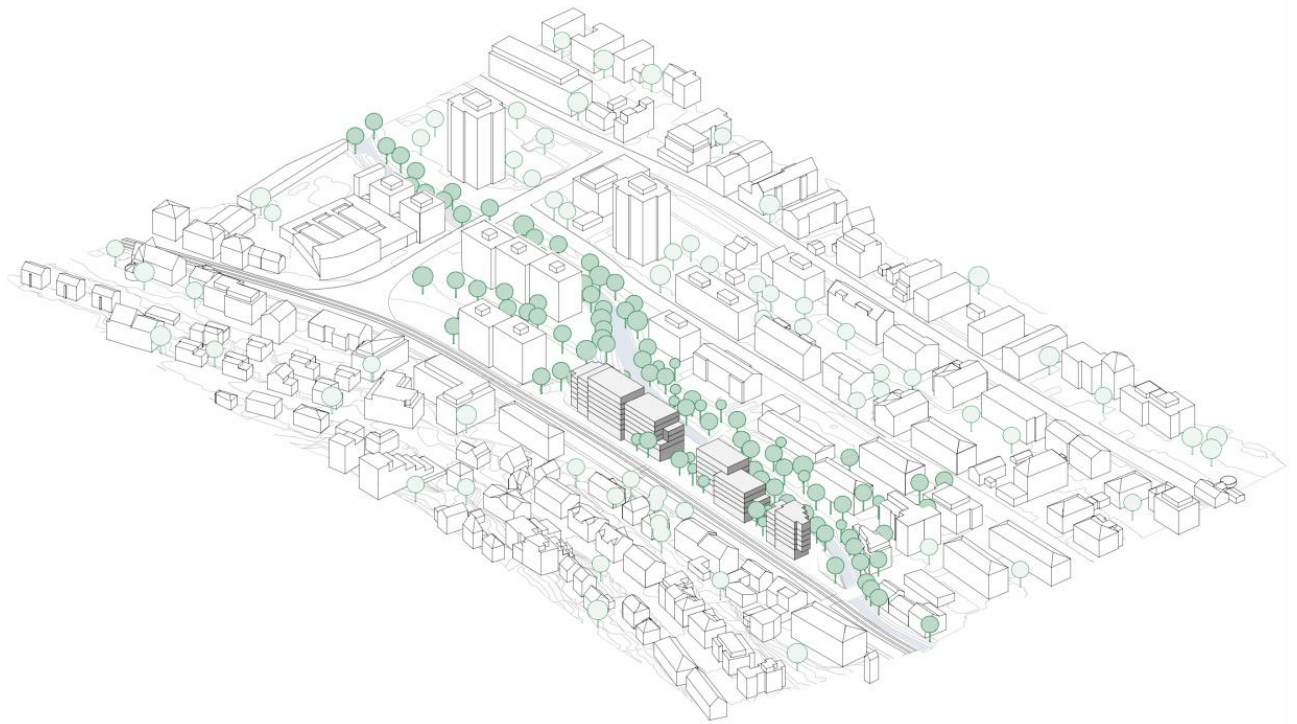




Planungsbericht Quartierplanung "Spiesshöfli"

Stand Dokument: 14.08.2026

Stand Verfahren: Planaufgabe



Richtprojekt Spiesshöfli (Quelle: Salathé Architekten 13.05.2024)

Impressum

Verfasst namens des Gemeinderats Binningen.

Auftraggeberschaft **Salathé Architekten Basel**

Fabian Früh
Blauenstrasse 19
4054 Basel

Bau- und Umwelt- schutzdirektion BL

Philipp Karstens
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

BLT Baselland Transport AG

Reto Rotzler
Grenzweg 1
4104 Oberwil

Albert Lück Stiftung

Raymond Cron
Bleicherweg 10
8002 Zürich

Gemeinde Binningen

Nicole Stäger
Curt Goetz-Strasse 1
4102 Binningen

Auftragnehmerin



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer, Noémie Augustin, Alena Hänger

Version

11011_Ber01_Planungsbericht_20260814_Planauflage.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Planungsprozess	6
2	Richtprojekt 2024	9
2.1	Städtebau und Architektur	9
2.2	Landschaftsarchitektur	14
2.3	Weitere Themen	16
3	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	17
3.1	Beteiligte.....	17
3.2	Planungsablauf.....	17
4	Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften und zur Mutation des Zonenplans	18
4.1	Gründe für eine Quartierplanung und Bestandteile	18
4.2	§ 1 QPR - Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung.....	19
4.3	§ 2 QPR - Art und Mass der Nutzung	19
4.4	§ 3 QPR - Bebauung	20
4.5	§ 4 QPR - Aussenraum	22
4.6	§ 5 QPR – Erschliessung und Parkierung	23
4.7	§ 6 QPR – Hochwasserschutz.....	24
4.8	§ 7 QPR – Umsetzung.....	24
4.9	Mutation Zonenplan Siedlung und Landschaft "Spiesshöfli"	24
4.10	Baulinienplan "Spiesshöfli"	24
5	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	25
5.1	Bund	25
5.2	Kanton.....	26
5.3	Gemeinde	28
6	Planerische Rahmenbedingungen	34
6.1	Verkehr.....	34
6.2	Kulturgüter und Naturwerte	36
6.3	Umweltschutz	38
6.4	Sicherheit	44
6.5	Grenzabstände und Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc.	46
6.6	Schattenwurf	47
7	Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente.....	49
7.1	Zonenplan	49
7.2	Erschliessungsplanung.....	49
7.3	Quartierplanvertrag.....	49
8	Planungsprozess	51
8.1	Studienverfahren	51
8.2	Richtprojekt 2023 (Stand öffentliche Mitwirkung und 1. kantonale Vorprüfung)	53
8.3	Richtprojekt 2024 (Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung).....	54
8.4	Anpassung Quartierplan-Perimeter	57
8.5	Kantonale Vorprüfung.....	58
8.6	Öffentliche Mitwirkung	77
8.7	Beschlussfassung.....	77
8.8	Referendum.....	77
8.9	Planaufgabe	77
9	Genehmigungsantrag	78

Beilagen

- Beilage 1 Naturinventar (Ingenieurbüro Götz, 4. Juni 2024)
- Beilage 2 Gewässerraumplanung, Planungsbericht (Gruner Böhringer AG, Stierli + Ruggli AG, 19.04.2022)
- Beilage 3 Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG, 27.11.2025)
- Beilage 4 Hydrogeologischer Bericht, inkl. Beurteilung der Einbauten ins Grundwasser (PNP Geologie & Geotechnik AG, 29.05.2024)
- Beilage 5 Memo Hydraulik Spiesshöfli (Holinger AG, 29.11.2024)
- Beilage 6 Lärmschutzgutachten Strassenlärm und Autoeinstellhalle (Gartenmann Engineering, 17.06.2024)

1 Einleitung (Quelle: Salathé Architekten Basel)

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Doppelspurausbau

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

1.1.2 Arealentwicklung

Die Verkehrsmassnahme birgt die Chance, ein grösseres, westseitig des neuen Bahntrassees liegendes Areal (ebenfalls «Spiesshöfli» genannt) neu zu beplanen und zu überbauen. Hierzu haben sich drei potenzielle Investoren (Kanton Basellandschaft, BLT, Albert Lück-Stiftung) in der Absicht formiert, gemeinsam eine Arealentwicklung durchzuführen. Sie umfasst die Parzellen Nrn. 1493, 1501, 1506 – 1513, 2113, 2114, und Teile der Parzellen Nrn. 287, 1491 und 4794 mit einer Fläche von insgesamt 8'993 m².

In einer ersten Phase war das Ziel, einen etappierten Quartierplan auf beiden Seiten des Birsigs zu erarbeiten. Aufgrund des unterschiedlichen Entwicklungsdrucks auf den verschiedenen Parzellen wird in der Überarbeitung aber davon abgesehen und die Bebauung nur auf der Ostseite des Birsigs entwickelt. Der Bachraum bleibt aber Teil des Quartierplanperimeters, um die Aufwertung des Gewässerraumes mit der querenden Fussgänger Verbindung im Rahmen der ostseitigen Bebauung realisieren zu können.

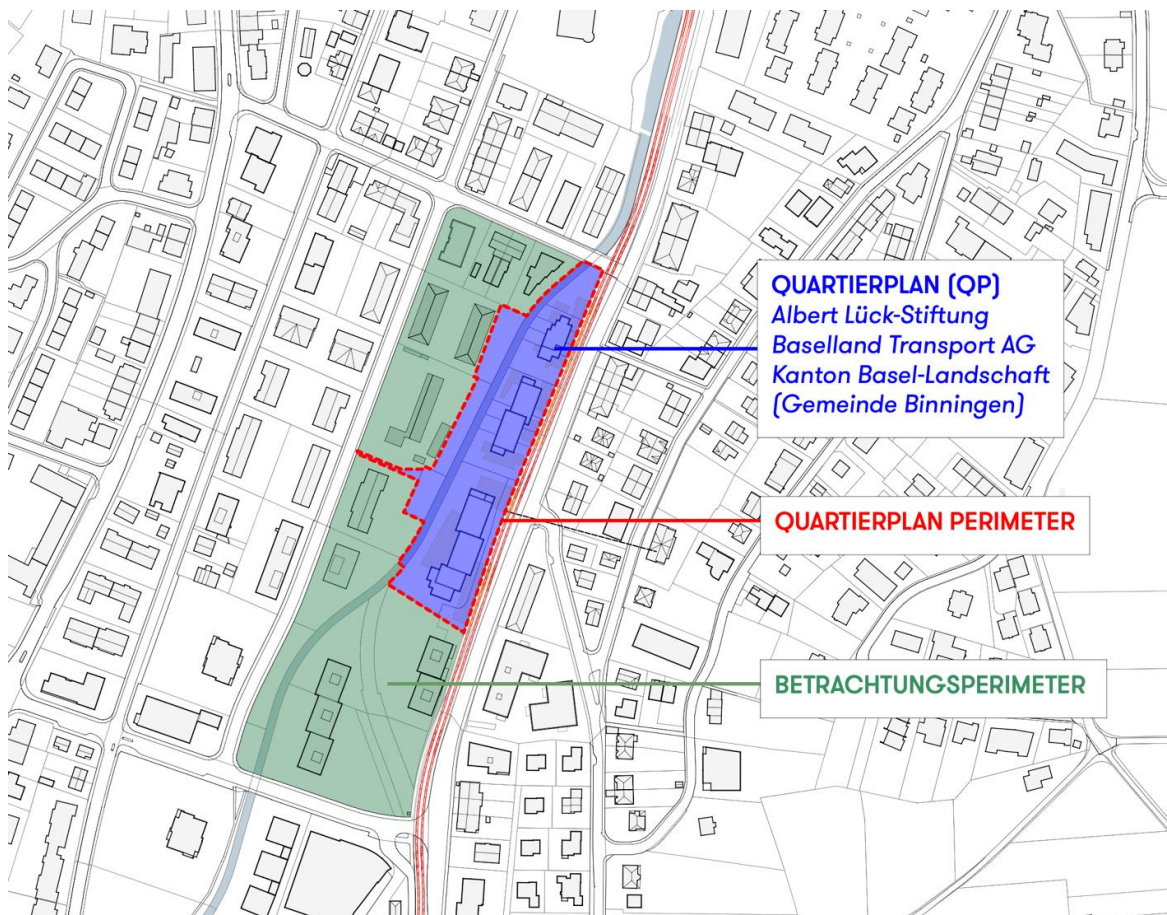


Abbildung 1 Schema Perimeter Arealentwicklung

1.1.3 Ort

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

1.1.4 Birsig

Der parallel zur Strasse verlaufende, begrünte Flussraum des Birsigs bietet sich demgegenüber als ruhiger, weitläufiger Aussenraum an. Durch die Neubebauung kann der Gewässerraum in der vorgeschriebenen Breite revitalisiert und die verbaute Bachsohle entsiegelt werden. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität und zum Mikroklima geleistet. Die verbesserte öffentliche Durchwegung des Flussraums macht den Freiraum für alle erleb- und auch nutzbar.

1.2 Planungsprozess

1.2.1 Städtebauliche Studie

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

Das Begleitgremium würdigt das Projekt für die angemessene Dichte der Bebauung für diesen Ort: «Die Gebäude haben eine klare Adressierung zum Platzbereich und auf der Rückseite zum Grünraum. Die langen Baukörper an der Bottmingerstrasse schirmen den Strassenlärm ab. Die Wohneinheiten sind gut mit dem Freiraum verbunden und weisen eine hohe Wohnqualität auf. Die urbane Gebäudetypologie fügt sich städtebaulich gut ein in die umgebende Bebauungsstruktur. Den Verfassern gelingt ein klares und gut verständliches Konzept.»

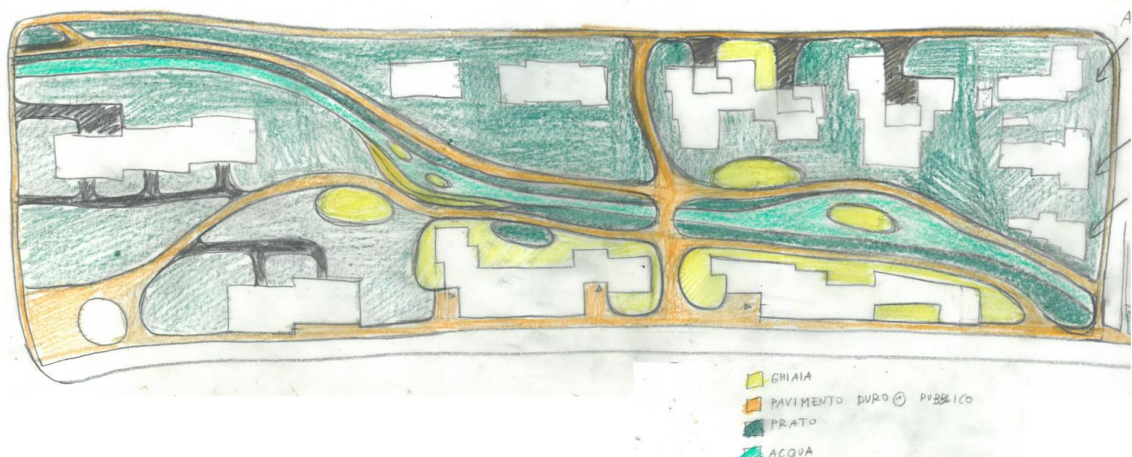


Abbildung 2 Skizze Städtebauliche Studie Ghiggi Landschaftsarchitektur

1.2.2 Richtprojekt 2023 –Öffentliche Mitwirkung

Das Richtprojekt, das in einer ersten Phase erarbeitet wurde, hat die Volumetrie der vorliegenden städtebaulichen Studie übernommen. Zwei lange, scheibenartige Volumen strukturieren den Raum zwischen Tramtrasse und Birsig. Auf der anderen Flussseite waren in dieser ersten Fassung zwei eher punkthafte Gebäude vorgesehen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung und den unterschiedlichen Entwicklungshorizonten der Teilbereiche wurde entschieden, die Bebauung auf den Bereich östlich des Birsigs zu reduzieren und die städtebauliche Setzung anzupassen.

1.2.3 Wichtigste Anpassungen der Überarbeitung

- Verkleinerung QP-Perimeter
- Drei kleinere Häuser anstatt zwei scheibenartige Gebäude mit entsprechender Vergrößerung des Grünanteils und besserer Durchlüftung
- Reduktion bauliche Ausnützung um 22% von 12'901 m² auf 10'061 m²
- Reduktion Anzahl Wohnungen von 115 auf 91 (inkl. entsprechender Reduktion der Parkplätze)
- Staffelung der Gebäudehöhen und Anpassung Geschossigkeit
- Vergrößerung der zentralen Bereiche zwischen den Bauten
- Neupositionierung der Gebäude zum Platzbereich mit vorgelagerten Bereichen zur Begrünung
- Ausformulierung einer möglichen Fassadengestaltung

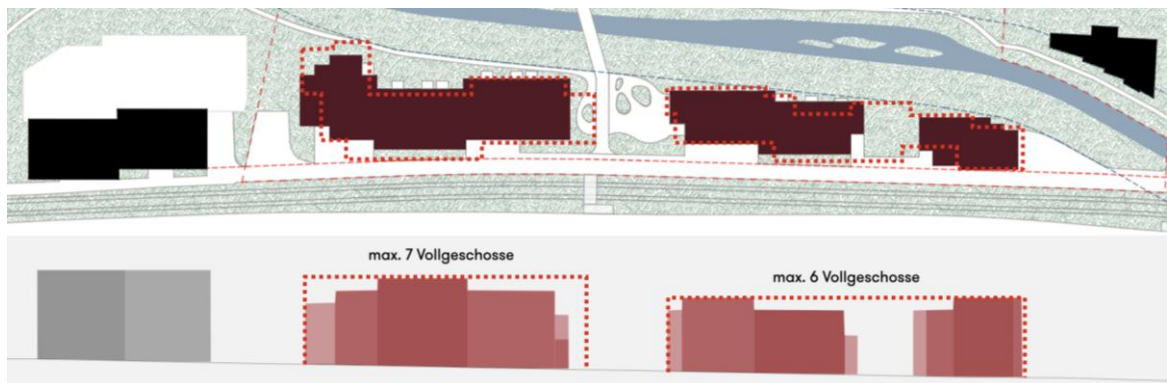


Abbildung 3 Vergleich Richtprojekt 2023 (Punktlinie) mit Richtprojekt 2024

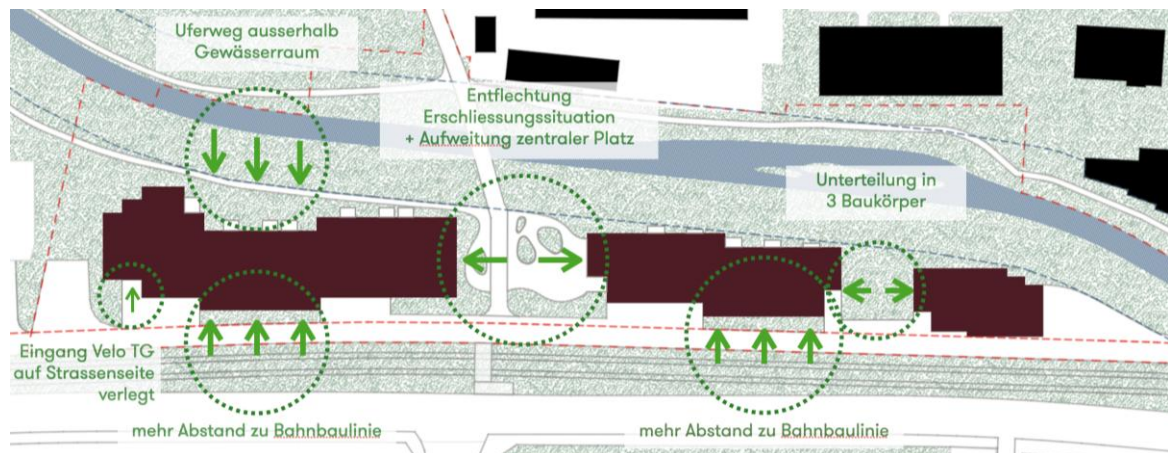


Abbildung 4 Anpassungen von Gebäudevolumen und Aussenraum

1.3 Eckwerte der Quartierplanung

Fläche Quartierplan-Areal		
Gesamtfläche	8'993 m²	
Fläche östlich des Birsigs (ohne Birsig-Gerinne)	6'592 m²	
Bebauung		
Max. Bruttogeschossfläche Hauptbauten	10'300 m²	
Max. Ausnützung Gesamtfläche	115 %	
Max. Ausnützung Fläche östlich des Birsigs (ohne Birsig-Gerinne)	156 %	
Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt	62 - 91	
Anzahl Parkplätze gemäss Richtprojekt	65	
Aussenraum		
Fokus Ökologie		
Gewässerraum (Fläche; Anteil Fläche an Gesamtfläche)	3'875 m²	43%
Fokus Erholung und Aufenthalt		
<i>Grün- und Freiraum</i>	1'199 m²	
<i>Öffentlicher Begegnungs- und Spielraum</i>	421 m²	
Total (Fläche; Anteil Fläche an Gesamtfläche)	1'620 m²	18%
Fokus Erschliessung		
<i>Platzbereich ohne überlagernder Erschliessungsfläche</i>	520 m²	
<i>Platzbereich mit überlagernder Erschliessungsfläche</i>	974 m²	
Total (Fläche; Anteil Fläche an Gesamtfläche)	1'494 m²	17%

2 Richtprojekt 2024 (Quelle: Salathé Architekten Basel)

2.1 Städtebau und Architektur

2.1.1 Situation

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

Das überarbeitete Richtprojekt sieht zwischen Bachraum und Bottmingerstrasse drei gestaffelte Häuser vor. In Analogie zu den bestehenden Strukturen begleiten sie Strasse und Tramtrasse in unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Die Zwischenräume erlauben Durchblicke in den Naturraum und die visuelle Verbindung von Strassenraum und Birsig.

Die Staffelung der Baukörper in Höhe und Grundriss differenziert ihre Dimensionen und übernimmt dabei die Körnung der bebauten Umgebung.



Abbildung 5 Schwarzplan

2.1.2 Wegverbindungen und Erschliessung

In der Verlängerung des Waldeckweges entsteht eine neue Querungsmöglichkeit des Birsigraums, die eine direkte Verbindung zur Parkstrasse schafft. Der bestehende Uferweg wird an die neue Querverbindung angebunden und vernetzt die übergeordneten Fusswege im Talboden von Binningen. Eine weitere Wegverbindung soll dereinst den neuen Steg mit der Kreuzung und Haltestelle Gorenmattstrasse verknüpfen. Die attraktive Vernetzung des revitalisierten Flussraums schafft einen übergeordneten Mehrwert für Binningen.

Die neue Erschliessungsfläche entlang des Tramtrassees verbindet als Erschliessungs- und Begegnungsraum die angrenzenden Häuser. Platzartige Ausweitungen rhythmisieren den Platzbereich und nehmen die Hauseingänge auf.

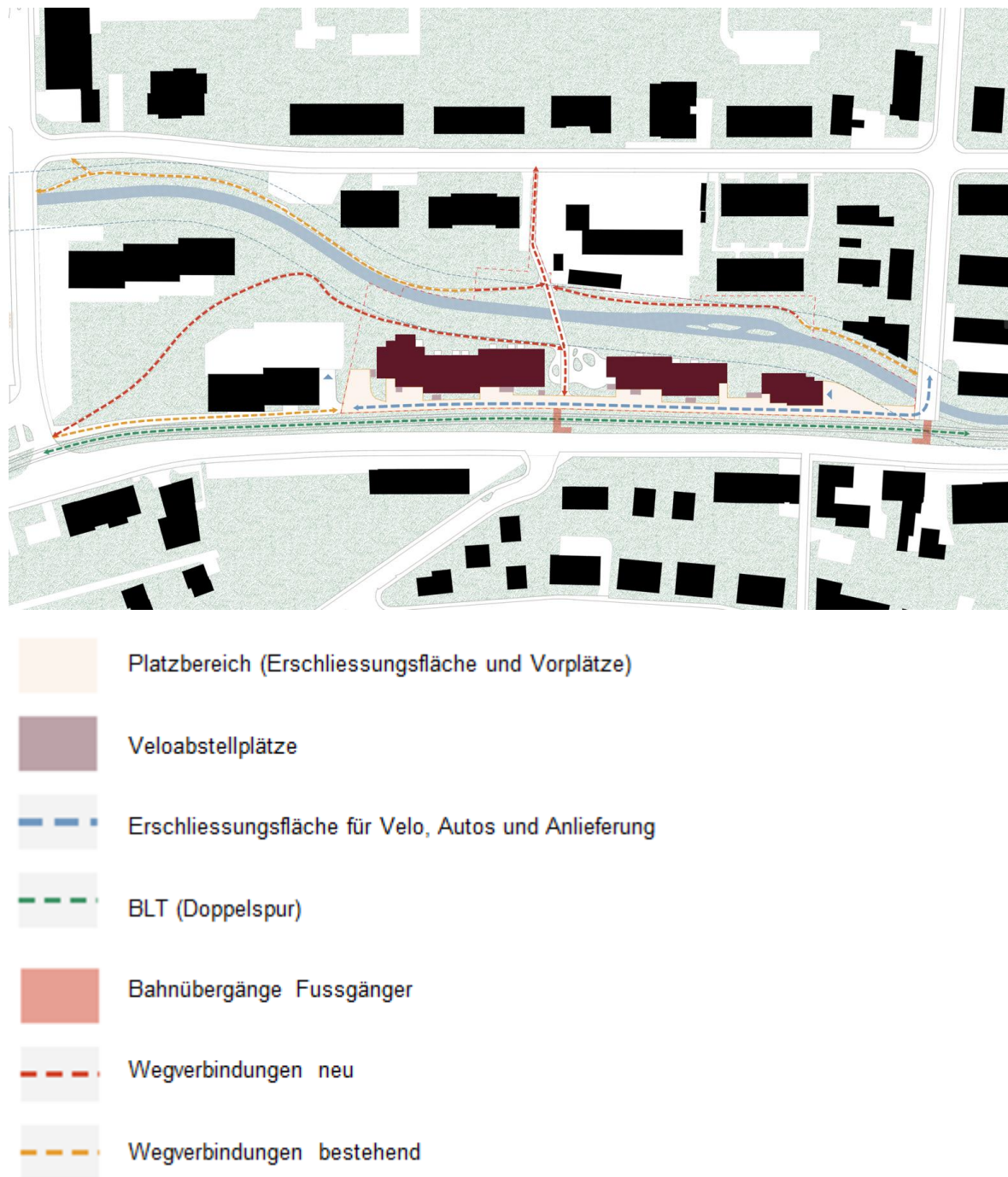


Abbildung 6 Schema Wegverbindungen

2.1.3 Parkierung und Zufahrt zur Autoeinstellhalle

Die Zufahrt in die Autoeinstellhalle befindet sich im nördlichsten Haus und verbindet unterirdisch die drei Gebäude. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der limitierten Platzverhältnisse im Untergrund steht den Wohnungen nur ein reduziertes Parkplatzangebot zur Verfügung.

