiete wurden in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Anläufe unternommen, eine rechtsgültige Planungsgrundlage zu erstellen (mitunter ein Ideen-Wettbewerb in den 1980-er Jahren). Das Vorhaben scheiterte jedoch stets an den komplexen Eigentumsverhältnissen.

Im Rahmen der seit 2006 laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die Liegenschaften entlang der Gartenstrasse und des Holeerains (siehe Kap. 3.1) einer regulären, viergeschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG4) ohne Quartierplanpflicht zuzuweisen, da hier die Erschliessung gewährleistet ist und eine städtebaulich intakte Struktur besteht. Für die Liegenschaften an der Hauptstrasse besteht nach wie vor Handlungsbedarf, insbesondere nachdem infolge des Brandes der Liegenschaft Hauptstrasse 10 im Dezember 2007 der Eigentümer die Erarbeitung einer verbindlichen Planungsgrundlage beantragte.

Aufgrund der bestehenden Quartierplanpflicht kann ohne Planungsgrundlage keine neue Überbauung realisiert werden. Um eine solche Gesamtplanung für das fragile Gebiet zu erarbeiten, beauftragte der Gemeinderat im Jahr 2008 das Architekturbüro Nissen & Wentzlauff mit einer Testplanung. An insgesamt fünf Veranstaltungen wurden neue Überbauungsideen mit den Grundeigentümer/innen besprochen und fortlaufend konkretisiert. Als Ergebnis resultierte ein Konzept mit Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse, einer kleinteiligeren und offeneren Bebauungsstruktur im Hofbereich sowie einem grosszügigen Grünbereich im Inneren des Quartiers. Das Konzept wurde von den Grundeigentümer/innen zwar positiv aufgenommen, das erforderliche Quorum für die Durchführung einer Quartierplanung konnte jedoch nicht erzielt werden, da der Grossteil der Eigentümer keine konkreten Realisierungsabsichten hat. Der Gemeinderat entschied sich daher dazu, auf Basis des Resultats der Testplanung einen Teilzonenplan mit Reglement für das als „Hauptstrasse Nordwest“ bezeichnete Gebiet auszuarbeiten, um eine Weiterentwicklung einschliesslich Lösung der Erschliessungsfragen in diesem zentral gelegenen Gebiet zu ermöglichen.

2 Ablauf der öffentlichen Mitwirkung

Die folgenden Dokumente zum Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest:

- Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest
- Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest
- Bau- und Strassenlinienplan Bereich Hauptstrasse Nordwest
- Mutation Strassennetzplan Bereich Hauptstrasse Nordwest
- Planungsbericht gemäss § 39 RBG

lagen in den Räumlichkeiten der Bauabteilungen der Gemeinde Binningen vom 25. Juni bis zum 23. Juli 2010 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Das Mitwirkungsverfahren wurde im Binninger Anzeiger vom Donnerstag, den 24. Juni 2010 und auf der Gemeindehomepage bekannt gegeben.

3 Informationsveranstaltungen

Der Teilzonenplan und das Teilzonenreglement wurden den direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am 24. Juni 2010 vorgestellt und die Planungsdokumente per Post zugestellt.

Für die Öffentlichkeit fand eine Veranstaltung zum neuen Teilzonenplan am 1. Juli 2010 statt.

4 Anregungen aus der Bevölkerung

Während der Auflagezeit des Planungswerkes gingen fristgerecht zwei Stellungnahmen ein. Die Gemeinde hat mit den Verfasserinnen und Verfasser der Stellungnahmen Gespräche über deren Anliegen geführt.

5 Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 16. November 2010 die Anträge beraten. In der Tabelle „Anträge aus der öffentlichen Mitwirkung“ sind die Eingaben wiedergegeben und die Antworten / Beschlüsse des Gemeinderates aufgeführt.

6 Anträge aus der öffentlichen Mitwirkung

Nr.	Anliegen, Antrag	Erwägungen und Beschlüsse Gemeinderat
1	<p>Die Liegenschaft auf der Parzelle 2492 wird in naher Zukunft nicht abgerissen oder umgebaut. Das bestehende oberirdische Parkplatzangebot soll bestehen bleiben. Bei Wegfall der bestehenden Parkplätze Verpflichtung des Bauherrn zur Bereitstellung von (Ersatz-) Parkplätzen für Parzelle 2492.</p>	<p>Das Konzept des neuen Teilzonenplans sieht vor, dass hofseitig keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Die Wohnqualität im Quartier kann dadurch deutlich erhöht werden (Lärmschutz und Grünflächen). Die Parkierung soll möglichst unterirdisch erfolgen und über einen Neubau auf den Parzellen 441, 442, 443 erschlossen werden. Für sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Parzellen im Planungsperimeter besteht die Möglichkeit über die neue Zufahrt Parkplätze zu erstellen (ev. zu mieten). Bis auf Weiteres besteht eine Bestandesgarantie.</p> <p>Der Teilzonenplan ist eine Rahmennutzungsplanung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz, eine privatrechtliche Verpflichtung zur Erstellung von Ersatzparkplätzen kann im Reglement nicht aufgenommen werden.</p> <p>://: Der Antrag wird nicht aufgenommen</p>
2	<p>Die Zufahrt zum Garten der Parzelle 428 über die Hauptstrasse soll wie gewohnt beibehalten werden.</p>	<p>Der Kanton und die Gemeinde haben die Zufahrt zum Hof über die Hauptstrasse im Jahre 1986 im Rahmen eines Umbauprojektes provisorisch genehmigt. Sobald eine rechtsgültige Planungsgrundlage besteht und Neubauten errichtet werden kann die Zufahrt nicht mehr aufrecht erhalten werden, bis auf Weiteres besteht eine Bestandesgarantie. Die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 428 ist rechtmässig über die Gartenstrasse erschlossen.</p> <p>://: Der Antrag wird nicht aufgenommen</p>

7 Bekanntmachung

Das Resultat des Mitwirkungsverfahrens wird im Binninger Anzeiger vom 25. November 2010 sowie auf der Homepage der Gemeinde Binningen bekannt gegeben. Der Mitwirkungsbericht kann auf den Bauabteilungen eingesehen werden oder auf der Homepage als PDF-Datei heruntergeladen werden.

8 Weiteres Vorgehen

Der Teilzonenplan mit Reglement wird zur Zeit von den kantonalen Behörden geprüft. Nach Prüfung des Kantons erfolgt eine Überarbeitung des Planwerks. Anschliessend werden die Dokumente dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschluss vorgelegt. Nach Beschluss des Einwohnerrates liegen die Plandokumente während 30 Tage öffentlich auf. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können während dieser Zeit schriftlich und begründet Einsprache erheben.