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

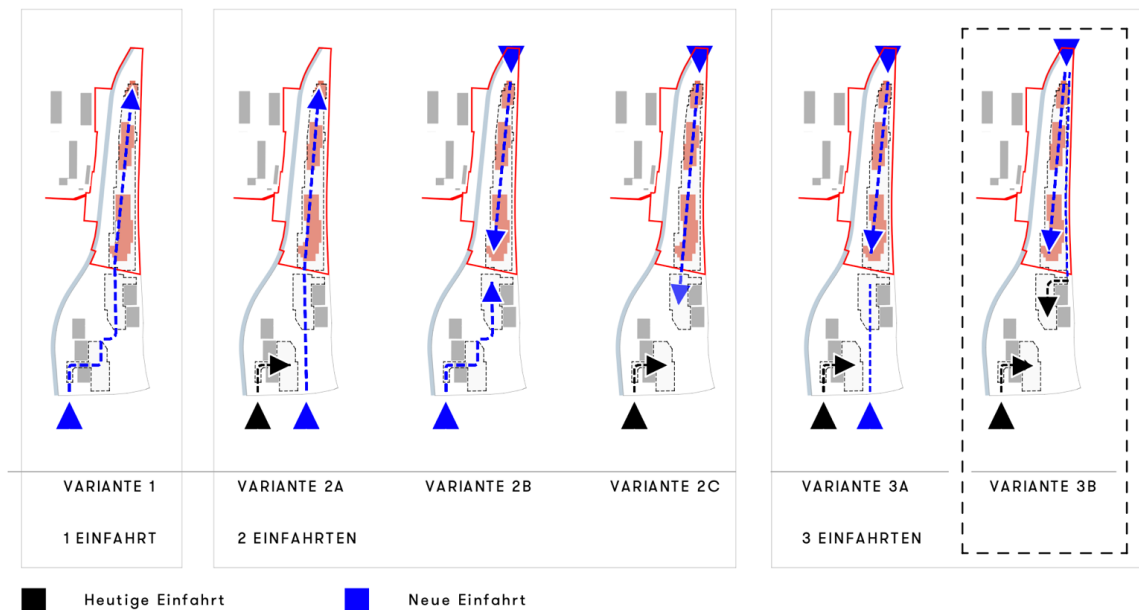


Abbildung 7 Schema Erschliessungsvarianten Autoeinstellhalle

2.1.4 Häuser

Die Parzellen entlang des Tramtrassees werden mit drei unterschiedlichen, durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Baukörper besetzt, die sich zwischen Bottmingerstrasse und Birsig einspannen. Die ebenfalls gestaffelten Gebäudehöhen betonen die Unterbrücke zwischen den drei Häusern und vermitteln volumetrisch zu den diversen Bauformen im Quartier. Die differenziert ausformulierte Gestalt der Häuser mit möglichen Dachterrassen auf unterschiedlichen Niveaus verweben die Gebäude mit der intensiv begrünten Umgebung und schaffen ein charakteristisches Wohnumfeld.

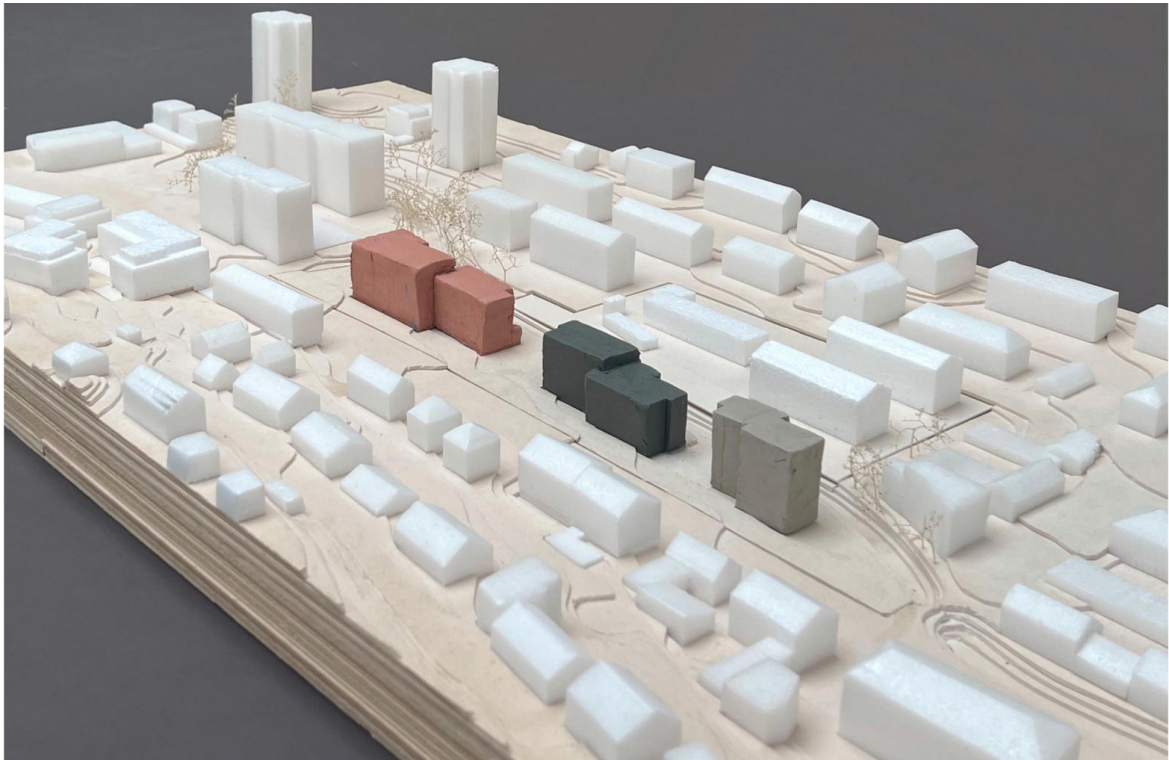


Abbildung 8 Konzeptmodell der drei Häuser

2.1.5 Gebäudetypologie

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

Alle Wohnungen profitieren von einer attraktiven Orientierung in den Grünraum. Durch die engen Verhältnisse zwischen den Baulinien und aufgrund der Einstellhalle sind im Richtprojekt die Treppenhäuser in allen Gebäuden an der Ostfassade angeordnet. Das Richtprojekt sieht regelmässige Gebäuderaster vor, die als Holzkonstruktionen erstellt werden können und auch in Bezug auf die Wohnungsgrössen Flexibilität zulassen.

Durch die gestaffelten und mäandrierenden Gebäudeformen entstehen pro Haus sehr unterschiedliche Wohnungen, die sich meist über einen Gebäudeversatz entwickeln und so die Form der Häuser auch im Inneren spürbar machen. Das Richtprojekt bietet im Allgemeinen kleine bis mittelgrosse (2.5-Zi. bis 3.5-Zi.) und einzelne grössere Wohnungen an (4.5-Zi. bis 5.5-Zi. Wohnungen).

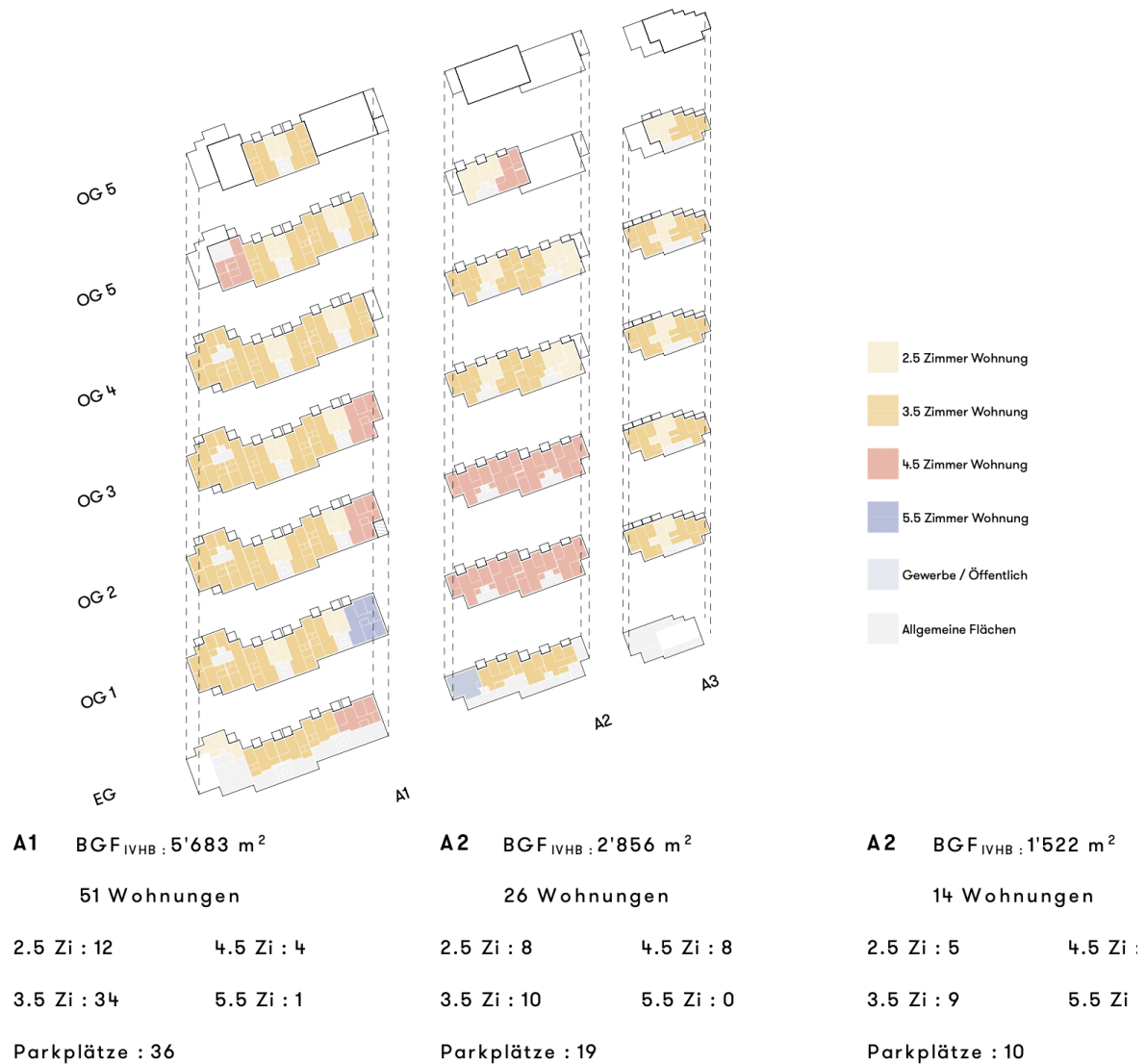


Abbildung 9 Wohnungstypen Richtprojekt

2.1.6 Ausdruck und Fassade

Durch die Staffelung der Gebäudeform ergeben sich versetzte Fassadenflächen, die die Häuser in der perspektivischen Ansicht stark rhythmisieren. Weiter tragen die unterschiedlichen Gebäudehöhen zur Vielfalt der Häuserzeile bei.

Die Gemeinde legt grossen Wert auf die Ausgestaltung der Gebäude. Vertraglich¹ wird festgelegt, dass zur Qualitätssicherung ein dialogisches Verfahren mit der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen durchgeführt wird, welche die weiteren Planungsphasen begleitet. Werden neue Eigentümer und / oder Architekten eingebunden, so ist ein Varianzverfahren durchzuführen. Damit wird erreicht, dass u.a. die feine Strukturierung der Fassaden aus dem Richtprojekt auch im Bauprojekt Niederschlag findet und damit die Vielfältigkeit der Häuserzeile sowie der wohnliche Charakter unterstützt wird.

¹ Weil das Raumplanungs- und Baugesetz das Baubewilligungsverfahren abschliessend regelt, können diese Bestimmungen nicht ins QP-Reglement aufgenommen werden (siehe auch kt. Vorprüfung).



Abbildung 10 Fassade Richtprojekt

2.2 Landschaftsarchitektur

2.2.1 Frei- und Aussenraum

Durch die städtebauliche Setzung der Gebäude entsteht ein Wohnen zwischen gegensätzlichen Aussenräumen. Über die Zwischenräume wirkt der üppig grüne Flussraum auf den Strassenraum der Bottmingerstrasse ein.

Die östliche Arealgrenze bildet ein langgezogener Platz, an welchem die drei Neubauten in unterschiedlichen Abständen stehen und diesen strukturieren. Das erste Gebäude (A3) bildet mit einer Engstelle den Auftakt zur Siedlung. Zwischen den Bauten öffnet sich der Platz und wird weiter. Durch die grün gestalteten Räume zwischen den Bauten und die Grünflächen entlang der Häuser, welche eine Begrünung des Strassenraums und/oder der Fassade mittels Kletterpflanzen ermöglichen erhält das Quartier einen grünen Charakter. Der Platz dient als Begegnungs- und Erschliessungsraum. Mit einer Grundbreite von 3.70 m und den Ausweichstellen bietet er ausreichend Raum für die Erschliessung des Quartierplan-Areals und der dahinterliegenden Parzelle.

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

Das Ufer zwischen Wasserrand und Westfassade wird durchgehend als naturnaher Aussenraum ausgebildet. Darin eingebettet ist der öffentliche, entlang des Birsig verlaufende, unbefestigte Weg, der den Knoten Gorenmatt/Bottmingerstrasse dereinst fussläufig mit dem neuen Birsigsteg verbinden soll.

Im Bereich des Gewässerraums (Breite: 22 Meter) ist vom Kanton eine Revitalisierung des Birsigs vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des Quartierplans. Die Gestaltung entspricht dem flussauf- und -abwärts festgelegten Gewässerraum und ist auf die angrenzenden Freiräume abgestimmt.



Abbildung 11 Situationsplan Richtprojekt

Die bestehende Stützmauer entlang des östlichen Birsigufers wird im Zuge der Aufweitung des Birsig entfernt. Einzig im Bereich des neuen Stegs sowie direkt an der Brückenstrasse werden Mauerabschnitte als Auflager verwendet.

In der südlichen Lücke zwischen den Neubauten ist ein Spiel- und Aufenthaltsort mit angemessener Ausstattung für die Neubauten platziert. Durch seine Lage an der neuen Ost-West-Verbindung steht dieser Ort auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Im nördlichen Zwischenraum soll die intensive Begrünung des Bachraumes hinein- und bis an den Erschliessungsweg gebracht werden.

2.2.2 Hochwasserschutz

Im Rahmen des Richtprojekts wurde die projektierte topographische Ausgestaltung der Birsigrevitalisierung von der Firma Holinger hinsichtlich des Hochwasserschutzes überprüft. Für das im Quartierplan als Schutzhöhe definierte 100-jährige Hochwasser reichen die vorgesehenen Massnahmen zur Behebung des Hochwasserschutzdefizits. Einzig am Birsigübergang «Brückenstrasse» wird aufgrund eines geringen Verklauungsrisikos eine zusätzliche Massnahme an der Brücke empfohlen. Zur schadfreien Bewältigung eines 300-jährigen Hochwassers wären weitere Massnahmen erforderlich.

2.2.3 Regenwasser

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

2.2.4 Klima

In der Ausgestaltung der Aussenräume werden diverse hitzemindernde Massnahmen berücksichtigt: Wo technisch möglich und sinnvoll wird Regenwasser vor Ort versickert. Zahlreiche Baumpflanzungen, hauptsächlich im Westen zum Birsigraum und an den Kopfseiten der Neubauten sorgen für eine grossflächige Beschattung. Die Lücken zwischen den Bauten fördern die Luftzirkulation in der Querrichtung des Tales zwischen dem Bachraum und den bewaldeten Hügelkuppen um Binningen, die allgemeine Längsrichtung diejenige entlang des Gewässers.

2.2.5 Vegetation

Die gesamte Bepflanzung (Baum-/Strauch- u. Krautschicht) des Gewässerraums setzt sich aus standortgerechten, einheimischen Arten zusammen. In der Wahrnehmung wird damit der naturnahe Flussraum maximal bis unmittelbar an die Neubauten ausgedehnt. Mit Grünelementen entlang der Fassade bindet die Vegetation an ausgesuchten Orten die Häuser in den Naturraum direkt mit ein. In der Gesamtheit kann so die Biodiversität massgeblich erhöht werden.

2.3 Weitere Themen

2.3.1 Nachhaltigkeit und Energie

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

Der Wärmebedarf muss hauptsächlich mit erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Im Richtprojekt wurden verschiedene Möglichkeiten für das Gesamtareal geprüft, wobei der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz im Vordergrund steht.

2.3.2 Lärmschutz

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wird der Bereich entlang der Bottmingerstrasse der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Dies erfordert die Ausbildung von lärmoptimierten Grundrisstypologien. Durch die Staffelung der Baukörper können Lüftungsfenster quer zur Strasse angeordnet und die Wohnungen im Rahmen der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gelüftet werden. Der Einbau eines Flüsterbelags bei der Sanierung der Bottmingerstrasse sowie die Begrünung des Tramtrassees wird die Lärmbelastung auch an den Ostfassaden deutlich reduzieren und ein verbessertes Wohnumfeld schaffen.

2.3.3 Qualitätssicherung

Die Arealbebauung verlangt als Gegenwert zur erhöhten Ausnutzung eine hohe Qualität von Aussenraumgestaltung und Architektur. Um diese zu gewährleisten, sichert sich der Gemeinderat im Rahmen der nachfolgenden Projektphasen ein Mitspracherecht zur Qualitätssicherung der Planung im Zuge der Realisierung zu. Dies wird im QP-Vertrag geregelt, da eine Regelung im QP-Reglement unzulässig ist (siehe Kapitel 1. kantonale Vorprüfung 8.5.1). Für die fachliche Beratung kann er dazu seine Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen konsultieren. Betreffend die städtebauliche Einpassung der Fassaden ist der Nachweis mittels Gestaltungskonzepts inkl. Bemusterungen zu erbringen, betreffend die Umgebungsgestaltung in Form eines detaillierten Umgebungsplans.

3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft: Prz. 287 1493, 1501 Prz. 1491 Prz. 1508, 1510, 1511, 1513, 4794 Prz. 1506, 1507, 1509, 2113, 2114 Prz. 1512	Albert Lück-Stiftung (ALS), Klausstrasse 48, 8034 Zürich Einwohnergemeinde Binningen, Curt Goetz-Strasse 1, 4102 Binningen Kanton Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal BLT Transport AG Baselland (BLT), Grenzweg 1, 4104 Oberwil Kanton Basel-Landschaft und BLT
Arealentwicklung	Salathé Architekten Basel AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel
Architektur / Städtebau	Salathé Architekten Basel AG, Blauenstrasse 19, 4054 Basel Buchner Bründler Architekten AG, Utengasse 19, 4058 Basel
Landschaftsarchitektur	Berchtold.Lenzin Basel GmbH, St. Alban-Tal 40a, 4052 Basel Gigghi Paesaggi Landschaft und Städtebau GmbH, Cramerstrasse 17, 8004 Zürich
Verkehrsplanung	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz
Lärmschutz	Gartenmann Engineering AG, St. Jakobsstrasse 54, 4052 Basel
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Binningen	Abteilung Hochbau und Ortsplanung, Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungs-betroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungs-betroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (kantonale Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrensschritte für die Quartierplanung aufgeführt:

Studienverfahren	Juli – Dezember 2019
Ausarbeitung Richtprojekt	2022
Entwurf Quartierplan-Vorschriften, inkl. Erstprüfung durch Gemeinde	Januar – Februar 2023
Präsentation Richtprojekt und Quartierplan-Vorschriften bei der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen	14.03.2023
Beratung Richtprojekt und Quartierplan-Vorschriften in der Gemeinde	Mai 2023
GR-Beschluss Freigabe Quartierplan-Vorschriften für öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	4. Juli 2023
1. kantonale Vorprüfung	4. Dezember 2023
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	10. August bis 11. September 2023
Überarbeitung Richtprojekt	Oktober 2023 – Mai 2024
Dialogverfahren	29. Mai und 5. Juni 2024
2. kantonale Vorprüfung	3. Juli – 18. Oktober 2024
Beschlussfassung Gemeinderat	25. November 2025
Beschlussfassung Einwohnerrat	2. Februar 2026
Referendumsfrist	9. März 2026
Urnenabstimmung	14. Juni 2026
Auflageverfahren	14. August – 14. September 2026
Genehmigungsverfahren	...ausstehend

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

4.1 Gründe für eine Quartierplanung und Bestandteile

4.1.1 Warum eine Quartierplanung

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

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

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

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

4.1.2 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

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

- **Planungsbericht:** Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.
- **Fachgutachten:** In den Fachgutachten werden in Ergänzung zum Planungsbericht spezifische Fachthemen abgehandelt und deren Regelungsbedarf in den Quartierplan-Vorschriften (Plan / Reglement) eruiert. Die vorliegende Quartierplanung umfasst folgende Fachberichte:
 - Naturinventar (Ingenieurbüro Götz, 04.06.2024)
 - Gewässerraumplanung, Planungsbericht (Gruner Böhringer AG, Stierli + Ruggli AG, 19.04.2022)
 - Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG, 27.11.2025)
 - Hydrogeologischer Bericht, inkl. Beurteilung der Einbauten ins Grundwasser (PNP Geologie & Geotechnik AG, 29. Mai 2024)
 - Memo Hydraulik Spiesshöfli (Holinger AG, 29. November 2024)
 - Lärmschutzgutachten Strassenlärm und Autoeinstellhalle (Gartenmann Engineering, 17. Juni 2024)
- **Mitwirkungsbericht:** Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

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

4.2.1 § 1 Abs. 1 QPR - Geltungsbereich

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

Das Quartierplanareal ist aktuell den altrechtlichen Bestimmungen der W3-Zone zugewiesen und von einer Planungszone gemäss § 53 RBG erfasst. Zur Generierung der idealen grundnutzungsplanerischen Ausgangslage soll hinsichtlich der absehbaren Ausarbeitung der Quartierplanvorschriften durch die Gemeinde eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt werden. Ziel von Zonen mit Quartierplanpflicht ist es, dass erst auf Grundlage von ausgearbeiteten Quartierplanvorschriften und dem diesen inhärenten Richtprojekt gebaut werden darf.

4.2.2 § 1 Abs. 2 QPR - Ziele

Mit der Quartierplanung werden mehrere Ziele verfolgt. Diese werden im Quartierplanreglement verbindlich festgelegt und dienen der Erreichung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten im Zusammenhang mit der Quartierplanbebauung.

4.3 § 2 QPR - Art und Mass der Nutzung

4.3.1 § 2 Abs. 1 QPR – Nutzungsart Hauptbauten

Als Nutzungsart ist die Wohn-Geschäftsnutzung mit Lärmempfindlichkeitsstufe II festgelegt. Auf Empfehlung der Lärmschutzfachstelle wurde von der ursprünglich vorgesehenen Zentrumsnutzung mit Lärmempfindlichkeitsstufe III abgesehen. Die Wohnqualität kann mit lärmoptimierten Grundrissen und lärmabgewandten Lüftungsfenstern zumeist eingehalten werden. Bei einzelnen Zimmern mit Grenzwertüberschreitung wurde eine Ausnahmebewilligung von der Lärmschutzfachstelle in Aussicht gestellt.

In Abstimmung mit dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wird verkehrsintensive Verkaufs- und Freizeitnutzung ausgeschlossen. Dies betrifft Nutzungsarten, die eine hohe Frequenz an externer motorisierter Kundschaft auslösen, wie z.B. eine Tankstelle mit Shop oder ein Fastfoodrestaurant. Nutzungsarten mit geringer bis mittlerer externer motorisierter Kundenfrequenz, wie z.B. ein Speiserestaurant, ein Quartierladen, Arztpraxen oder Kurs-Lokale sind zulässig. Die Verkaufsnutzungen sind auf 200m² beschränkt.

4.3.2 § 2 Abs. 4 QPR - Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass für die Hauptbauten wurde für die Baubereiche A1, A2 und A3 separat festgelegt. Die ermittelten Bruttogeschossflächen wurden aufgerundet.

	Nutzungsmass Richtprojekt (oberirdisch)	Reserve	Max. Nutzungsmass gem. Quartierplan
Baubereich A1	5'683 m ² BGF	117 m ² BGF (2.0%)	5'800 m ² BGF
Baubereich A2	2'856 m ² BGF	44 m ² BGF (1.5%)	2'900 m ² BGF
Baubereich A3	1'522 m ² BGF	78 m ² BGF (5%)	1'600 m ² BGF
Total	10'061 m ² BGF	239 m ² BGF (2.3%)	10'300 m ² BGF

Für das Quartierplanareal ergibt das eine Ausnützungsziffer von 115% (Nutzungsmass Richtprojekt total / Quartierplanfläche), für das Quartierplanareal östlich des Birsigs (inkl. Gewässerraum, exkl. Gewässer) von 156%.

4.3.3 § 2 Abs. 6 QPR - Nutzungsmass Klein- und Anbauten

Damit die Aussenraumqualität erhalten bleibt, sieht das Richtprojekt für das Quartierplan-Areal keine Klein- und Anbauten vor. Einstellhallen-Rampe, Velo-Stammparkplätze und Entsorgung werden im Innern der Gebäude gelöst. Velo-Besucherparkplätze sollen ungedeckt realisiert werden.

Ein gewisser Spielraum für Nebenbauten soll gleichwohl gewährt werden. Für die Festlegung der Fläche wird eine Überdachung der Velo-Besucherparkplätze gemäss Richtprojekt vom 24.06.2024 angenommen. Die im Richtprojekt vermerkten Flächen mit einer Tiefe von 2.0 m für die ungedeckten Velo-Abstellplätze wurden um ein Vordach von 0.5 m erweitert:

	Fläche Velo-Besucherpark- plätze	Max. Nutzungsmass gem. Quartierplan	Verhältnis Klein- und An- bauten zur BGF
Baubereich A ₁	43 m ²	5'800 m ² BGF	0.7%
Baubereich A ₂	29 m ²	2'900 m ² BGF	1%
Baubereich A ₃	15 m ²	1'600 m ² BGF	0.9%
Total	87 m ²	10'300 m ² BGF	0.8%
Maximales Mass für Klein- und Anbauten gemäss QP			1.5 %

Aufgerundet sollen 1.5% der Bruttogeschossflächen für Nebenbauten zur Verfügung stehen. Die Anordnung der Nebenbauten ist nicht an den jeweiligen Baubereich bzw. die Parzelle gebunden, sondern kann auch anderweitig platziert werden.

4.3.4 § 2 Abs. 7 QPR – Kostengünstiger Wohnraum

Es ist ein Bedürfnis, in Binningen kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Die Gemeinde hat sich daher dafür eingesetzt, dass ein Prozentsatz der Wohnflächen im Quartierplan-Areal in Kostenmiete zu erstellen ist. Der Mietzins muss sich dabei nach den Kosten des Vermieters richten, auf die im Wohnungsmarkt übliche Rendite wird verzichtet. In Verhandlung mit den Grundeigentümerschaften wurde ein Prozentsatz von 10% aller Wohnflächen festgelegt.

4.4 § 3 QPR - Bebauung

4.4.1 § 3 Abs. 1 lit. b + c QPR – Lage und Gliederung Hauptbauten

Die Stellung der Bauten am Platzbereich sowie die Gliederung der Baukörper sind städtebaulich von Bedeutung. Die Baubereiche legen fest, wo Hauptbauten erstellt werden dürfen. Die grobe Staffelung in der Höhe und der Tiefe wird durch die Baubereiche festgelegt. Die Ausarbeitung der Fassadengestaltung wird von der Gemeinde begleitet (siehe auch Kapitel 2.1.6).

4.4.2 § 3 Abs. 5 QPR - Unterirdische Bauten

§ 3 Abs. 5 lit. a QPR: Unterirdische Bauten sind in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen² ausserhalb des Gewässerraums grundsätzlich zulässig, sofern sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

Es gelten folgende Einschränkungen:

§ 3 Abs. 5 lit. b QPR: Im Grün- und Freiraum eine Mindestsubstratdicke von 0.5 m einzuhalten. Punktuelle Unterschreitungen aufgrund des abfallenden Terrains sind zulässig.

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

4.4.3 § 3 Abs. 6 QPR - Nachhaltigkeit

Neben § 3 Abs. 6 QPR wurden folgende Reglementsbestimmungen für die Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlung aufgenommen:

Thema	Regelungsort	Inhalt
Allgemein	§ 3 Abs. 6 QPR	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SBNS)
	§ 3 Abs. 6 QPR	Anschluss an Wärmeverbund oder Wärmeversorgung mit mindestens 80% erneuerbarer Energie
Retention	§ 3 Abs. 5 QPR	Beschränkung unterirdische Bauten
	§ 3 Abs. 8 QPR	Dachbegrünung
	§ 4 Abs. 6 QPR	Versickerung Niederschlag wo technisch möglich und sinnvoll vor Ort
Tierwohl	§ 3 Abs. 10 QPR	Vogelfreundliches Bauen
	§ 3 Abs. 10 QPR	Verhinderung von Kleintierfallen
Aussenraum	Quartierplan	43% der Quartierplanflächen dienen exklusiv dem ökologischen Ausgleich (Gewässerraum)
	Quartierplan	56% der Quartierplanflächen sind Grünflächen (Gewässerraum + Grün- und Freiflächen)
	§ 4 Abs. 1 QPR	Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Aussenraumgestaltung; Verwendung von standortgerechten, wo möglich einheimischen Arten; Verbot von invasiven Neophyten
	§ 4 Abs. 3 QPR	Gewässerraum mit Uferschutzbestimmungen
	§ 4 Abs. 4 QPR Quartierplan	Festlegungen zu Bäumen
Erschliessung und Parkierung	Quartierplan	keine oberirdischen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge
	§ 5 Abs. 2 QPR	Max. 72 Auto-Abstellplätze
	§ 5 Abs. 4 QPR	Verbindliche Festlegung von Abstellplätzen für Velos, Kinderwagen etc.
	§ 5 Abs. 4 QPR	Reduktion der Anzahl Parkplätze pro Wohnung

² insb. §§ 65 - 69 RBV, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV CH

4.4.4 § 3 Abs. 7 QPR – Allgemeine städtebauliche Einpassung

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

Thema	Regelungsort	Inhalt
Einpassung der Bebauung	§ 3 Abs. 7 QPR	allgemeine städtebauliche Einpassung
	§ 3 Abs. 1 lit. b QPR Quartierplan	Gliederung der Baukörper
Dachgestaltung	§ 3 Abs. 8 QPR	Dachform- und -nutzung
	§ 3 Abs. 4 QPR	technische Bauteile
Ausstattung der Bebauung	§ 3 Abs. 9 QPR	Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente
Umsetzung der Quartierplanung	§ 7 Abs. 1 QPR	Qualitätssicherung / Nachweis Einhaltung Quartierplanvorschriften im Bauseuchungsverfahren → Details werden im QP-Vertrag festgelegt (siehe auch Kapitel 2.1.6)

4.5 § 4 QPR - Aussenraum

4.5.1 § 4 Abs. 2 QPR: Einteilung des Aussenraumes

Die Bestimmungen zum Außenraum basieren auf dem Außenraumkonzept des Richtprojekts. Der Außenraum gliedert sich in folgende Bereiche:

- Gewässerraum des Birsigs: Schwerpunkt Ökologie
Die Realisierung der Quartierplanüberbauung ist zwingend mit der Revitalisierung des Birsigs verknüpft. Der heute mit Bachmauern und künstlicher Sohle sehr verbaute Bach wird aus seinem Korsett befreit und wird ökologisch attraktiv gestaltet. Diese Umgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität sowie zur ökologischen Vernetzung und schafft mit dem neugestalteten Uferweg samt Bachzugang einen wertvollen Raum für die öffentliche Naherholung.
- Grün- und Freiflächen: Schwerpunkt quartierinterne Erholung
Auf den Grün- und Freiflächen entstehen für die Quartierplanüberbauung allgemein nutzbare Grünflächen sowie auch Privatgärten der EG-Wohnungen. Mit einer attraktiven Begrünung tragen diese Flächen wesentlich zur Einbettung der Überbauung in die Umgebung bei.
- öffentliche Begegnungs- und Spielfläche: Schwerpunkt öffentliche Naherholung
Zwischen den Gebäuden A1 und A2 entsteht ein öffentlicher Begegnungsort mit Sitzbänken, Spielplatz und einer attraktiven Begrünung. Zusammen mit dem öffentlichen Wegnetz trägt er wesentlich zur Aufwertung der öffentlichen Naherholung in der Talsohle von Binningen bei.
- Platzbereich zwischen Gebäuden und Tram: Schwerpunkt Erschliessung und Aufenthalt
Der Bereich zwischen den Gebäuden und den Tramgeleisen umfasst den Platzbereich mit den Gebäudevorzonen und der Erschliessungsfläche mit den Ausweichstellen. Die auf die verschiedenen Zwecke der Mischfläche abgestimmte Gestaltung umfasst sowohl die Ansprüche an attraktive Gebäudevorzonen mit Begrünung, als auch die Ansprüche an die Erschliessung (siehe auch Verkehrs- und Mobilitätsgutachten). Die Überbauung soll von der Bottmingerstrasse her einen begrünten Charakter aufweisen. Dazu sind neben und zwischen den Gebäuden die Grün- und Freiräume mit Bäumen vorgesehen. Zusätzlich sind auch Flächen vor den Gebäuden A1 und A2 zu begrünen. In Abstimmung mit dem Richtprojekt, dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten sowie dem Feuerwehrkonzept wurden Platzbereiche mit Begrünungsanteil festgelegt. Diese sind im Fall des Gebäudes A1 zu 30% und im Fall des Gebäudes A2 zu 20% zu begrünen. Die Begrünung ist so anzuordnen und zu gestalten, dass die Erschliessungsfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

4.5.2 § 4 Abs. 3 QPR: Gewässerraum

Die Abgrenzung des Gewässerraumes wurde in der Gewässerraumplanung für die Gesamtgemeinde hergeleitet, siehe auch Kapitel 6.3.4. Die Abmessungen wurden übernommen. Im Bereich der Erschliessungsfläche ist

der Gewässerraum überlagernd festgelegt. Die notwendige Interessenabwägung wurde bereits im Rahmen des Tramprojekts Doppelspurausbau Spiesshöfli vorgenommen.

Es wird keine separate Uferschutzzone ausgewiesen, weswegen diese Inhalte in die Gewässerraumbestimmungen mitaufgenommen wurden.

4.6 § 5 QPR – Erschliessung und Parkierung

4.6.1 § 5 Abs. 1 QPR – Areal Erschliessung

Die Lage der Erschliessungsanlagen richten sich nach dem Richtprojekt sowie dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten. Der Erschliessungsfläche ist mit einer Grundbreite von 3.7m für den Begegnungsfall Auto – Fussgänger verbindlich festgelegt, zusätzlich sind im Abstand von max. 80m Ausweichstellen für den Begegnungsfall Auto – Lastwagen zu erstellen. Diese Ausweichstellen müssen im Detailprojekt, abgestimmt auf die Gebäudezugänge, Veloabstellanlagen, Feuerwehrstellplätze etc. festgelegt werden.

Die Quartierplanung hat die notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr, Sanität etc. sicherzustellen. Die Architekten haben das Richtprojekt der Baubereiche A1, A2 und A3 dem Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Binningen und der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorgestellt. Das Entfluchtungskonzept wurde für gut befunden.

4.6.2 § 5 Abs. 2 QPR - Anzahl und Anordnung der parkierten Fahrzeuge

Basierend auf das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, wo der plausibel ungünstigste Fall betreffend Verkehrserzeugung nachgewiesen werden musste, wurde die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze auf 72 festgelegt. Dies entspricht dem «worst-case»-Szenario betreffend Parkplätze des Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens. Damit werden die im Richtprojekt nachgewiesenen 65 Parkplätze um 10% erhöht. Aufgrund der Arealform und des anstehenden Grundwassers ist eine wesentliche Vergrösserung des Parkplatz-Angebotes unterirdisch auf dem Areal ohnehin nicht möglich.

4.6.3 § 5 Abs. 3 QPR – Berechnung Abstellplätze Nichtwohnnutzungen

Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten legt den Reduktionsfaktor R2 für Nichtwohnnutzungen gemäss RBV (Umweltvorbelastung, Leitbilder, öffentliches Parkplatzangebot, Mehrfachnutzung, Velonutzung) auf 0.6 fest. Weil es sich hierbei um einen variablen Reduktionsfaktor handelt, wird er im QPR rechtsverbindlich festgelegt. Damit kann die Parkplatzzahl weitmöglichst reduziert werden, was dem Bestreben der Gemeinde und der Grundeigentümerschaften entspricht.

Die Minimalanzahl der Velo-Abstellplätze basiert ebenfalls auf dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, das sich auf die Empfehlungen im Handbuch Veloparkierung (ASTRA (2008) Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch) bezieht.

4.6.4 § 5 Abs. 4 – Berechnung Abstellplätze Wohnnutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B. Demnach sind gemäss Anhang RBV 0.7 Stamm-parkplätze und 0.21 Besucherparkplätze / Wohnung zu erstellen. Auf Basis von § 70 Abs. 2^{bis} RBV wird die Anzahl Parkplätze weiter reduziert. Insgesamt sind 0.1 – 0.5 Stamm-Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Dabei soll gemäss Verkehrs- und Mobilitätsgutachten die Anzahl von 0.2 Besucher-Parkplätzen nicht unterschritten werden.

Die notwendigen Vorgaben werden folgendermassen umgesetzt:

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

Im Quartierplan-Reglement werden die Massnahmen für die Velo-Parkierung gemäss Verkehrs- und Mobilitätsgutachten rechtsverbindlich festgehalten. Die Anzahl Velo-Abstellplätze richtet sich nach den Empfehlungen im Handbuch Veloparkierung (ASTRA (2008) Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch),

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

4.7 § 6 QPR – Hochwasserschutz

Bezogen auf das Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz wird von der Gemeinde das Schutzziel des 100-jährigen Hochwassers als Minimalstandard im QPR festgelegt. Es steht den Grundeigentümerschaften frei, Schutzmassnahmen für seltenere Hochwasserereignisse zu treffen. Besonders zu beachten sind mögliche Versicherungskürzungen durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, falls ein Bauwerk nicht nach dem aktuellen Stand der Technik (SIA 261/1) errichtet wurde (vgl. Gebäudeversicherungsgesetz BL). Ebenso ist es möglich, dass auf Stufe Baugesuchsverfahren weitergehende Massnahmen zum Personenschutz verfügt werden (z.B. bei empfindlichen Nutzungen im Untergeschoss).

Die Schutzkotenbestimmungen beziehen sich auf die Gefahrenzonen Überschwemmung, welche aus der aktuellen Naturgefahrenkarte übernommen wurden. Mit der Revitalisierung des Birsigs wird sich die Ausgangslage ändern, daher kann in diesem Zuge auf die neuen Grundlagen abgestützt werden.

4.8 § 7 QPR – Umsetzung

4.8.1 § 7 Abs. 4 QPR - Etappierung

Für den Fall, dass die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, legt das Reglement die grundlegenden Bestimmungen fest.

4.9 Mutation Zonenplan Siedlung und Landschaft "Spiesshöfli"

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

4.10 Baulinienplan "Spiesshöfli"

Zur Quartierplanung gehören die Bereinigung der kantonalen Gewässerbaulinien und die Regelung des gesetzlichen Abstands zur Tramlinie. Beide Baulinien werden durch die Gemeinde subsidiär festgelegt. Weil sich ein Teil der aufzuhebenden linksufrigen Gewässerbaulinie ausserhalb des Quartierplan-Perimeters befindet, wird ein separater Baulinienplan erstellt.

5 Übergeordnete Planungsgrundlagen

5.1 Bund

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Die geplante Überbauung dient mehrheitlich der Wohnnutzung und ordnet sich daher gut in die umgebende Nutzungsstruktur ein. Das Areal liegt grösstenteils in der ÖV-Gütekategorie B und weist damit eine gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel auf (vgl. Kapitel 6.1.2).
Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	In der Umgebung der Quartierplanung sind keine übermässigen Belastungen betr. Luftverschmutzung oder Erschütterungen bekannt. Auch betreffend Lärm kann eine gute Wohnqualität erreicht werden. Die Quartierplanung selbst führt zu keiner massgeblichen Zunahme von Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen.
Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.	Für Fussgänger:innen wird die Zugänglichkeit des Areals durch den neuen Platzbereich mit Erschliessungsfläche, den neuen Fussweg entlang des Birsigs sowie die neue Birsigüberquerung verbessert. An der Radwegerschliessung wird nichts geändert.
Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen ist im Umfeld des Quartierplan-Areals in angemessener Weise gewährleistet.
Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Das neue Aussenraumkonzept sieht einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen vor, welche mit den Quartierplan-Vorschriften gesichert werden.

5.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bereits einer Bauzone zugewiesen und überbaut ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

Seit den 00er Jahren des 21. Jahrhunderts stieg die Bevölkerungszahl von Binningen von knapp 14'000 Personen auf 15'770 Personen an. In Abbildung 12 ist die Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre dargestellt. Die untere und die obere Konfidenzgrenze geben den Streuungsbereich an, in welchem gemäss statistischer Vorhersage 90% der zukünftigen Werte liegen werden. In Binningen ist der Wert zwischen der Schätzung und der oberen Konfidenzgrenze zu erwarten. Binningen als zentral gelegene Agglomerationsgemeinde wird als Wohnort auch in Zukunft beliebt sein und eine Bevölkerungszunahme ist zu erwarten. Diese wird jedoch langsam verlaufen, da sich Siedlungsverdichtung in erster Linie im Bestand abspielt. Eine gewisse Beschleunigung des Prozesses ist im Binner Zentrum zu erwarten, da dort mit der Zentrumsplanung neue bauliche Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Das Richtprojekt geht von einer grossmehrheitlichen Wohnnutzung aus, weswegen die geschäftliche Nutzung bzw. Arbeitsplätze in den weiteren Überlegungen vernachlässigt wird. Die Hauptnutzungsfläche beträgt rund 7'000 m². Bei einem Flächenverbrauch von 50m² pro Bewohnerin oder Bewohner wird die Überbauung Platz für 140 Personen bieten, dies entspricht 0.8% der Wohnbevölkerung Binningens im Jahr 2023. Die Gemeindefrastruktur vermag diesen Anstieg zu decken.

Die Gemeinde Binningen wies im Jahr 2024 eine Leerwohnungsziffer von 0.9% auf und hat daher eine Mangelage. Das Projekt wirkt dieser Situation entgegen.

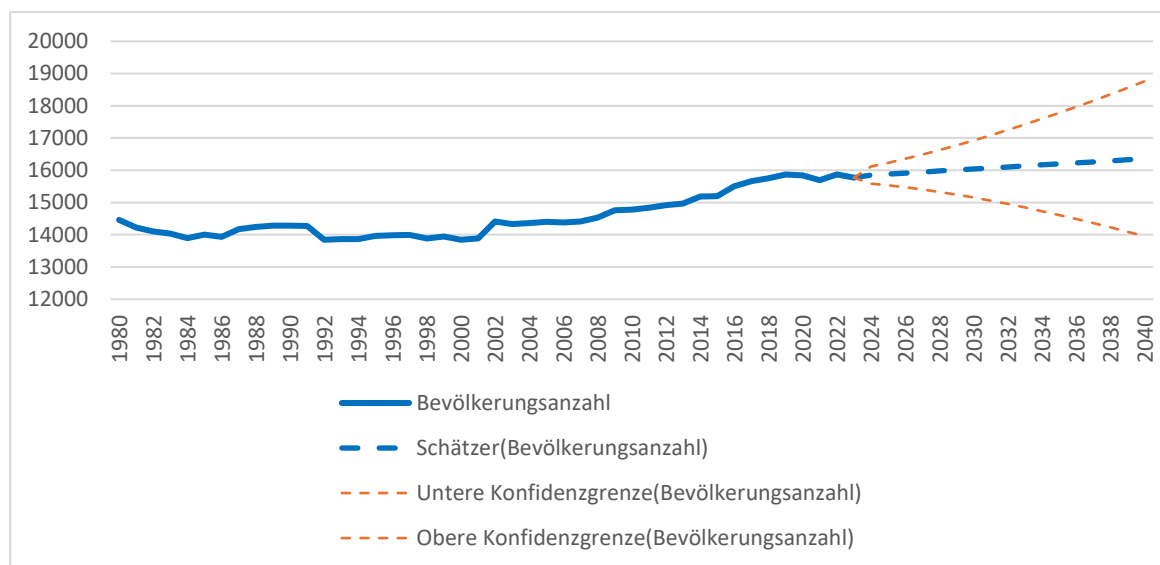


Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Binningen

5.2 Kanton

5.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die Umsetzung der in § 37 RBG formulierten Anforderungen wird im vorliegenden Planungsbericht dokumentiert und als erfüllt betrachtet.

5.2.2 Kantonaler Richtplan KRIP

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

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

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen:	
Planungsgrundsatz a) Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	Durch die Quartierplanung werden auf einem ehemals bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung und eine Erhöhung der Nutzungsdichte geschaffen.
Planungsgrundsatz b) Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche	Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie B und weist damit eine gute ÖV-Erschliessung auf. Im Rahmen des im Vorfeld durchgeführten Studienverfahrens wurde ein auf das Areal und dessen Umgebung zugeschnittenes Bebauungs- und Aussenraumkonzept entwickelt. Die städtebaulichen, architektonischen und freiräumli-

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	chen Qualitäten des Richtprojekts werden durch die Quartierplan-Vorschriften verbindlich gesichert und tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei.
S 2.2 Entwicklungsgebiete:	
Planungsgrundsatz a) Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.	Das Quartierplan-Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt damit die im Richtplante text formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit der festgelegten Nutzung wird eine Wohnnutzung mit ergänzenden Geschäftsnutzungen ermöglicht. Das durch die Quartierplan-Inhalte festgelegte städtebauliche Konzept sowie das vertraglich festgelegte dialogische Verfahren zwischen Grundeigentümerschaften/Architekt:innen und Gemeinde für die weiteren Planungsphasen gewährleistet eine architektonisch / städtebaulich hochwertige Siedlungsverdichtung mit hoher Aussenraumqualität
Planungsgrundsatz b) Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3.	Das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.
Planungsgrundsatz c) Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.	Als Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal eine Wohn-Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG festgelegt.
Planungsanweisung: Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.	– Siehe Kapitel 5.1.2 – Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte sowie Umsetzung Mindestdichten: Siehe nachfolgende Planungs-vorgabe. – Die Siedlungs- und Freiraumqualität wird durch das durchgeführte Varianzverfahren, die Konkretisierung im Richtprojekt und die Quartierplan-Vorschriften sichergestellt.
Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 E+B/ha	Gemäss Kapitel 5.1.2 ist auf dem Areal mit einer Wohnbevölkerung von 140 Personen zu rechnen. Das entspricht 155 Personen / ha.
L 1.1 Aufwertung Fliessgewässer:	
Planungsgrundsatz a) Die Fliessgewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.	Im Rahmen der Realisierung der Umgebungsgestaltung wird der Birsig im Abschnitt der Quartierplanung revitalisiert. Die Revitalisierung wird im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegt.
Die Fliessgewässer sind als Gesamtsystem zu betrachten. Hochwasserschutz, [...], Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie Erholungsnutzung sind zu koordinieren.	Die unterschiedlichen Ansprüche werden folgendermassen berücksichtigt: – Die Naturgefahrenkarte wird im Quartierplan berücksichtigt. – Das bestehende Hochwasserschutzdefizit im Bereich Spiesshöfli wird durch das Revitalisierungsprojekt für das HQ 100 weitgehend behoben. – Der Gewässerraum wird mit der Quartierplanung festgelegt. Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss den Vorgaben des Gewässerraums und trägt zum ökologischen Ausgleich bei; – Der Birsigraum wird im Abschnitt der Quartierplanung für die Bevölkerung als Naturraum erlebbar.
Planungsanweisung: Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden, z.B. durch Ausweisung von Uferschutzzonen [...].	Im Rahmen der Quartierplanung wird der Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV ausgeschieden. Der Inhalt der Bestimmungen der Uferschutzzonen wird in § 4 Abs. 3 QPR zum Gewässerraum integriert.
L1.3 Naturgefahren	
Planungsanweisung a) Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen	Siehe Kapitel 6.4.1 und 6.4.2.

Planungsvorgaben KRIP	Umsetzung in der Quartierplanung
planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	
V 2.3 Schienennetz:	
Festsetzung: Doppelspurausbau Tramlinie 10/17 "Spiesshöfli"/ Binningen	Das Projekt "Doppelspurausbau" wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.

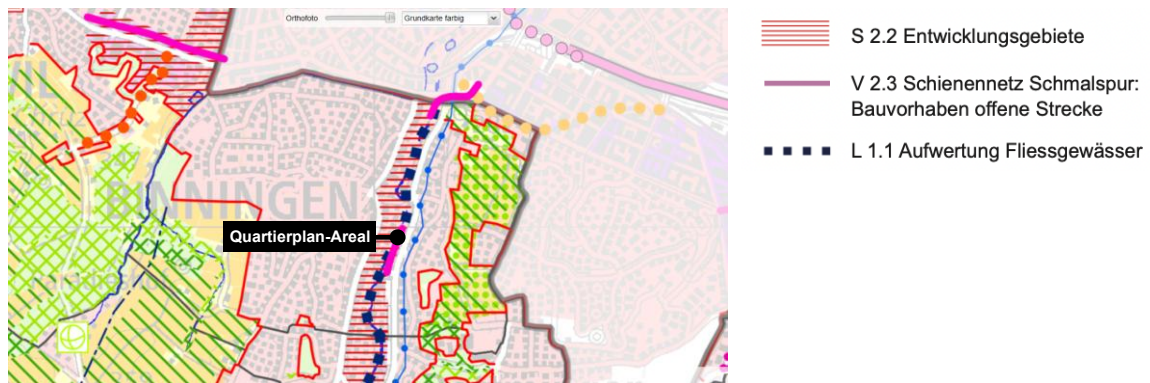
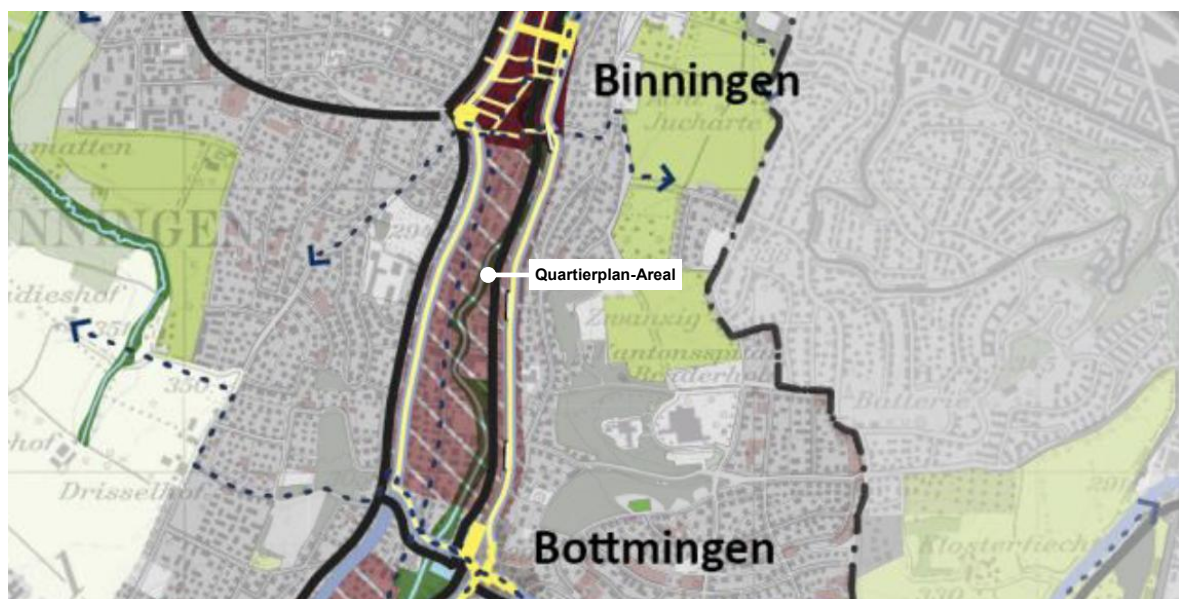


Abbildung 13 Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: ARP BL)

5.3 Gemeinde

5.3.1 Regionales Raumkonzept Leimental 2035

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



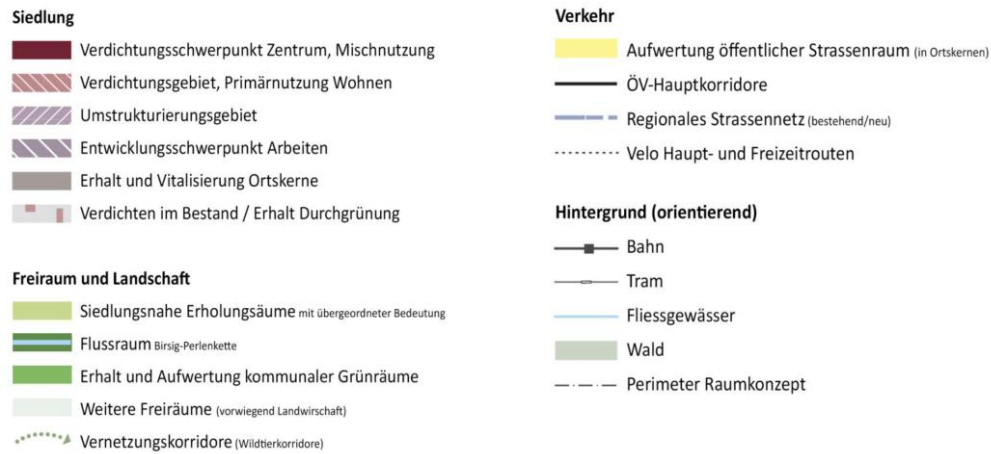


Abbildung 14 Regionales Raumkonzept Leimental 2035 (Quelle: INFRAS AG / Feddersen & Klostermann)

5.3.2 Strassennetzplan

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

Die Erschliessung wird aufgrund des Projekts "Doppelspurausbau Spiesshöfli" entlang der Bottmingerstrasse neu organisiert: Die bisherige Erschliessung der Liegenschaften an der Bottmingerstrasse über den Fussweg parallel zur Bottmingerstrasse wird aufgehoben. Neu ist eine Erschliessung des Quartierplan-Areals und der Parzelle Nr. 1499 ab der Brückenstrasse über den Platzbereich vorgesehen (vgl. Kapitel 2.1.2). Die Erschliessung wird in § 5 Abs. 1 QPR rechtsverbindlich festgelegt, zusätzlich wird ein öffentliches Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag vereinbart.

Als Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes ist in Ergänzung zum Strassennetzplan zudem eine Brücke über den Birsig vorgesehen.

Änderungen der Erschliessung gegenüber dem Strassennetzplan sind gemäss § 40 Abs. 2 RBG in der Quartierplanung zulässig.

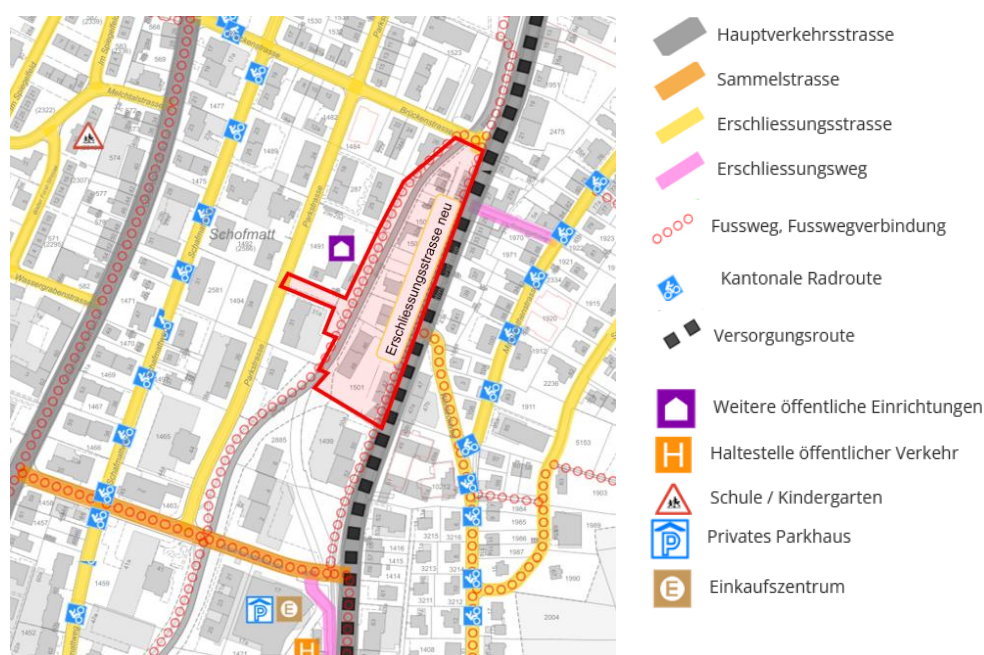


Abbildung 15 Strassennetzplan Gemeinde Binningen (Quelle: Geoportal Binningen, 18.05.2022)

5.3.3 Zonenplan Siedlung

Mit der Ortsplanungsrevision 2013 hätte das Areal der Quartierplanung der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen werden sollen. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage erhob das Amt für Liegenschaftsverkehr BL Einsprache gegen die Festlegung der Zonenvorschriften auf den Parzellen Nrn. 1501, 1506 - 1513, 2113, 2114, da durch den Doppelpurausbau der Tramlinie die bisherige Erschliessung des dahinterliegenden Baugebiets aufgehoben würde und daher eine Regelbauweise nicht mehr möglich sei. Das Areal wurde daher von der Genehmigung ausgenommen. Für die Parzellen parallel der Bottmingerstrasse sowie die Parzelle Nr. 1491 galten bislang entsprechend die Vorschriften der altrechtlichen Zone W3. Entlang des Birsigs besteht partiell eine Uferschutzzone. Des Weiteren gehört das gesamte Quartierplan-Areal der Zone Wärmeverbund an.

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

Weil die Planungszone bald ausläuft, wurde vom Einwohnerrat Binningen am 26. August 2024 auf dem Areal eine Zone mit Quartierplanpflicht beschlossen, diese liegt aktuell beim Regierungsrat zur Genehmigung.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 990 vom 26.03.1976 resp. RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) für den Bereich des Quartierplan-Areals aufgehoben und durch neue Bau- und Nutzungsvorschriften abgelöst. Damit wird der damaligen Einsprache des Amts für Liegenschaftsverkehrs entsprochen. Die Aufhebung der Planungszone erfolgt mit der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung bzw. mit der Festlegung der Zone mit Quartierplanpflicht.



Abbildung 16 Perimeter Planungszone (Quelle: GeoView BL, 01.03.2023)

5.3.4 Zonenreglement Siedlung

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

Vorgaben gemäss ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
Ziff. 22 Abs. 3 Bedingungen für Sondernutzungsplanungen: a) Geplante Überbauung weist ggü. Normalbauweise wesentliche Vorteile auf	Mit der geplanten Quartierplan-Überbauung wird eine bessere, qualitativ hochwertige Verdichtung erreicht. Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept ist auf die spezifische Situation zugeschnitten und wird durch die Quartierplan-Vorschriften gesichert. Dies wäre mit einer Bebauung gemäss Normalbauweise nicht möglich.

Vorgaben gemäss ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
b) Berücksichtigung von bau- und siedlungsökologischen Anforderungen sowie von Massnahmen zum Energiesparen	Die Überbauung entspricht dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS. Dieser berücksichtigt sowohl bau- und siedlungsökologische Aspekte wie auch die Energieeffizienz der Gebäude. Die SNBS Stufe Gold wird im QP-Vertrag festgelegt.
c) Siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung; gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Gewährleistet durch den Erarbeitungsprozess mit vorgelagertem Studienverfahren und Richtprojekt.
d) Grössere zusammenhängende Grünflächen und Bäume	Das Aussenraumkonzept sieht grosszügige zusammenhängende Grünflächen mit Bäumen vor. Sie umfassen insgesamt 56% der Quartierplanfläche (Gewässerraum + Grün- und Freiraum). Die Flächen werden durch die Quartierplan-Vorschriften verbindlich gesichert.
e) Abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen	Mit der öffentlichen Begegnungs- und Spielfläche sowie den neuen Fusswegen wird dieser Vorgabe entsprochen.
f) Erschliessungs- und Parkierungsflächen werden zweckmässig angelegt	Die Optionen zur Erschliessung und Parkierung wurden im Rahmen des Studienverfahrens und bei der Ausarbeitung des Richtprojekts intensiv studiert. Mit der Quartierplanung wird eine auf das Projekt "Doppelspurausbau" abgestimmte Erschliessung gewährleistet. Durch die unterirdische Parkierung wird das Areal vom oberirdischen Autoverkehr weitgehend entlastet.
Ziff. 22 Abs. 4 Anforderungen gemäss Abs. 3 müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.	z.K.
Ziff. 8 Uferschutzzone - Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt. Das Entfernen der Uferbestockung ist bewilligungspflichtig. Ausgenommen davon bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. - Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind neue Fusswege. - Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurbio-logischen Massnahmen, unter Einhaltung der Hochwassersicherheit, zu ersetzen sind. Die Flächen sind hinsichtlich der ökologischen Vernetzung weiterzuentwickeln. - Erwägungen aus RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013: "...Ziffer 8 Absatz 2 des Zonenreglements wird deshalb dahingehend präzisiert, dass innerhalb der Uferschutzzone ausschliesslich Wege gemäss Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden dürfen, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können."	Die bestehenden Uferschutzzonen werden aufgehoben und stattdessen der Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV festgelegt. Die Ziele der Uferschutzzone werden durch die Formulierung in § 4 Abs. 3 QPR zum Gewässerraum sowie durch die übergeordnete Gesetzgebung zum Gewässerraum und zum Natur- und Heimatschutz gewährleistet.
Ziff. 20 Zone für Wärmeverbund Der Zone Wärmeverbund sind Gebiete zugeteilt, die sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung eignen.	Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass für die Wärmeversorgung der Anschluss an einen Wärmeverbund prioritär zu verfolgen ist.
Anhang: Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard gemäss Ziff. 22 ZRS Bauökologische Anforderungen sind insbesondere: - Energieeffizienz - Verwendung erneuerbarer Energien - Kompaktbauweise sowie einfache Gebäudesstruktur - Zugängliche und trennbare Haustechnik	Die Überbauung entspricht dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS Gold. Dieser berücksichtigt die bauökologischen Anforderungen der Gemeinde als Bestandteil der folgenden Bewertungskriterien: 301.1-3 Energiebedarf für Erstellung, Betrieb und Mobilität 302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb 201.1 Bestandteil der Lebenszykluskosten 202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz

Vorgaben gemäss ZRS	Umsetzung in der Quartierplanung
– Verwendung schadstoffarmer, ressourceneffizienter Materialien	302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung, 303.2 Ressourcenschonung sowie 303.3 Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile

5.3.5 Energieplanung

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

Das Quartierplan-Areal "Spiesshöfli" liegt gemäss dem Energieplan in der Zone V1 für Wärmeverbund Binningen und eignet sich somit für einen Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund. Der Wärmeverbund wird aktuell grösstenteils mit Gas betrieben, ein Teil der Energie stammt zudem aus dem Hauptabwasserkanal und dem Birsig. Der Anteil erneuerbare Energien beträgt 35% und soll langfristig auf 70-100% ausgebaut werden (vgl. Medienmitteilung Primeo AG vom 26.10.2021). Mit den im Reglement enthaltenen Festlegungen zur Energieversorgung wird der prioritär zu verfolgende Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen.

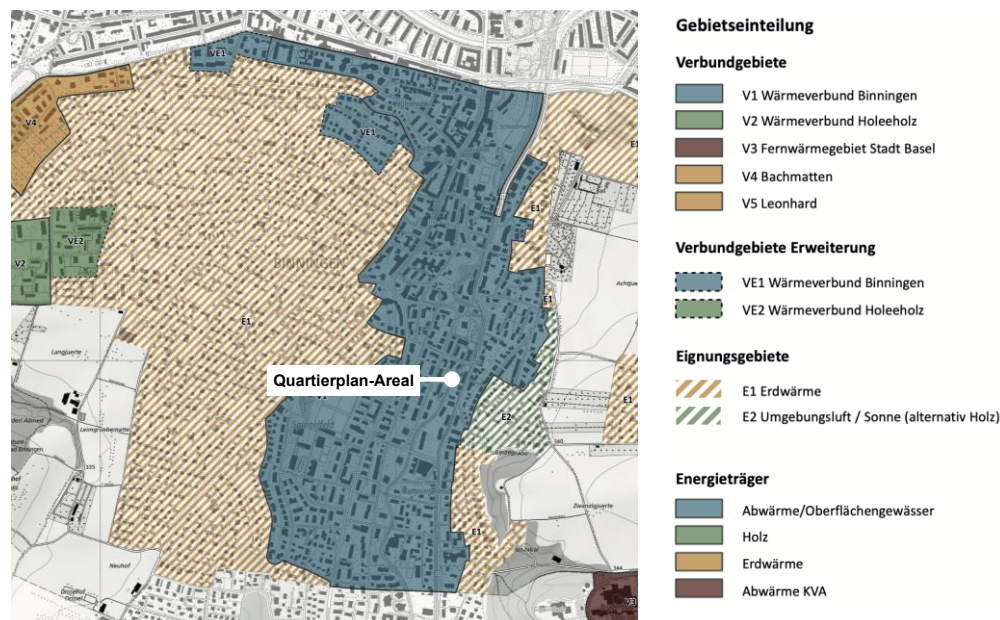


Abbildung 17 Ausschnitt Energieplankarte (Quelle: Energieplanung Gemeinde Binningen)

5.3.6 Revitalisierungsprojekt Birsig

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

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

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

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

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



Abbildung 18 Abschnitte für Revitalisierungsmassnahmen am Birsig
(Quelle: Eigene Darstellung aufgr. Technischer Bericht Holinger AG)

6 Planerische Rahmenbedingungen

6.1 Verkehr

6.1.1 Hinreichende Erschliessung

Die Gemeinden haben für die Erschliessung der Bauzone zu sorgen (Art. 19 RPG, § 33 RBG). Wie in Kapitel 5.3.2 ausgeführt, wird die Erschliessung für das Areal aufgrund des Doppelspurausbaus des Trams neu organisiert. Die Erschliessung wurde durch das Verkehrsplanungsbüro eingehend untersucht und auf den plausibel ungünstigsten Fall ausgelegt. Für das Quartierplan-Areal wurde der Langsamverkehr und Sonderfahrten auf dem gesamten Platzbereich sowie die Einstellhallenzufahrt berücksichtigt. Für die Parzelle Nr. 1499 gingen die Verkehrsplaner betreffend Verkehrsaufkommen von einer verdichteten Bauweise analog zur Quartierplanüberbauung Spiesshöfli aus, jedoch ohne zusätzlicher Parkplatzreduktion via Mobilitätsgutachten.

Die gewählte Erschliessung ist auf das Bebauungs- und Aussenraumkonzept abgestimmt:

- Aufgrund der Arealform, der Lärmimmissionen der Bottmingerstrasse und dem Anspruch an eine dichte Bauweise stehen die Gebäude möglichst nahe an der östlichen Arealgrenze.
- Die Fassaden der Gebäude weisen Vor- und Rücksprünge auf, so dass eine gute Einpassung in die bauliche Umgebung entsteht. Die Gebäudeteile stehen mit unterschiedlichen Abständen zum Platzbereich und strukturieren diesen. Den Auftakt zur Siedlung markiert der Baukörper A3, der markant am Brückenkopf steht und den Platzbereich mit einer Einengung begrenzt.
- Mit den Lücken zwischen den Bauten und den Platzbereichen mit Begrünungsanteil wird der grüne Charakter auf der Bottmingerstrassen-Seite gewährleistet.
- Für die Verkehrssicherheit der Erschliessungsfläche mit Mischverkehr sind seitliche Einengungen an jenen Stellen wichtig, wo komplexere Verkehrssituationen entstehen, so an der Arealeinfahrt und den Bahnübergängen (vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Kapitel 6.3.).

Anders als bei einer konventionellen öffentlichen Erschliessung gemäss §§ 95 und 96 RBG können in diesem Fall die Normabstände von der Erschliessungsanlage zu den Bauten kleiner gehalten werden oder punktuell sogar entfallen. Im Gegensatz zur Erschliessung in der Normbauzone kann im Falle der Quartierplanüberbauung Spiesshöfli und der Parzelle Nr. 1499 das langfristige Verkehrsaufkommen und damit der Bedarf an die Erschliessungsflächen gut abgeschätzt werden. Die Verkehrssicherheit (Sichtweiten, Kreuzungsmöglichkeiten etc.) wurde im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten nachgewiesen, ebenso wurde die Wohnhygiene (ins. Sonne, Licht, Lärm, Durchgrünung) bei der Entwicklung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts berücksichtigt. Es ist daher statthaft, im Rahmen einer Quartierplanung eine massgeschneiderte Erschliessung, abweichend von den gesetzlichen Normabständen zu Gemeindestrassen vorzusehen.

Erschliessungsformen, wo Gebäude direkt an den Erschliessungsanlagen stehen, sind in städtischen Räumen weit verbreitet.

Die hinreichende Erschliessung wird in § 5 Abs. 1 QPR öffentlich-rechtlich verbindlich festgelegt. Zusätzlich wird ein öffentliches Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen (siehe auch § 15 Abs. 2 Strassenreglement der Gemeinde Binningen).

6.1.2 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

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

Die ÖV-Mehrfahrten, verursacht durch die Quartierplan-Überbauung "Spiesshöfli", können durch die vorhandenen Tramlinien bewältigt werden (vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Kapitel 5).

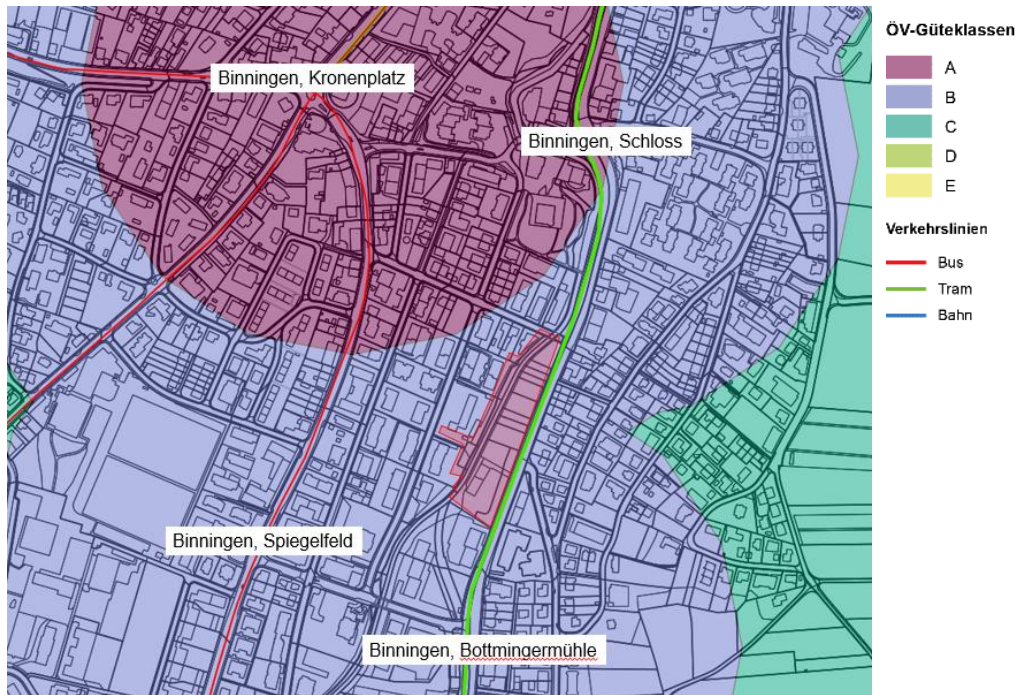


Abbildung 19 ÖV-Güteklassen sowie ÖV-Linien und Haltestellen (Quelle: GeoView BL)

6.1.3 Verkehrsaufkommen

Die verkehrliche Erschliessung wird in Kapitel 5.3.2 ausgeführt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplan-Überbauung "Spiesshöfli" auf den motorisierten Individualverkehr wurden im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten nachgewiesen (vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Kapitel 4). Das Gutachten kam zum Schluss, dass es sich um geringe zusätzliche Verkehrsmengen handelt, welche sich auf die umliegenden drei Strassenknoten verteilen und zu keinen nennenswerten Veränderungen führen.

6.2 Kulturgüter und Naturwerte

6.2.1 Archäologie

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

6.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

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

6.2.3 Natur und Landschaft

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

Das für die vorliegende Quartierplanung erstellte Naturinventar kommt zum Schluss, dass es im Projektgebiet bemerkenswerte und wertvolle Naturobjekte gibt, jedoch keine sehr wertvollen. Das grösste Potenzial zur naturräumlichen Aufwertung bietet der Birsig und sein Uferbereich im Rahmen der geplanten Revitalisierung.

Gemäss Naturinventar ist mit den Objekten folgendermassen umzugehen:

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

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

Der Umgang mit den einzelnen Objekten wird nachfolgend erläutert:

Objekte gemäss Naturinventar:			Umgang in Quartierplanung / Interessenabwägung
Objekt Nr.	Art	Einstufung	
1	5 Hainbuchen	bemerkenswert	Die verbindliche Beibehaltung der Hainbuchen würde die Gestaltung des Aussenraums massgeblich einschränken. Mit mehr Freiheit kann die Umgebung, insbesondere mit dem direkt angrenzenden Gewässerraum, so gestaltet werden, dass in der Summe eine ökologisch wertvollere Situation entsteht als mit den Hainbuchen. Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsfreiheit und der Erhöhung des ökologischen Werts auf dem Gesamtareal wird höher gewichtet als der Erhalt der Hainbuchen.
2	2 Rosskastanien	bemerkenswert	Die Rosskastanien wurden im Zuge der Abbrucharbeiten für den Doppelspurausbau gefällt. Sie werden durch einen Baum ersetzt. Mehrere Bäume sind an diesem Standort nicht möglich, aufgrund der Erschliessung.
3	2 Eiben	bemerkenswert	Die beiden Eiben liegen innerhalb des Baubereichs A2. Die wegfallenden 2 Eiben werden durch eine ökologisch wertvollere, naturnahe Gestaltung des Gewässerraums mit Baumpflanzungen ersetzt. Das öffentliche Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage wird höher gewichtet als der Erhalt der beiden Eiben.
4	1 Bergahorn	wertvoll	Der Bergahorn wurde im Zuge der Abbrucharbeiten für den Doppelspurausbau gefällt. Es wird im Bereich der öffentlichen Begegnungs- und Spielfläche rechtsverbindlich eine Ersatzpflanzung festgelegt.
5	1 Trauerweide	bemerkenswert	Die Trauerweide (Nr. 5) und die Amerikanische Gleditschie (Nr. 6) liegen innerhalb des Baubereichs A1 und werden durch zwei Bäume auf der Parzelle Nr. 1501 ersetzt. Das öffentliche Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage wird höher gewichtet als der Erhalt der beiden Bäume.
6	1 Amerikanische Gleditschie	bemerkenswert	siehe Nrn. 5
7	Bachabschnitt	wertvoll	Der Bachabschnitt wird im Quartierplan als Gewässerraum festgelegt.

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

- Grünraumanteil von 56% im Quartierplan-Areal (Gewässerraum sowie Grün- und Freiraum);
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt auf einem ehemals bereits bebauten Grundstück;
- Die Revitalisierung des Birsigs führt zu einer ökologischen Aufwertung des Gewässers und des Uferbereichs;
- Vorgabe für Baumpflanzungen;
- Vorgabe zur Bepflanzung mit standortgerechten Arten sowie Verbot von unerwünschten Neophyten;
- Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- Extensive Begrünung der Dachflächen nach ökologischen Kriterien.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

6.3.2 Altlastenkataster

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



Abbildung 20 Kataster belasteter Standorte (Quelle: GeoView BL, 01.03.2023)

6.3.3 Grundwasser

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

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

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

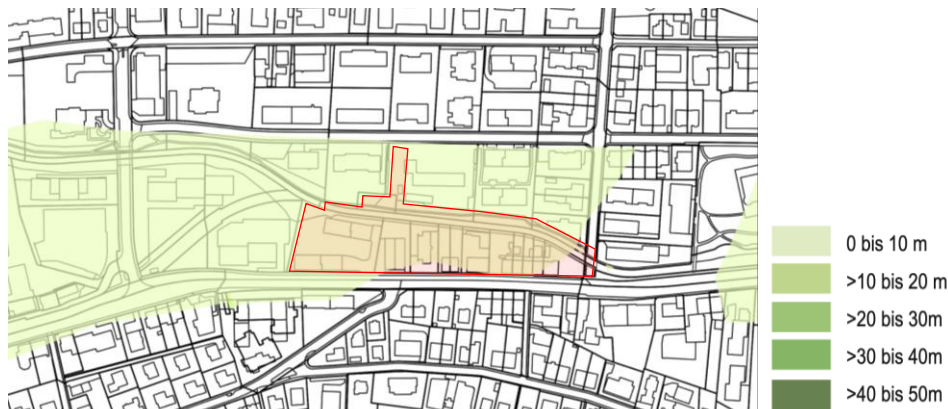


Abbildung 21 Grundwasserflurabstand bei Mittelwasser (Quelle: GeoView BL, 01.03.2023)

Die ein- bis zweigeschossige Einstellhalle wird bereichsweise mit der Bodenplatte und im Bereich der Liftschächte in das Grundwasser hineinreichen. Für die geplante Realisierung der Quartierplan-Überbauung ist folglich eine Ausnahme gemäss § 21 Abs. 2 der kant. Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers erforderlich. Für die Gewährung der Ausnahme sprechen folgende Gründe resp. öffentlichen Interessen (Interessenabwägung):

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

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

- Bei gleichbleibendem Nutzungsmass müsste die Anzahl Parkplätze über das bereits geplante Mass hinaus stark reduziert werden.
- Alternativ müsste das Nutzungsmass stark reduziert werden, damit der Parkplatzbedarf in der unterirdischen Einstellhalle Platz findet. Damit könnte das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen nur bedingt umgesetzt werden.
- Oder die Parkierung müsste teilweise oberirdisch untergebracht werden. Dies würde die Aussenraumqualität im Areal stark beeinträchtigen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse würde dadurch zudem die oberirdische Bebaubarkeit des Areals eingeschränkt und das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen ebenfalls nur bedingt umgesetzt.
- Bei der Anhebung der Bauten müsste ein höherer Sockel erstellt werden, was den engen Bezug vom Erdgeschoss zur Umgebung verhindern würde. Dies wäre städtebaulich nicht wünschenswert.

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

6.3.4 Gewässerraum

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

Die Gemeinde Binningen legte im Rahmen der Mutation "Gewässerraum" den Gewässerraum gemäss Art. 41a-c GSchV für die im Siedlungsgebiet verlaufenden Gewässer fest (RRB Nr. 2023-1115 vom 29.08.2023). Das Areal der vorliegenden Quartierplanung wurde aufgrund des laufenden Quartierplan-Verfahrens von der Mutation ausgenommen, damit der Gewässerraum in Abstimmung auf die konkreten Planungsergebnisse festgelegt werden kann.

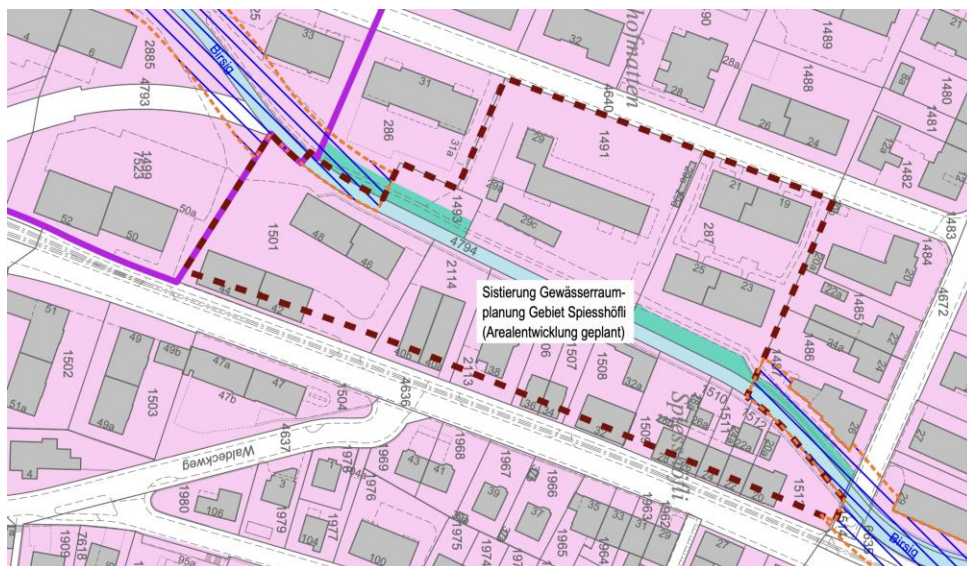


Abbildung 22 Ausschnitt aus Mutationsplan "Gewässerraum", Stand RR-Eingabe
Quelle: Gemeinde Binningen

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

Die Bachaufweitung zur Revitalisierung des Birsigs und zur Behebung des bestehenden Hochwasserschutzdefizits erfolgt innerhalb des Gewässerraums. Eine Verbreiterung des Gewässerraums ist zu diesem Zweck nicht erforderlich (vgl. Memo Hydraulik Spiesshöfli, Kapitel 8).

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

- Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie den Uferbereich und das Gewässer aufwerten oder für den Schutz vor Hochwasser zwingend notwendig sind (Merkblatt D2).

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

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung kommen folgende standortgebundene Anlagen von öffentlichem Interesse im Gewässerraum zu liegen (vgl. Abbildung 24). Nachfolgend finden sich die notwendigen Interessenabwägungen:

Der bestehende Fussweg entlang des westlichen Birsigufers (1) wird infolge der Revitalisierung und Bachaufweitung rückgebaut und etwas weiter oben neu erstellt. Der Fussweg ist im Strassennetzplan der Gemeinde eingetragen (vgl. Kapitel 5.3.2) und dessen Erhalt entsprechend im öffentlichen Interesse. Der Weg befindet sich am Rand des Gewässerraums und wird als sickerfähiger Mergelweg ausgeführt. Damit werden der Uferlebensraum des Birsigs an und für sich sowie die Vernetzung vom Ufer zur umliegenden Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt. Entlang des Weges ist innerhalb des Gewässerraums ein Gewässerzugang (4) geplant. Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe "Gewässerraum", Merkblatt D2 (Nutzung von Aussenräumen im Siedlungsgebiet) ist ein Gewässerzugang im Sinne einer die Erholungsfunktion unterstützenden Kleinanlage zulässig. Für die Ausgestaltung des Gewässerzugangs ist eine naturnahe Vegetation mit ausschliesslich standortgerechten, einheimischen Arten zu erzielen. Eine extensive Pflege ist dabei zu gewährleisten. Der vorgeschlagene Standort des Gewässerzugangs zum Birsig ist aufgrund der Verbindung zum Fussweg zweckmässig verortet. Weiter leistet dieser Zugang zum revitalisierten Birsig-Abschnitt einen stärkeren Beitrag zur Erholungsfunktion, da sowohl der Uferweg wie auch der Zugang der Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird. Eine Übernutzung wird aufgrund der zurückhaltenden Ausgestaltung des Zugangs und aufgrund der Lage zwischen den privaten Wohnbauten verhindert, was zusätzlich für den Standort des Zugangs spricht.

Das Gesamtprojekt Aufwertung Birsig sieht Zugänge zum Gewässer an folgenden zusätzlichen Standorten vor:

- Aufweitung Langmatte
- Aufweitung Neumatt
- Schloss, bereits umgesetzt

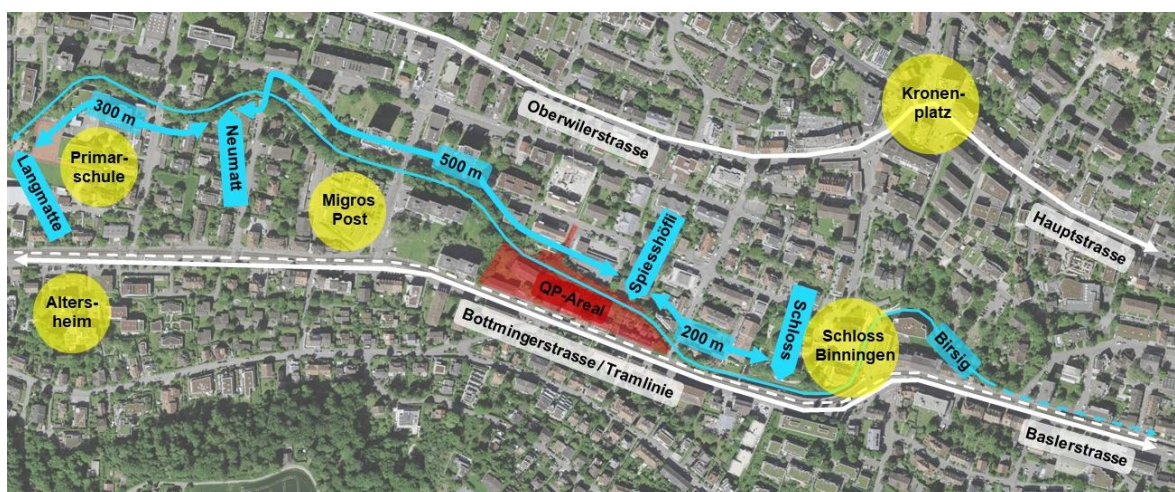


Abbildung 23 geplante Zugänge zum Birsig (Quelle: Holinger AG: Aufwertung Birsig in Binningen, technischer Bericht, Vorprojekt (23.04.2020))

Auf der Strecke des Birsigs von der Gemeindegrenze zu Bottmingen bis zur Eindolung bei der Weihermattstrasse sind auf 1.35 km Bachstrecke neben dem Zugang Spiesshöfli drei weitere Gewässerzugänge vorgesehen. Diese Zugänge sind für das Erleben und das Verständnis der Bevölkerung für den Bach wichtig. Die Anzahl erscheint in Bezug auf die Bachstrecke angemessen. Das öffentliche Interesse am öffentlichen Fussweg und an den Bachzugängen wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse an einem vollständig ungestörten Bachraum.

Im Rahmen der Quartierplanung ist eine neue Fusswegverbindung von der Bottmingerstrasse zur Parkstrasse vorgesehen. Der dafür notwendige Steg zur Überquerung des Birsigs (2) kommt als standortgebundene Anlage im Gewässerraum zu liegen. Durch den neuen Fussweg wird die bestehende Fusswegverbindung entlang des Waldeckwegs verlängert und direkt an den bestehenden Birsigufерweg angeschlossen. Zudem erhält das westlich benachbarte Wohnquartier Anschluss an den Fussweg in Richtung Bruderholz. Die fussläufige Durchlässigkeit des Birsigtals wird dadurch in Querrichtung verbessert. Das Geviert zwischen Gorenmattweg und Brückenstrasse ist zudem der längste nicht durchquerbare Abschnitt zwischen dem Ortszentrum und der südlichen Gemeindegrenze. Die vorliegende Quartierplanung stellt innerhalb des Gevierts die einzig realistische Möglichkeit dar, in absehbarer Zeit eine Fusswegverbindung beidseits des Birsigs zu realisieren. Die Eingriffe in das Terrain zur Erstellung des Stegs sind lokal begrenzt und beeinträchtigen die durch die Revitalisierung erreichte Lebensraumaufwertung nur geringfügig. Die genaue Höhenlage und Ausgestaltung der Brücke ist mit den Hochwasserschutzmassnahmen abzustimmen. Weitere dem Steg entgegenstehende Interessen im Gewässerraum sind der Gemeinde nicht bekannt. Das öffentliche Interesse an der Birsigquerung wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse an einem vollständig ungestörten Bachraum.

Davon abzweigend ist zudem ein Fussweg vom südlichen Teil des Quartierplan-Areals (3) zum Knoten Gorenmattstrasse vorgesehen. Der entlang des Birsigs verlaufende Wegabschnitt verläuft ausserhalb des Gewässerraums und wird als sickerfähiger Mergelweg ausgeführt. Der Quartierbewohnerschaft soll damit, via die Gorenmattstrasse, eine vom Strassenverkehr abgewandte Wegverbindung zur Tramhaltestelle "Bottmingermühle" sowie zur dortigen Migros- und Postfiliale angeboten werden.

Beide Fusswegverbindungen (Nrn. 2 und 3) sind im kommunalen Strassennetzplan zwar nicht verzeichnet, da eine Arealentwicklung im Gebiet Spiesshöfli zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Strassennetzplans (Ortsplanungsrevision 2013) nicht absehbar war, bzw. das Gebiet später im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sistiert wurde. Gemäss § 40 Abs. 1 RBG können Quartierplanungen jedoch von der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. Allfällige widersprechende Festlegungen des Strassennetzplans werden durch die Genehmigung des Quartierplans automatisch aufgehoben.

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

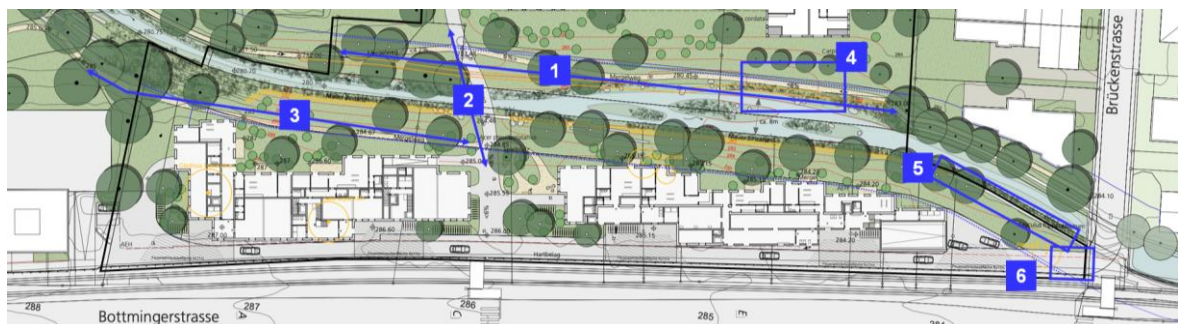


Abbildung 24 Schematische Übersicht über Bauten und Anlagen im Gewässerraum (1, 2, 4-6) und ausserhalb (3)

6.3.5 Siedlungsklima

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

- Die Gebäudestellung der Bauten erlaubt die Luftzirkulation in Längsrichtung des Birsigtals. Die Durchlüftung in Querrichtung wurde durch den Ersatz der ursprünglich vorgesehenen zwei Baukörper durch drei kürzere Baukörper verbessert;
- Durch die Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden entstehen auch auf der jeweils sonnenbeschienenen Fassade beschattete Gebäudeabschnitte. Dies verringert die Aufheizung der Bauten und ihrer Umgebung;
- Durch die Revitalisierung des Birsigs wird die wasserführende Fläche vergrössert und die kühlende Wirkung des Gewässers damit erhöht. Zudem entsteht eine offene Schneise als Luftleitbahn in Nord-Süd-Richtung;
- Die Aussenraumgestaltung berücksichtigt klimaausgleichende Elemente, indem Retentionsflächen und sickerfähige Beläge angestrebt werden.
- Dachbegrünungen mit Retentionsfunktion unterstützen die Abkühlung durch Evapotranspiration und verbessern den Hitzeschutz der neuen Wohnbauten.

2035 / tags



2035 / nachts

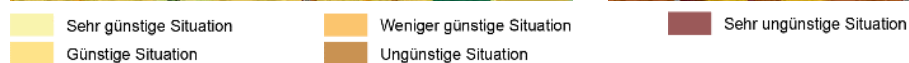


Abbildung 25 Planungshinweiskarte: Bioklimatische Belastungssituation 2035 (Quelle: GeoView BL)

6.3.6 Lärmschutz

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

Die Lärmbelastung auf dem Areal wurde von Gartenmann Engineering beurteilt, die Immissionsgrenzwerte betreffend Strassen- und Tramlärm können nicht überall eingehalten werden. Für die Räume bei denen die Grenzwertüberschreitungen nicht eingehalten werden können, ist eine Ausnahme möglich. Damit die kantonale Behörde der Ausnahme zustimmt, müssen die im Lärmgutachten erwähnten Bedingungen erfüllt werden. Das Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass diese Bedingungen eingehalten werden können.

6.4 Sicherheit

6.4.1 Naturgefahren

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

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

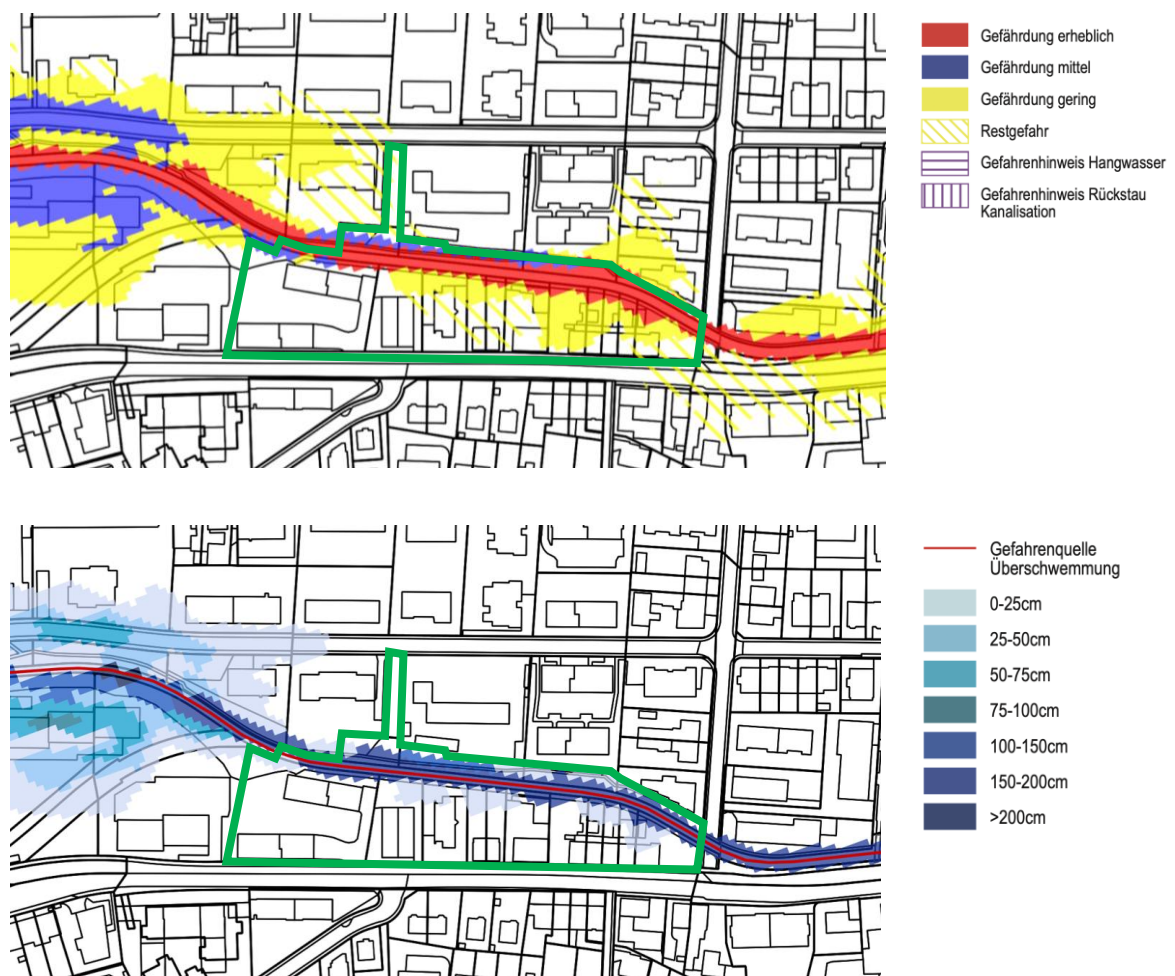


Abbildung 26 Naturgefahrenkarte (oben) und Fliesstiefenkarte (unten) (Quelle: GeoView BL, 01.03.2023)

Gemäss dem Bericht zum Revitalisierungsprojekt Birsig besteht im Bereich des Quartierplan-Areals ein geringfügiges Hochwasserschutzdefizit. Mit der Revitalisierung des Birsigs wird das bestehende Schutzdefizit angegangen. Der Wasserspiegel bei einem 100- sowie einem 300-jährigen Hochwasser wird sich danach innerhalb des Gewässerraums befinden. Zu beachten ist die Verkläuerungsrisiko an der Brücke «Brückenstrasse» sowie an der neuen Fussgängerbrücke. Hier sind voraussichtlich zusätzliche Massnahmen notwendig. Diese werden im Rahmen der Bauprojekte für die Revitalisierung und die Quartierplan-Überbauung konkretisiert.



Abbildung 27 Wasserspiegel HQ100 (blaue Fläche) und HQ300 (blau gestrichelte Linie) PLAN-Zustand 2024 (Quelle: Memo Hydraulik Spiesshöfli, Holinger AG)

6.4.2 Oberflächenabfluss

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

In der bestehenden Situation können im Quartierplan-Areal Überschwemmungstiefen durch Oberflächenabfluss von bis zu 25cm auftreten.



Abbildung 28 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: GeoView BL)

6.4.3 Störfall

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

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

6.5 Grenzabstände und Abstände gegenüber Verkehrswegen, Gewässern etc.

6.5.1 Allgemeines

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Die gesetzlichen Abstände können durch Baulinien übersteuert werden. Auf dem Areal wirken Abstände und Baulinien gegenüber der Tramlinie sowie des Birsigs.

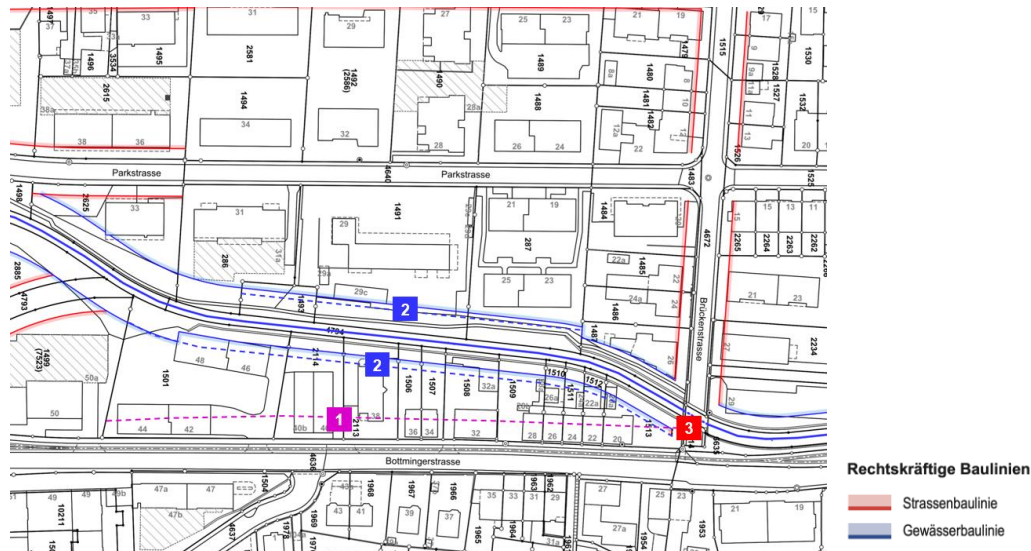


Abbildung 29 Rechtskräftige und neue Baulinien (gestrichelt)
(Quelle: GeoView BL (01.03.2023) sowie eigene Darstellung)

6.5.2 Schienenbaulinie

Entlang der östlichen Arealgrenze (1) verläuft künftig die verbreiterte Tramlinie der BLT. Gegenüber der Tramlinie gilt gemäss § 95 Abs. 1 RBG ein gesetzlicher Abstand von 10.0 m von der äussersten Gleisachse. In Absprache mit der BLT und dem Tiefbauamt BL kann der bauliche Abstand mittels einer Baulinie auf minimal 6.0 m ab äusserster Gleisachse reduziert werden. Die Baulinie wird im Rahmen der Quartierplanung von der Gemeinde festgelegt (subsidiäre Baulinie gemäss § 5 RBV).

6.5.3 Gewässerbaulinie

Entlang des Birsigs (2) bestehen beidseitig rechtskräftige Gewässerbaulinien mit einem Abstand von 6.0 m resp. 10 m zur Gewässerparzelle. Innerhalb des Gewässerraums liegende Gewässerbaulinien verlieren ihre Bedeutung, da die baulichen Einschränkungen des Gewässerraums jene der Gewässerbaulinie übersteuern. Dies ist auf der rechtsliegenden Uferseite überwiegend der Fall. Am linken Birsufer reicht die rechtskräftige Gewässerbaulinie um ca. 1.5 m über den Gewässerraum hinaus, ebenso am rechten Birsufer im südlichen Arealteil. Mit dem Gewässerraum wird der Raumbedarf für die Gewässerfunktionen jedoch ausreichend gesichert, sodass eine darüber hinausreichende Gewässerbaulinie zur Gewährleistung der Gewässerfunktionen nicht erforderlich ist. Im Sinne einer Vereinheitlichung der Abstandsvorschriften zum Gewässer werden deshalb innerhalb des Quartierplanareals die bestehenden Gewässerbaulinien an den neu festzulegenden Gewässerraum angepasst. Die Baulinien werden im Rahmen der Quartierplanung von der Gemeinde festgelegt (subsidiäre Baulinie gemäss § 5 RBV).

6.5.4 Bestehende Strassenbaulinie

Die rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie (3), welche auf einer Länge von 2.5m entlang der Brückenstrasse gilt, wird aufgehoben.

6.5.5 Grenzabstände

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

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ist der Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 1499 zu berücksichtigen. Die Grenzabstände für das Richtprojekt wurden durch die Architekten überprüft und sind eingehalten. Auf Stufe der Quartierplanung sind somit keine Näher- oder Grenzbaurechte von Grundeigentümern ausserhalb des Quartierplan-Areals notwendig.

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

6.6 Schattenwurf

Die Gebäude innerhalb des Quartierplan-Areals sind alle unter einer Gebäudehöhe von 30 m. Es gilt daher für sie keine gesetzliche Schattenregelung. Gleichwohl muss die Wohnhygiene der Nachbarliegenschaften gewährleistet bleiben.

Der 3h-Schatten der Baubereiche der Quartierplanung übersteigt an drei Stellen den Schattenwurf eines kubischen Vergleichsprojekts nach Regelbauweise. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 286, 1486, 1487 und 1491 mit geringfügigen Verschattungen des Aussenraumes sowie die Parzelle Nr. 287 mit einer Verschattung der Ostfassade der Liegenschaft Parkstrasse Nr. 25. Die Uferbestockung des Birsigs liegt dabei so nahe, dass bereits diese einen entsprechenden Schattenwurf verursachen dürfte. Für den 3h-Schattens ist daher keine massgebliche Verschlechterung der Situation durch die Quartierplan-Überbauung zu erwarten.

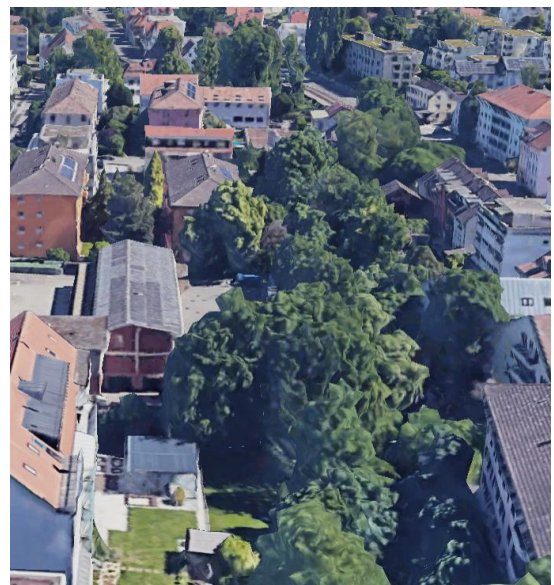


Abbildung 30 Luftbild mit Uferbestockung (Quelle: google.maps)

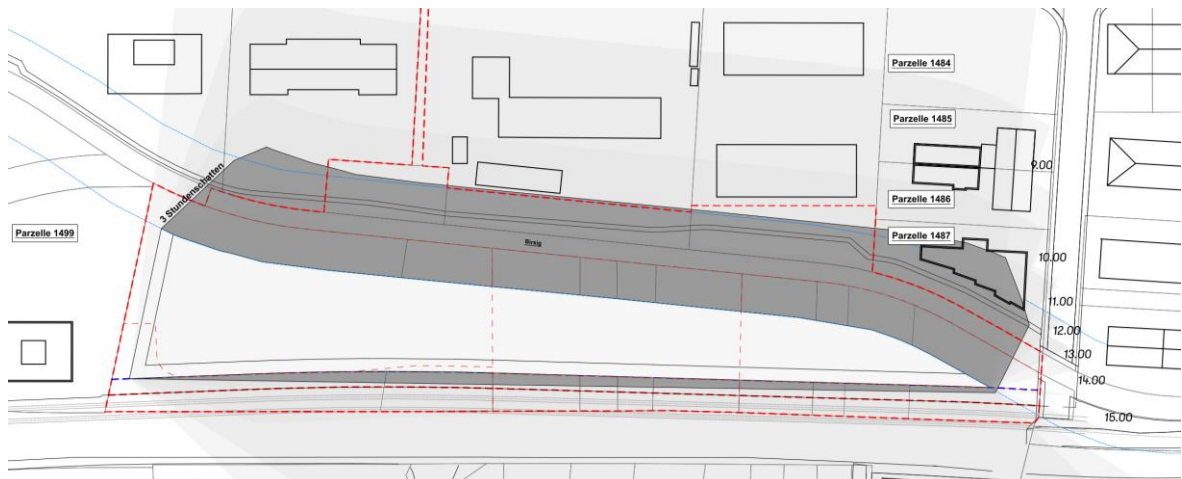


Abbildung 31 Schattendiagramm 3-Stundenschatten Referenzprojekt mit einer Gebäudehöhe von 13.5 m gemäss Zone WG3 (Quelle: Salathé Architekten Basel)

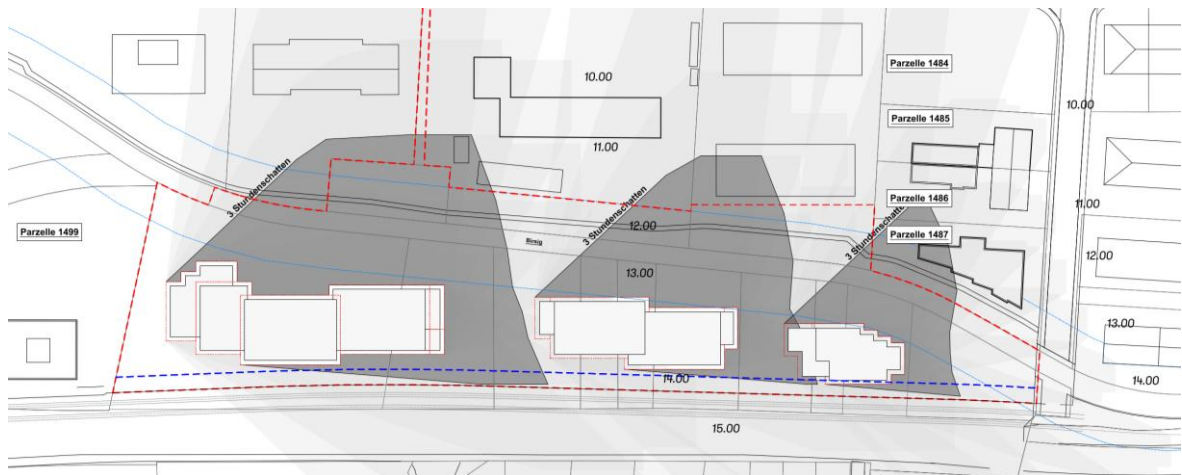


Abbildung 32 Schattendiagramm 3-Stundenschatten Richtprojekt (Quelle: Salathé Architekten Basel)



Abbildung 33 Vergleich Schattendiagramm Richtprojekt - Referenzprojekt

7 Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente

7.1 Zonenplan

7.1.1 Planbeständigkeit

Mit den Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für das Quartierplanareal zonenrechtlich abschliessend. Die Quartierplan-Vorschriften lösen die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (RRB Nr. 990 vom 26.03.1974 resp. RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) im Bereich des Quartierplan-Perimeters ab.

Aufgrund des Alters der aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften bestehen im Zusammenhang mit Art. 21 RPG und entsprechend der Planbeständigkeit keine Schwierigkeiten.

7.1.2 Mutation der Zonenvorschriften Siedlung

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

7.2 Erschliessungsplanung

7.2.1 Strassennetzplan

Parallel zur Bottmingerstrasse bzw. der Tramgeleise weicht die Erschliessung vom Strassennetzplan ab. Da sich die Erschliessung innerhalb des Quartierplan-Perimeters befindet, werden die im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorgaben des Strassennetzplans sowie des Bau- und Strassenlinienplans "Brückenstrasse" (RRB Nr. 1466 vom 06.07.1982) mit der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat aufgehoben (vgl. § 40 RBG). Die Erschliessungsplanung der Gemeinde Binningen muss entsprechend nicht angepasst werden.

7.2.2 Baulinienplan

Zur Quartierplanung gehören die Bereinigung der kantonalen Gewässerbaulinien und die Regelung des gesetzlichen Abstands zur Tramlinie. Beide Baulinien werden durch die Gemeinde subsidiär festgelegt. Weil sich ein Teil der aufzuhebenden linksufrigen Gewässerbaulinie ausserhalb des Quartierplan-Perimeters befindet, wird ein separater Baulinienplan erstellt. Die Aufhebung der kommunalen Strassenbaulinie wird ebenfalls in diesem Plan dargestellt.

7.3 Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Der Quartierplan-Vertrag muss von allen beteiligten Parteien unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

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

- Gemeinsame Einstellhallen und Infrastrukturanlagen
- Näher- und Grenzbaurechte / Geh- und Fahrrechte
- Kostengünstiger Wohnraum
- Energielabel SNBS
- Näherpflanzrecht
- Parkplatzreduktion: Massnahmen / Monitoring / Controlling
- Infrastrukturbeitrag
- Öffentliches Wegnetz, Fussgängerbrücke über den Birsig, öffentlicher Platz

- Revitalisierung Birsig
- Öffentliches Geh- und Fahrrecht
- Sauberwasserleitung
- Anpassung an öffentliche Infrastruktur
- Baubewilligungsverfahren
- Qualitätssicherung

8 Planungsprozess

8.1 Studienverfahren

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

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

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

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

"Gefasster Raum"

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

"Offener Campus"

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

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

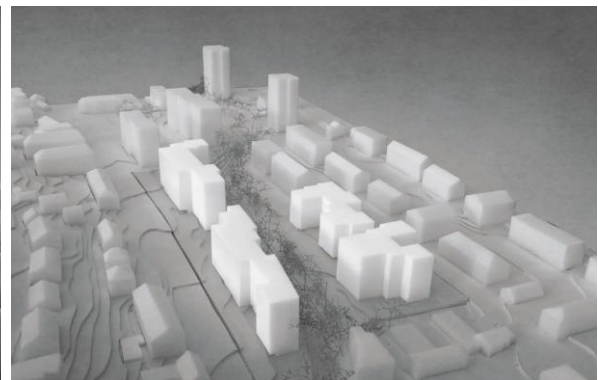
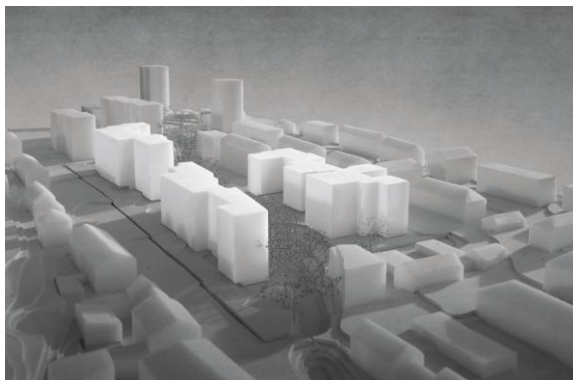
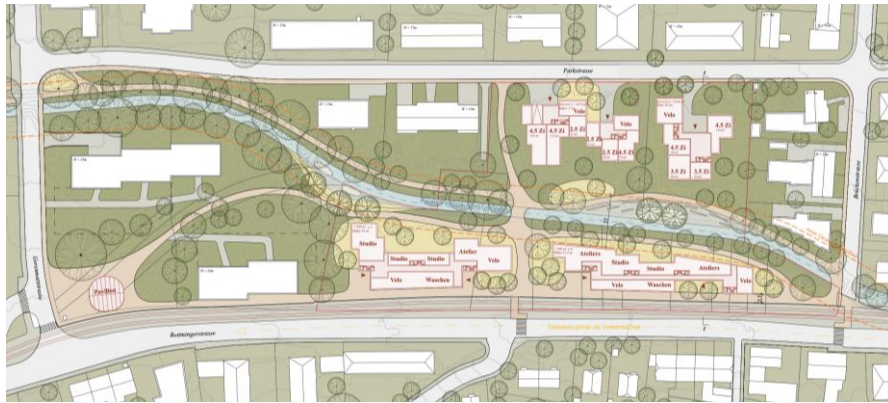


Abbildung 34 Variante "Gefasster Raum": Situationsplan und Modellfotos (Quelle: Buchner Bründler Architekten)

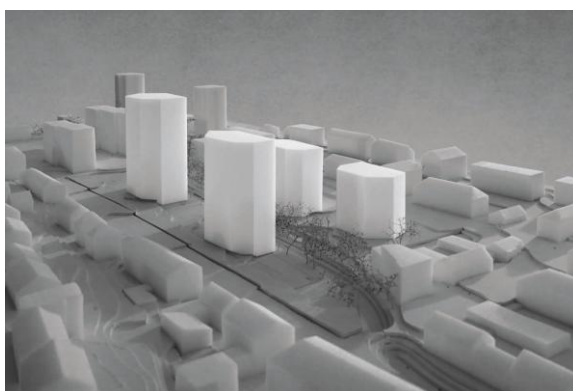
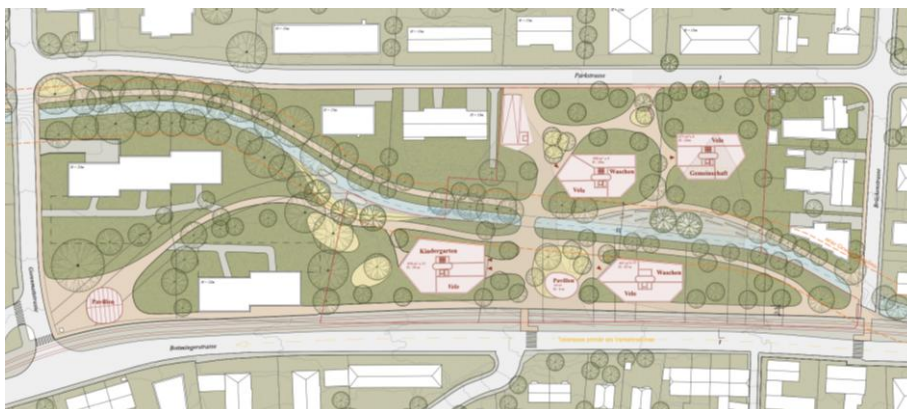


Abbildung 35 Variante "Offener Campus": Situationsplan und Modellfotos (Quelle: Buchner Bründler Architekten)

8.2 Richtprojekt 2023 (Stand öffentliche Mitwirkung und 1. kantonale Vorprüfung)

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



Abbildung 36 Situationsplan Richtprojekt (Quelle: Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten)

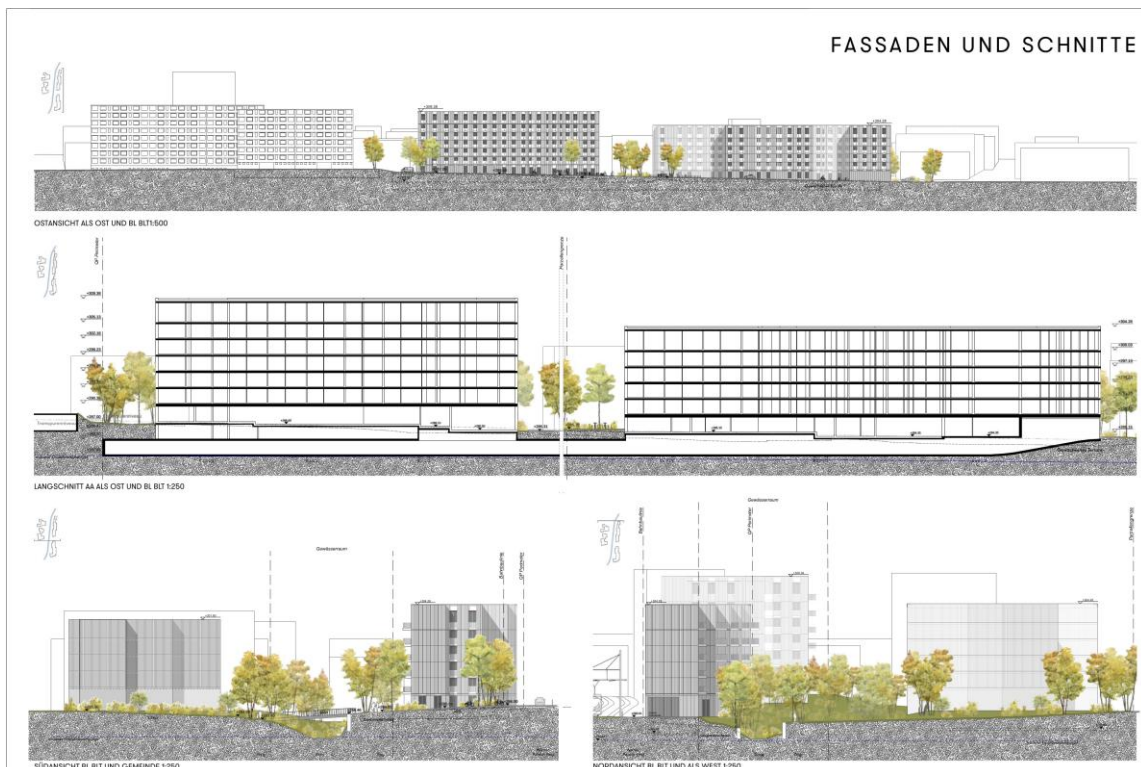


Abbildung 37 Fassaden und Schnitte Richtprojekt (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)

8.3 Richtprojekt 2024 (Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung)

Aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung und dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurde entschieden, das Richtprojekt für den östlichen Arealteil zu überarbeiten. Durch die Überarbeitung des Richtprojekts konnte dem Freiraum mehr Gewicht beigemessen werden und durch die Reduktion der Gebäudevolumina sowie die Aufteilung in drei Baukörper wurde die städtebauliche Einpassung optimiert.

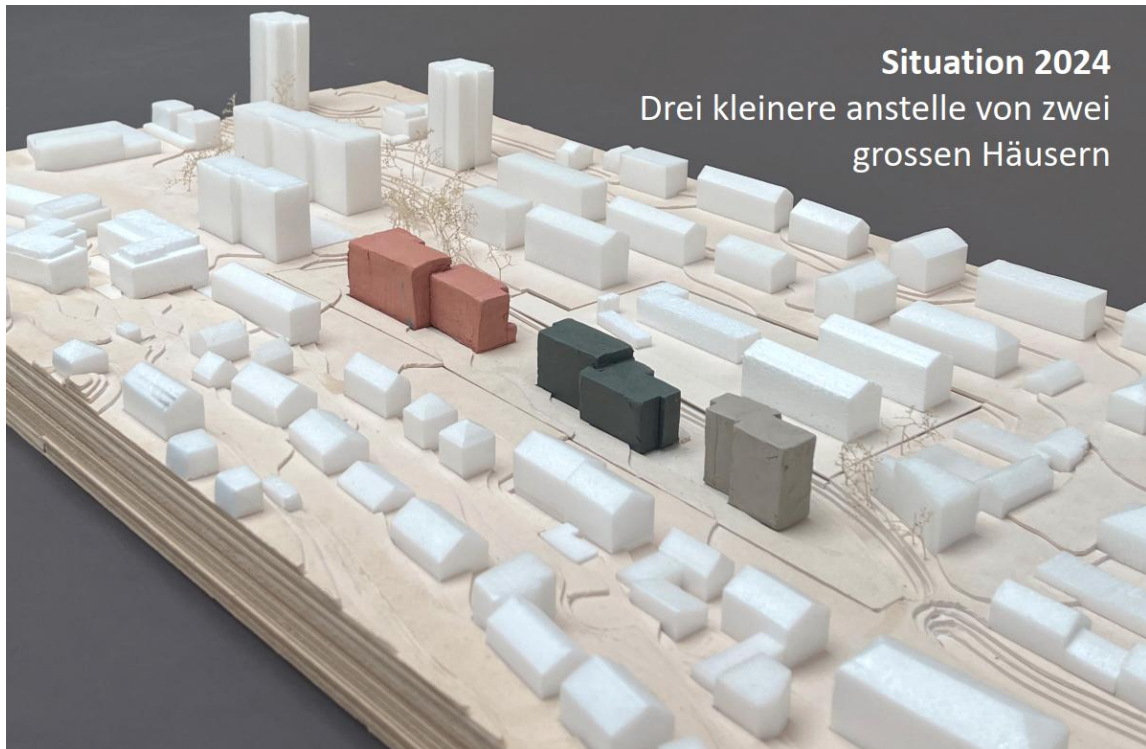


Abbildung 38 Modell Richtprojekt 2024 (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)

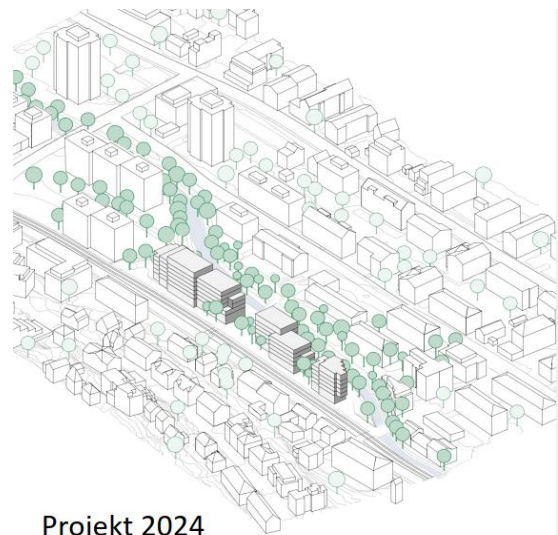
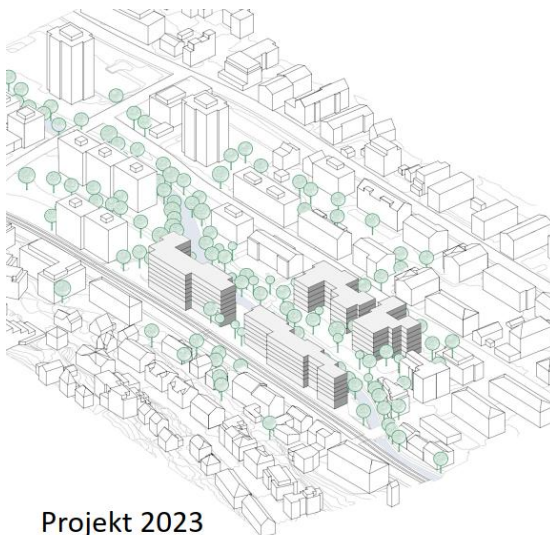


Abbildung 39 Projektveränderung Richtprojekt 2023 –2024 (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)



Abbildung 40 Projektveränderung Bebauung + Aussenraum 2023 - 2024 (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)



Abbildung 41 Projektveränderung Ansicht 2023 - 2024 (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)



Abbildung 42 Redimensionierung Gebäude: Die Häuser werden in der Höhe differenziert und ihr Fussabdruck verkleinert (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)

Richtprojekt 2023 (gestrichelte Linie):	BGF 12'901 m ²	115 Wohnungen
Richtprojekt 2024 (vollflächig):	BGF 10'026 m ²	91 Wohnungen

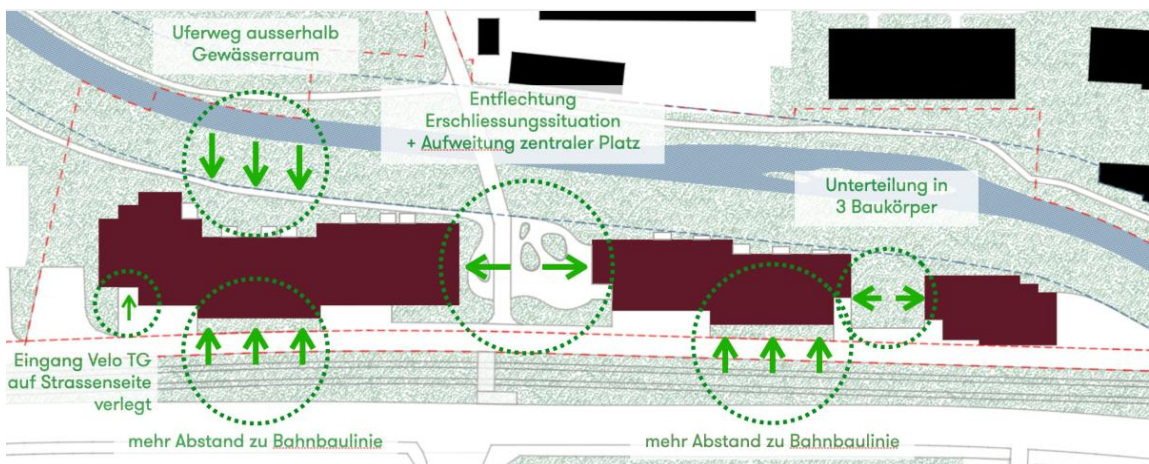


Abbildung 43 Überarbeitung Situation Aussenraum: Mehr Grünraum zwischen den Häusern und entlang der Strasse (Quelle: Salathé Architekten Basel AG)

8.4 Anpassung Quartierplan-Perimeter

Am 18. Juni 2023 lehnte die Stimmbevölkerung den Baukredit für den Neubau des Werkhofs an der Margarethenstrasse ab. Dadurch wurde die Umsetzung des Quartierplans westlich des Birsigs zeitlich unsicher. Weil auch auf der Parzelle Nr. 287 keine konkreten Umsetzungsabsichten vorhanden sind, wurde der westliche Arealteil aus dem Quartierplanperimeter entlassen. Die durch das Areal führende Wegverbindung zwischen Bottminger- und Parkstrasse bleibt Teil des Quartierplanareals, was auch für die Flächen des Gewässerraums gilt.

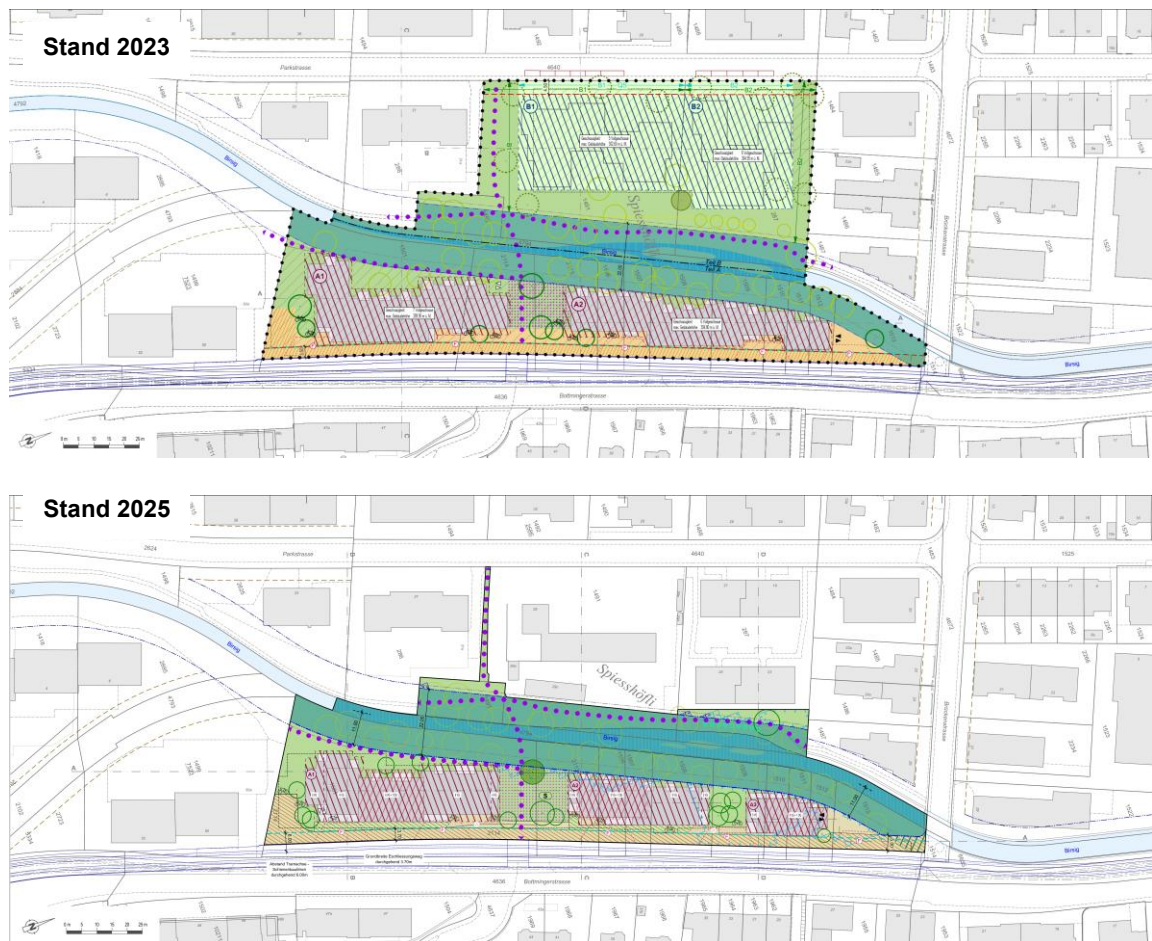


Abbildung 44 Anpassung des Quartierplan-Perimeters

8.5 Kantonale Vorprüfung

8.5.1 1. Prüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 20. Juli – 4. Dezember 2023 durchgeführt. Die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung ist nachfolgend zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüros und Gemeinde Binningen ergänzt.

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen	
		✓ Input ARP wird übernommen	
		--- Input ARP wird nicht übernommen	
		K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	

1. Allgemeines

1.1 Grün- und Freiraum; Teil B, linksufrig des Birsig

Die Umsetzung des Teils B ist in den nächsten 5 Jahren nicht beabsichtigt, es ist daher fraglich, ob der QP das geeignete Planungsinstrument ist.	Hinweis	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Der Konkretisierungsgrad des Bebauungskonzepts muss für den Teil B geschärft werden.	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Die Grün- und Freiflächen von 10% der Gesamtfläche des Teils A sind unzureichend. Der QP erreicht die Qualität erst durch die freizuhaltenden Flächen im Teil B und die Wegführung entlang des Gewässerraums. Teil A kann daher nicht allein weiterverfolgt werden. Für den Teil B ist ein funktionierendes und realisierbares Quartierplankonzept zu erarbeiten. Die Fläche für die beide Baubereiche könnte aus dem Quartierplan herausgelöst werden und in den Zonenvorschriften als Zone mit Quartierplanpflicht gesichert werden.	zwingend	Durch die Überarbeitung des Richtprojekts wurde der Freiflächenanteil des Teils A verdoppelt. Die neue Grün- und Freiflächenbilanz wurden vom Amt für Raumplanung an der Sitzung vom 17.04.2024 gutgeheissen. Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓

1.2 Erschliessungsweg vs. Erschliessungsstrasse

Die Begriffe «Erschliessungsweg» bzw. «Erschliessungsstrasse» sind zu vereinheitlichen.	zwingend	Es handelt sich um eine «Erschliessungsfläche», die Begriffe wurden angepasst.	✓
Es ist darzulegen, wie ein orientierend bezeichneter Erschliessungsweg die an ihn gestellten Anforderungen einer hinreichenden Erschliessung zu erreichen vermag. Es wird angeregt, die öffentliche Strasse in einem BSP festzulegen und nicht als Gebäudevorzone in den QP zu integrieren. Ansonsten notwendige Dienstbarkeiten vor Genehmigung beizubringen.	zwingend	Die Erschliessungskonzeption wurde verändert. Die Erschliessung erfolgt über den Platzbereich, welcher eine Erschliessungsfläche mit Ausweichstellen beinhaltet. Deren Dimensionierung ist öffentlich-rechtlich in § 5 Abs. 1 QPR festgelegt. Zusätzlich erfolgt basierend auf § 15 Abs. 2 Strassenreglement die Vereinbarung eines öffentlichen Geh- und Fahrrechts im Quartierplan-Vertrag, welches später im Grundbuch eingetragen wird. Im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten wurde die hinreichende Erschliessung nachgewiesen. Die genaue Wegführung ist auf das dannzumalige Bauprojekt abzustimmen (vgl. Kapitel 6.1.1).	✓

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Zusätzlich nachzuweisen: Platzbedürfnisse Werkleitungen, Verkehrssicherheit (Ausstellbuchten) Abstimmung Arbeiten zum Doppelspurausbau notwendig, Kontaktaufnahme mit TBA	zwingend	Die Werkleitungen wurden mit dem Tiefbauamt durch das Architekturbüro koordiniert.	✓
Abstand der Bauten von 0 m zum Strassenrand ist planerisch kaum begründbar. Situation besteht meist nur in Ortskernen oder punktuelle städtebauliche Akzentuierung mittels Torbildung, was hier ausgeschlossen wird. Im Planungsbericht nachzuweisen ist die Sicherstellung der Aussenraumqualität + Begrünung sowie die Gewährleistung der Wohnhygiene. Die Baubereiche sind in einem angepassten Verhältnis von der Verkehrsfläche zurückzusetzen	zwingend	Die Erschliessungskonzeption wurde verändert und erfolgt nun gemäss § 15 Abs. 2 Strassenreglement. Die Bestimmungen von § 95 RBG sind daher nicht massgebend (siehe Kapitel 6.1.1).	✓

1.3 Wärmezentrale

Das Mass für die thermische Energieerzeugung ist unterhalb des Schwellenwerts für eine Umweltverträglichkeitsprüfung im QPR festzulegen oder es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
--	----------	---	---

1.4 Schattenwurf

3h-Schatten muss auf den Baubereich referenziert werden. Ein kubisches Vergleichsprojekt in Regelbauweise ist dem Schattenwurf gemäss QP gegenüberzustellen.	?	Der 3-h-Schatten wurde auf den Baubereich referenziert. Zudem wurde ein kubisches Vergleichsprojekt in Regelbauweise erstellt.	✓
---	---	---	---

1.5 Öffentlicher Platzbereich, Aussenraumgestaltung

Die Fläche für den öffentlichen Platzbereich ist für die Vielzahl an Nutzungsansprüchen (Zufahrt Velo-ESH, Fussweg, Spielplatz, Aufenthalt) und die Anzahl Anwohnenden knapp.	?	Der Platzbereich wurde vergrössert und die Zufahrt zum Velokeller an den Erschliessungsweg verlegt.	✓
--	---	--	---

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Der Fläche des Spielplatzes von ca. 100 m ² ist nicht adäquat.	zwingend	Die Fläche zwischen den Baubereichen A1 und A2 wurde mit der Überarbeitung des Richtprojekts vergrössert und nutzungsmässig entflechtet. Damit ist die Aufenthaltsqualität auf dem öffentlichen Platz massgeblich verbessert. Die Spielfläche erscheint mit dieser Verbesserung und in Bezug auf den Standort (stadtnahes Wohnen) ausreichend.	(✓)
Die Koordination der Nutzungsansprüche im öffentlichen Platzbereich ist aufzuzeigen.	zwingend	Siehe 1.5 erster Punkt	✓
Die Zufahrt zur Velo-ESH ist verbindlich festzulegen.	zwingend	Die Zufahrt zum Velokeller wurde verbindlich im Quartierplan festgelegt.	✓

2. Quartierplanreglement

2.1 § 2 Art und Mass der Nutzung

Abs. 1: siehe Abschnitt 1.3	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen, damit fällt auch die Wärmeeentrale weg.	✓
Abs. 5 Es ist ein <u>Mass für die geringfügige Verschiebung von Bruttogeschossflächen</u> unter den Baubereichen erforderlich (Grössenordnung 200 m ²).	zwingend	Das Maximalmass wurde festgelegt.	✓
Abs. 6: siehe Abschnitt 1.1	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 8: Die Bestimmung zum <u>kostengünstigen Wohnraum</u> ist zu konkretisieren oder zu löschen und im QPV zu regeln. Formulierungsempfehlung: «Bei mindestens xy % der neu erstellten Wohnungen muss die Anfangsmiete unter dem Medianwert für Mietpreise von Neuwohnungen in Binningen liegen»	zwingend	Die Bestimmung zum kostengünstigen Wohnraum wurde konkretisiert.	✓

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
--	--	--	--

2.2 § 3 Bebauung

Abs. 11: Die Festlegung eines <u>«dialogischen Verfahrens»</u> sowie eines <u>Varianzverfahrens bei neuen Eigentümerschaften oder ArchitektInnen</u> im QPR sind ausgeschlossen. Lit. a ist zu streichen. Bei Lit. b sind die Modalitäten für das Varianzverfahren klar festzulegen. Für eine Begleitung der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen in der weiteren Projektentwicklung fehlt die rechtliche Grundlage. Sie ist zu streichen. Alternativ können die Bestimmungen in den QPV überführt werden.	zwingend	Die Bestimmung wurde aus dem QP-Reglement gestrichen und in den QP-Vertrag verschoben.	✓
Abs. 3 Die Vorschrift des Zurückspringens von Antennen vom Dachrand könnte sich negativ auf die <u>Mobilfunkabdeckung</u> auswirken. Dies sollte vorgängig mit Salt, Sunrise, Swisscom geklärt werden.	Hinweis	Die Antennen wurden von der Vorschrift ausgenommen.	✓
Abs. 4 Es gibt nur einen Baubereich B2, keinen «Teil» B2.	Redaktionell/Hinweis	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 6: Welches Ziel verfolgt die Bestimmung zu den Schutzräumen? Falls auf Stufe Planung erforderlich sind rechtsverbindliche Bestimmungen aufzunehmen.	Hinweis	Die Bestimmung wurde gestrichen.	✓
Abs. 8: Formulierungsempfehlung: «Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.»	Hinweis	Die bestehende Bestimmung wird beibehalten.	---
Abs. 10: Formulierungsempfehlung: «Wo die Möglichkeit besteht, sind Nisthilfen für Mauersegler oder andere Gebäudebrüter (Fledermäuse) anzubringen» «Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Ausserbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird».	Hinweis	Der Hinweis betreffend Nisthilfen wird nicht übernommen. Lichtemissionen werden bereits im Polizeireglement der Gemeinde Binningen geregelt.	---

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
--	--	--	--

2.3 § 4 Aussenraum

Abs. 2: Geringfügige Abweichungen von den Abgrenzungen sind gemäss gewählter Symbolik unzulässig, der letzte Satz von Abs. 2 ist zu streichen.	zwingend	Auf die Bestimmung wird verzichtet.	✓
Abs. 2 lit.a: Grün- und Gestaltungselemente haben sich der Erschliessungsfunktion unterzuordnen oder sind als Massnahmen verbindlich im QP festzulegen. Siehe auch Abschnitt 1.2.	zwingend	Die Bestimmung wurde ergänzt.	✓
Abs. 2 lit.b: siehe Abschnitt 1.5	zwingend	Auf die Einfahrtsrampe in den Velokeller wurde verzichtet.	✓
Abs. 2 lit. d: Warum ist diese Bestimmung so gewünscht? Ohne Nutzung als Gebäudeumfeld gilt für nicht bebaute Teile der Grün- und Freiraum.	Hinweis	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 3: Kleinanlagen, welche die Erholungsfunktion unterstützen (z.B. Bachzugang) dürfen das Gewässer nicht beeinträchtigen. Es sind naturnahe, ortsübliche Materialien zu wählen. Der Bachzugang ist mit der Revitalisierungsplanung abzustimmen.	Hinweis	Die Bestimmung wurde ergänzt.	✓
Abs. 4 Pflanzbereich Bäume: auf orientierende Planelemente sollte kein Bezug genommen werden.	Hinweis	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 5: Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind im Gewässerraum nur im Ausnahmefall zulässig, es wird empfohlen dies in der Bestimmung zu ergänzen.	Hinweis	Die Revitalisierung des Birsigs geht mit Terrainverschiebungen einher. Auf die Bestimmung wird verzichtet.	---

2.4 § 5 Erschliessung und Parkierung

Abs. 2: zur Festlegung der Zufahrt der Velo-ESH im Teil A siehe Abschnitt 1.5 Die Erschliessung im Teil B ist zu konkretisieren.	zwingend	Die Zufahrt zum Velokeller wurde verbindlich im Quartierplan bezeichnet. Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 2: Die Erschliessung im Teil B ist zu konkretisieren.	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen.	✓
Abs. 3: Für Verkaufsnutzungen sind spezifische Vorschriften für Velo-Abstellplätze zu erlassen.	zwingend	Der Verkehrsplaner geht bei 200 m ² Nettoladenfläche für einen Quartierladen nicht von zusätzlich notwendigen Velo-Abstellplätzen aus.	---

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Abs. 3: Stamm- und Besucher-Veloparkplätze sind separat auszuweisen.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 4 lit.a: Der LKW-Anlieferungsplatz im Teil B ist räumlich verbindlich im QP festzulegen.	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen. Damit fällt auch der LKW-Anlieferungsplatz weg.	✓
Abs. 4 lit. c: Für die Modelle 0.3 PP bzw. 0.5 PP/Whg sind die Ladestationen für E-Bikes sowie die Velo-Reparaturwerkstätten verbindlich in QPR und QP zu regeln.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 4 lit. c: Die Parkierung ist eindeutig festzulegen, das Wort «rund» ist zu streichen.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 4 lit.c: Die Vorschriften sehen verbindlich eine Reduktion der PP vor, der Satz «Wird gegenüber den ...Massnahmen umzusetzen.» ist zu streichen	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 4 lit. c: Entgegen dem Verkehrsgutachten deutet die PP-Tabelle darauf hin, dass keine Zwischenwerte (z.B. 0.4 PP) möglich sind. Dies ist eindeutig zu formulieren.	zwingend	Es gibt keine Zwischenwerte.	✓
Abs. 4 lit. c: Die Ermittlung der Anzahl Velo-Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen ist im Fall der zusätzlichen Massnahmen zu ermitteln (Zimmer sind ungeeignet).	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 5: Die Quartiersammelstelle ist verbindlich im Plan zu regeln.	zwingend	Teil B wurde aus dem Quartierplan-Perimeter entlassen, damit entfällt die Quartiersammelstelle.	✓
Abs. 1: Die gewählte Symbolik für die ESH-Zufahrt des Teils B und die öffentlichen Fusswege erlauben Spielraum in Ausgestaltung und Anordnung. Auf Absatz 1 soll verzichtet werden.	Hinweis	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓

2.5 § 6 Hochwasserschutz

Abs. 1: Es ist zu ergänzen, dass die Bestimmungen auch bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen gelten.	zwingend	Es gibt in diesem Bereich keine bestehenden Bauten und Anlagen.	---
Abs. 5: § Abs. 1 QPR als Ausnahmebestimmung ist ausreichend, Abs. 5 ist zu streichen.	zwingend	Die Bestimmung wurde gestrichen.	✓

Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2023		Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Konsens im Rahmen der Vorprüfungsbesprechung	
Abs. 2: Empfehlung der Übernahme des Schutzziels gemäss SIA Norm 261/1	Hinweis	Die Norm wird nicht übernommen.	---
Abs. 3: Empfehlung der Übernahme der Schutzhöhenermittlung gemäss SIA-Norm 261/1 in Analogie zur Prüfung im Baugesuchsverfahren (Wegleitung «Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren»)	Hinweis	Die Norm wird nicht übernommen.	---

2.6 § 7 Umsetzung

Abs. 2: Zusätzliche Unterlagen im Baugesuchsverfahren können nicht vorgeschrieben werden. Textvorschlag: «Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans zu beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der § x / Absätze xy, nachzuweisen».	zwingend	Es ist zum heutigen Zeitpunkt klar, dass es für die Beurteilung des Baugesuches einen Umgebungsplan und ein Gestaltungskonzept für die Fassadengestaltung notwendig sein wird. Die vorgeschlagene Formulierung suggeriert, dass die Notwendigkeit völlig offen ist. Dies erscheint unpassend. Mit der angepassten Formulierung wird klar festgelegt, dass nur für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige Unterlagen beim Bauinspektorat beantragt werden können: <i>«Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Der Gemeinderat wird beim <u>Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen</u>, wie z.B. einen Umgebungsplan für die Aussenraumgestaltung und ein Gestaltungskonzept für die Fassadengestaltung.»</i>	(✓)
Abs. 2 lit.c: Die Detailbegrenzung und die generelle Lage von bereits im QP verbindlich festgelegten Elementen können nicht im Baugesuchsverfahren konkretisiert werden.	zwingend	Auf die Bestimmung wurde verzichtet.	✓
Abs. 1: Unklar was das «umfassende Mitspracherecht» der Gemeinde bedeutet. An das Ergebnis sind Bauwillige nicht gebunden. Für eine «Mitbestimmung» fehlt die gesetzliche Grundlage.	Hinweis	Die Bestimmung wurde in den QP-Vertrag verschoben.	✓

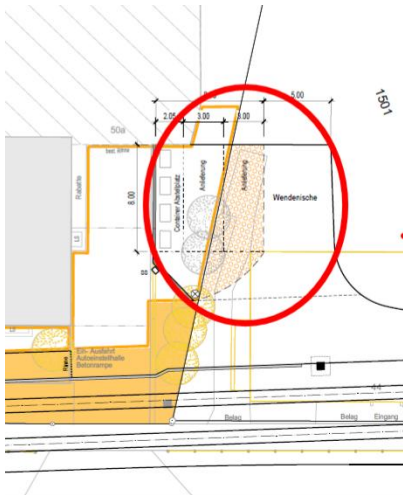
2.7 § 9 Schlussbestimmungen

Abs. 2: Der Satzteil «resp. nach Ablauf der Rekursfrist möglicher Einsprecherschaften» ist zu streichen.	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
---	----------	---------------------------------	---

3. Quartierplan

3.1 Quartierplanperimeter

Der Landabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 1499 und 1501 (neu: 2114) im Rahmen des Doppelpurausbaus sollte bei der Festlegung des QP-Perimeters berücksichtigt werden.



Hinweis

Die Gemeinde belässt den Perimeter.

3.2 Naturgefahren

Es ist eine Naturgefahrenkarte nach Massnahme zu erstellen.

zwingend

Die Naturgefahrenkarte nach Massnahme erfordert detaillierte Untersuchungen und Berechnungen der Hydraulik nach erfolgter Revitalisierung des Birsigs. In Koordination mit dem Tiefbauamt, dem Amt für Raumplanung und der Firma Holinger wurde festgestellt, dass diese Arbeiten in einer Quartierplanung zu weit führen würden und dies im Rahmen der Projektierung erfolgen muss. In den Quartierplanvorschriften wird daher in Bezug auf den Hochwasserschutz auf die bestehende Naturgefahrenkarte referenziert. Ergeben die Untersuchung im Rahmen des Revitalisierungsprojekts neue Erkenntnisse betreffend Hochwassergefährdung, kann auf diese neuen Resultate abgestützt werden.

✓

3.3 Ersatzstandort Bergahorn

Der Ersatzstandort für den gefälltten Bergahorn ist verbindlich als «geschützter Baum» im QP festzulegen und im Planungsbericht zu dokumentieren.

zwingend

Es wurde ein Ersatzstandort festgelegt.

✓

3.4 Gewässerraum und Uferschutz

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Gewässerraum direkt an die Baubereiche grenzend seine Bestimmungen (Natürliche Funktion, Hochwasserschutz, Gewässernutzung) erfüllen kann. Im Hinblick auf die Absicht, den EG-Wohnungen Aussenflächen zuzuweisen scheint ein Abstand zwischen Baubereich und Gewässerraum angezeigt.	zwingend	Alle Aussenraumnutzungen müssen gemäss QP-Reglement ausserhalb des Gewässerraums angeordnet werden (Ausnahmen Brücke, Uferweg, punktueller Bachzugang). Ein Abrücken des Baubereichs vom Gewässerraum ist aufgrund der schmalen Form des zur Verfügung stehenden Areals nicht möglich. Es wurde eine Bestimmung aufgenommen, dass die Aussenraumnutzungen den Gewässerraum nicht beeinträchtigen dürfen.	(✓)
Soll auf eine Uferschutzzone verzichtet werden, so ist die Bestimmung zum Gewässerraum in § 4 Abs. 3 QPR gemäss Planungsbericht zu präzisieren.	zwingend	Die Bestimmungen der Uferschutzzone wurden übernommen.	✓
Die Herleitung für den Gewässerzugang ist in einem übergeordneten Kontext (Gesamtgewässer / Gewässerabschnitt) zu erarbeiten und der im QP vorgesehene punktuelle Gewässerzugang nachzuweisen.	zwingend	Die Herleitung ist erfolgt (siehe Kapitel 6.3.4)	✓

4. Planungs- und Begleitbericht

4.1 Parkierung und Zufahrten zu den Autoeinstellhallen (Kapitel 2.1.3, 6.3.4)

Aufgrund der neuen Erschliessungsstrasse muss eine Auseinandersetzung mit der Erschliessungssituation des gesamten Gevierts stattfinden und dokumentiert werden.	zwingend	Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahren zum Doppelspurausbau wurden die Erschliessungsthematiken für die Baubereiche entlang der Bottmingerstrasse geklärt und dokumentiert. Aufgrund der Anpassung des Quartierplanperimeters sind weitere geviertsbezogene Betrachtungen nicht mehr erforderlich.	(✓)
--	----------	---	-----

4.2 Gebäudetypologie (Kapitel 2.1.5)

Planungsbericht und QPR sind betreffend kostengünstigen Wohnraum aufeinander abzustimmen (Mindestanteil von 10% der Wohnungen in Kostenmiete gemäss Planungsbericht).	zwingend	Der Anteil kostengünstiger Wohnraum wurde reglementarisch festgelegt.	✓
---	----------	---	---

4.3 Ausdruck und Fassade (Kapitel 2.1.6)

Zahlreiche im Planungsbericht genannte Elemente (grosse Balkone, mineralischer Sockel, Fassadenbepflanzung etc.) finden sich nicht im QPR wieder. Dies könnte den Lesenden täuschen.	Hinweis	Der Planungsbericht wurde angepasst.	✓
--	---------	--------------------------------------	---

4.4 Frei- und Aussenraum (Kapitel 2.2.1)

Den EG-Nutzungen können im Gewässerraum keine Aufenthaltsflächen zugewiesen werden.	Hinweis	Wird so umgesetzt.	✓
---	---------	--------------------	---

4.5 Hochwasserschutz (Kapitel 2.2.2)			
Abstimmung des Texts auf die zu erstellende Naturgefahrenkarte nach Massnahme,	Hinweis	Siehe Punkt 3.2	✓
4.6 Vegetation (Kapitel 2.2.5)			
Die im Planungsbericht versprochene Bepflanzung des Flussraums mit «standorttypischen Arten der Weich- und Hartholzaue» findet keinen Niederschlag im QPR. Dies ist aufeinander abzustimmen.	Hinweis	Der Planungsbericht wurde umformuliert.	✓
4.7 Lärmschutz (Kapitel 2.3.2, 6.3.6)			
Wahl der Zentrumszone als Nutzungsart im Teil A geht zu Lasten der Wohnqualität. Das Lärmschutzgutachten zeigt, dass keine einschränkende Lärmvorbelastung durch die Bottmingerstrasse besteht.	zwingend	Für das Quartierplanareal wird eine Wohn- und Geschäftsnutzung und die damit einhergehende LES II festgelegt.	✓
4.8 Art und Mass der Nutzung (Kapitel 4.3)			
Der Einfluss der Quartierplanung auf die Wohnungsproduktion in Binningen und die damit einhergehenden Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind darzulegen.	zwingend	Wird ergänzt (Kapitel 5.1.2).	✓
4.9 Parkierung			
Im Planungsbericht oder Verkehrsgutachten ist folgendes darzulegen: Vermietungskonzept mit Massnahmen zur reduzierten PP-Nutzung, Darstellung von Trägerschaft und Finanzierung der Mobilitätsmassnahmen, Reaktion bei Nichteinhalten der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept.	zwingend	Das Verkehrsgutachten wurde ergänzt.	✓
4.10 Ausnahmefahrten (Kapitel 4.6.6)			
Im Rahmen der Vorprüfung findet keine Prüfung des Entfluchtungskonzepts statt.	Hinweis	Wird zur Kenntnis genommen.	✓
4.11 Etappierung (Kapitel 4.8.2)			
Es ist auszuweisen, dass der Hochwasserschutz für ein HQ100 mit den Massnahmen gegeben ist (siehe auch Abschnitte 4.16 und 3.2)	zwingend	Siehe Punkt 3.2	✓

4.12 Bedarfsnachweis (Kapitel 5.1.2)			
Der Bedarfsnachweis für die QP-Überbauung und zur baulichen Dichte ist zu ergänzen.	zwingend	Unter Kapitel 5.1.2 des Planungsberichts wird zum Bedarfsnachweis ausgeführt.	✓
4.13 Zonenreglement Siedlung (Kapitel 5.3.4)			
Ist die Wegführung ausserhalb des Gewässerraums technisch machbar, dann ist er ausserhalb zu führen. Der Planungsbericht ist zu überprüfen. Linksufrig besteht bereits ein Uferweg, dessen Wiederanlage im Gewässerraum ein Interesse zu begründen vermag. Für die Neuanlage auf der rechtsufrigen Seite kann dieses Erfordernis nicht erkannt werden.	zwingend	Der rechtsufrige Weg wird ausserhalb des Gewässerraums geführt.	✓
4.14 Natur und Landschaft (Kapitel 6.2.3)			
Gefällter geschützter Baum ist verbindlich festzulegen	zwingend	Siehe Ziffer 3.3	---
Eine Bestimmung zur Verminderung von Lichtemissionen sollte ergänzt werden (siehe auch Abschnitt 2.3)	Hinweis	Das Thema wird im Polizeireglement der Gemeinde Binningen geregelt.	(✓)
4.15 Altlastenkataster (Kapitel 6.3.2)			
Die Ergebnisse der altlastenrechtlichen Voruntersuchung sind frühzeitig vor Baugesuchsverfahren mit dem AUE zu klären.	Hinweis	Im Planungsbericht wird festgehalten, dass vor dem Baugesuchsverfahren eine Voruntersuchung gemäss Art. der eidg. Altlastenverordnung durchzuführen ist.	✓
4.16 Naturgefahren (Kapitel 6.4.1)			
Die Naturgefahrenkarte zeigt geringe bis erhebliche Gefährdungen durch Hochwasser, nicht nur geringe Gefährdungen.	zwingend	Ausserhalb des Gewässerraums gibt es eine geringe bis mittlere Gefährdung für Hochwasser, dies wurde ergänzt.	✓
Die Naturgefahrenkarte nach Massnahme ist zu ergänzen und auf den Bericht abzustimmen.	zwingend	Siehe Punkt 3.2	✓
4.17 Grenzabstände (Kapitel 6.5.1)			
Die Festlegung einer kantonalen Baulinie ist direkt mit dem TBA zu klären (separates Verfahren). Aus planerischer Sicht ist diese kritisch zu hinterfragen. Ist mit der Reduktion eines baulichen Abstands eine Dienstbarkeit für erhöhte Immissionen notwendig, verfehlt die Quartierplanung ihren Zweck.	zwingend	Die Klärung hat stattgefunden, mit TBA und BLT.	✓
Gewässerbaulinie ist separat beim Tiefbauamt zu beantragen.	Zwingend	Das Vorgehen wurde mit dem Tiefbauamt abgestimmt, die Gemeinde legt die Gewässerbaulinie subsidiär fest.	✓

Empfehlung der verbindlichen Aufhebung der kommunalen Strassenbaulinie	Hinweis	Die Strassenbaulinie wird aufgehoben.	✓
Der Abstand nach § 98 RBG wird durch den Gewässerraum automatisch aufgehoben.	Hinweis	Wird zur Kenntnis genommen.	K

4.17 Grenzabstände (Kapitel 6.5.2)

Die Grenzabstände sind auf Basis der Baubereiche zu ermitteln und wenn nötig entsprechende Näherbaurechte beizubringen.	zwingend	Aufgrund der Überarbeitung des Richtprojekts wurden die Grenzabstände neu ermittelt. Die Grenzabstände werden eingehalten.	✓
Falls es sich bei den abzureissenden Gebäuden um Altbauten handelt, ist vorgängig mit der Fledermausschutz-Beauftragen des Kantons Kontakt aufzunehmen.	Hinweis	Die Gebäude wurden bereits abgerissen.	---

5. Zonenplan Siedlung

Schienenflächen werden in den Geodaten der Kategorie „Strassenareal“ zugeordnet. Bitte um sprachliche Ergänzung, dass es sich um eine Fläche für Tramausbau handelt.	Hinweis	Der Plan wird angepasst.	✓
--	---------	--------------------------	---

6. Verkehrsgutachten

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmischungen ist die Herleitung des «worst-case-Szenarios» darzulegen.	zwingend	Das Szenario wurde hergeleitet.	✓
Kap.2: Die präzisierenden Erläuterungen zum Strassennetzplan sollten aus dem Planungsbericht ins Verkehrsgutachten übernommen werden.	Hinweis	Es bestehen Aussagen zum Strassennetzplan im Verkehrsgutachten.	(✓)
Kap. 2.3: Ein «kantonales Veloweg-Netz» existiert nicht. Begriff anpassen.	Hinweis	Der Begriff wurde angepasst.	✓
Kap. 3.1: Die Darstellung ist gemäss den geltenden Gesetzesgrundlagen korrekt darzustellen.	Hinweis	Das Gutachten wurde angepasst.	✓
Anhang 2: Für PP-Bedarfsberechnungen müssen die Werte unter 1 aufgerundet werden.	zwingend	Das Gutachten wurde angepasst.	✓
Anhang 3: Die Tabelle ist gesamthaft zu überprüfen und zu korrigieren. Angaben zu den Stamm-, Besucher- und Kundenabstellplätzen sind nicht korrekt.	zwingend	Das Gutachten wurde angepasst.	✓

Das Verkehrsgutachten sollte gestützt auf § 70 Abs. 2bis RBV in «Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept» umbenannt werden.	Hinweis	Das Gutachten wurde angepasst.	✓
---	---------	--------------------------------	---

8.5.2 2. Prüfung

Die 2. kantonale Vorprüfung wurde vom 3. Juli – 18. Oktober 2024 durchgeführt. Die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung ist nachfolgend zusammengefasst und mit einer Reaktion seitens Planungsbüros und Gemeinde Binningen ergänzt.

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen	
		✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	

1. Allgemeines

Die Überarbeitung des Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept wird begrüsst.	Hinweis	z.K.	K
Herausfordern bleibt die Gebäudevorzone mit dem Erschliessungsweg. Die aussenräumliche Stärkung der östlichen Fassadenbereiche und ein klarer Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche ist erforderlich.	zwingend	z.K.	K

2. Quartierplan

2.1 Erschliessung (Gebäudevorzone, neue kommunale Strassenbaulinie, kommunaler Erschliessungsweg, Einstellhallenzufahrt Velo)

Es ist darzulegen wie ein orientierend bezeichneter Erschliessungsweg die an ihn gestellten Anforderungen einer hinreichenden Erschliessung zu erreichen vermag (durch Unverbindlichkeit reicht ein Verweis auf Verkehrsgutachten nicht aus).	zwingend	siehe Punkt 1.2 der 1. Kantonalen Vorprüfung	✓
Platzbedürfnisse, Verkehrssicherheit (Ausstellbuchten) sind nachzuweisen (konzeptionelle Herangehensweise an den Erschliessungsweg). Zwingende Abstimmung mit TBA wegen Doppelspurausbau (evtl. Dienstbarkeiten / Unterbaurechte notwendig, normgerechte Abstände, Überdeckungshöhen)	zwingend	Platzbedürfnisse und Verkehrssicherheit sind im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten nachgewiesen. Die Abstimmung mit dem TBA betreffend Doppelspurausbau hat stattgefunden (laufend, letztmalig an Koordinationssitzung 2. Kt. Vorprüfung vom 09.12.2024)	✓

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	
Anregung, die öffentliche Strasse in einem Bau- und Strassenlinienplan festzulegen und nicht in den QP zu integrieren. Die hinreichende Erschliessung der Parzelle Nr. 1499 ist sicherzustellen. Wenn Erschliessungsweg innerhalb des QPs verbleibt, sind die erforderlichen Dienstbarkeiten vor Genehmigung beizubringen.	Empfehlung	Das Richtprojekt ist noch zu wenig konkret für die Ausarbeitung eines Bau- und Strassenlinienplans. Die Dimensionierung der Erschliessung wird in § 5 Abs. 1 QPR öffentlich-rechtlich festgelegt. Zusätzlich wird basierend auf § 15 Abs. 2 Strassenreglement im QP-Vertrag ein öffentliches Geh- und Fahrrecht z.G. der Gemeinde vereinbart, welches ins Grundbuch übertragen wird.	✓
Gesetzlicher Mindestabstand von Bauten zur Strasse beträgt 4 m. Mittels Baulinien Reduktion möglich, ein Abstand von 0 m wie teilweise vorgesehen kaum planerisch begründbar. Abstand dient dazu Begrünung zu ermöglichen, Wohnhygiene zu gewährleisten, Aussenraumqualität sicherzustellen. Diese Aspekte sind zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die Baubereiche sind in einem angepassten Verhältnis von der (eigentlichen Verkehrsfläche) zurückzusetzen.	zwingend	siehe Kapitel 6.1.1	(✓)
Zufahrt Velo-Einstellhalle soll überprüft werden, nähere Anordnung zur Brückenstrasse wäre für Velofahrende zu begrüssen.	undefiniert	Die bisherige Lage der Velorampe «in Mittellage» der Bebauung wurde im Hinblick auf die Konflikte mit dem dortigen Spielplatz an den einzig verbleibenden, baulich möglichen Ort verschoben. Andere Lagen sind durch den engen Perimeter zwischen Strasse und Gewässerraum und der erforderlichen Parkgaragenlage nicht möglich. Die Lage wird beibehalten	---

2.2 Gewässerraum

Der punktuelle, öffentliche Zugang zum Gewässer (§4 Abs. 3 QPR) ist als verbindlicher Planinhalt aufzunehmen. Der Gewässerraum ist zu vermassen.	zwingend	Der Zugang zum Gewässer wurde verbindlich aufgenommen. Der Gewässerraum wurde vermasset.	✓
Sämtliche Bauten und Anlagen sind ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen, Ausnahmen im Baugesuchsverfahren für Sickerpackungen, Luftschächte etc. sind ausgeschlossen	Hinweis	z.K.	K

2.3 Hochwasserschutz

Das Erstellen einer Naturgefahrenkarte nach Massnahme hat sich als nicht stufengerecht erwiesen, betreffend Hochwasserschutz ist auf die aktuell gültige Naturgefahrenkarte abzustellen.	zwingend	Die Gemeinde dankt für die Ausarbeitung eine Regelung für diesen Spezialfall. Die Hochwasserschutzbestimmungen wurden übernommen, weil die Gemeinde sich auf das Schutzziel des 100-jährigen Hochwassers beschränkt, wird nicht auf die SIA- Norm 261/1 referenziert.	(✓)
--	----------	--	-----

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	
--	------------------	--	--

2.4- kantonale Baulinien

Die Prüfung der kantonalen Baulinien erfolgt separat, aktuell können daher die Baubereiche nicht vollständig ausgenutzt werden.	Hinweis	Nach Rückmeldung des Tiefbauamts werden die Baulinien subsidiär von der Gemeinde festgelegt.	K
---	---------	--	----------

2.5 Containerstellfläche

Die mit dem Landabtausch (aus dem Doppelspurausbau) wegfallende Fläche zu Gunsten des Grundstücks 1499 sollte aus dem Quartierplan entlassen werden.	undefiniert	Die Gemeinde lässt den QP-Perimeter bestehen.	---
--	-------------	---	-----

2.6 Spielfläche

Empfehlung, Spielfläche mittels Signatur anzuzeigen oder besser, mit einem konkreten Flächenmass verbindlich festzulegen	Hinweis	Spielplatz wurde mit einer Signatur bezeichnet.	✓
--	---------	---	---

2.7 Dachfläche

Im Schnitt B-B wird eine max. Fläche 86% festgelegt, die keine Bestimmung im QP-Reglement aufweist.	Hinweis	Der Eintrag wurde gelöscht.	✓
---	---------	-----------------------------	---

3. Quartierplanreglement

3.1 § 4 Aussenraum

Abs. 3: Es sind spezifische Bestimmungen zum Schutz der Uferbereiche inkl. Ufervegetation als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gemäss § 13 RBV aufzunehmen (in Gewässerraumbestimmung oder separate Uferschutzzonen, welche die Flächen der aktuellen Uferschutzzone nicht unterschreiten).	zwingend	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Abs. 4: Es ist sicherzustellen, dass der bereits gefällte und als wertvoll eingestufte, schützenswerte Bergahorn mit einer gleichwertigen Baumart ersetzt wird. Im Plan ist zumindest ein Bereich zu definieren, wo die Ersatzpflanzung erfolgt.	zwingend	Der Standort für die Ersatzpflanzung wurde rechtsverbindlich in den Plan eingefügt.	✓

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	
--	------------------	--	--

3.2 § 5 Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl und Qualität der Veloabstellplätze sind spärlich und zu überprüfen.	zwingend	Die Anzahl und die Qualität der Veloabstellplätze wurden vom Verkehrsplaner und dem Architekten überprüft.	✓
Monitoring und Controlling sollte in Reglement verankert werden: «Bezüglich der Mobilitätsmassnahmen ist eine entsprechende Wirkungskontrolle und Sicherstellung zu gewährleisten».	Empfehlung	Der Textbaustein wurde übernommen.	✓

3.3 § 6 Hochwasserschutz

Abs. 1: Bestimmungen sind auf sämtliche Bauten und Anlagen zu erweitern, nicht nur auf Neubauten: «Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Bauten und Anlagen sind Massnahmen ...».	zwingend	Die Bestimmung wurde ergänzt.	✓
Abs. 2: Es wird empfohlen, SIA 216/1 für die Definition des Schutzziels zu verwenden.	Hinweis	Die Gemeinde referenziert auf das 100-jährige Hochwasser, die SIA 216/1 bezieht sich auf das 300-jährige Hochwasser. Der Hinweis wurde daher nicht übernommen.	---
Abs. 3: Es wird empfohlen, das Freibord bei der Berechnung der Schutzhöhe miteinzubeziehen und bei der Schutzhöhenermittlung auf SIA 261/1 abzustützen.	Empfehlung	Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
Absatz neu: <u>Änderung des Gefährdungspotenzials</u> Bei Änderung der Hochwassergefährdung im Areal des Quartierplans kann die Schutzknotenbestimmung nach SIA 261/1 auf den Berechnungsergebnissen einer hydraulischen 2d-Modellierung (Planzustand) abgestützt werden. Voraussetzung ist, dass die Realisierung der Massnahmen zur Änderung der Gefahrensituation (z.B. Revitalisierung, Brückenanpassung etc.) planerisch, baulich und finanziell gesichert sind.	Empfehlung	Die Bestimmung wurde angepasst so übernommen, dass sie auf die Schutzhöhendefinition der Gemeinde passt.	(✓)

3.4 § 7 Umsetzung

Abs. 3 lit. b: Die Bestimmung zur «Einrichtung des Gewässerraums» ist unklar, bitte präzisieren.	Hinweis	Die Bestimmung wurde umformuliert.	✓
--	---------	------------------------------------	---

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen	
		✓ Input ARP wird übernommen	
		--- Input ARP wird nicht übernommen	
		K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	

4. Planungs- und Begleitbericht

4.1 Naturgefahren

Die Abschnitte 2.2.2 und 6.4.1 sind gemäss neuem Memo «Hydraulik Spiesshöfli (vom 4.10.2024) zu überarbeiten.	Hinweis	Die Abschnitte wurden angepasst.	✓
---	---------	----------------------------------	---

4.2 Kapitel 4, Erläuterungen

Abschnitt 4.6.3: Es reicht nicht, einfach die Begründung für die Anzahl Velo-PP zu streichen, aber dennoch die tiefe Anzahl beizubehalten. Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept darzulegen.	zwingend	Das Mobilitätskonzept wurde überprüft, neu basieren die Velo-PP auf dem Handbuch Veloparkierung des ASTRA.	✓
---	----------	--	---

4.3 Kapitel 5, übergeordnete Planungsgrundlagen

Abschnitt 5.1.2: Es sind grundsätzliche Überlegungen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung und Auswirkungen der Planung auf die Siedlungsentwicklung in Binningen aufzunehmen.	undefiniert	Der Abschnitt wurde ergänzt.	✓
---	-------------	------------------------------	---

4.4 Kapitel 6, Planerische Rahmenbedingungen

Abschnitt 6.5.1: Die Notwendigkeit einer Dienstbarkeit für «Immissionen in Form von Erschütterungen, Lärm, elektromagnetischer Strahlung» widerspricht dem Zweck einer Quartierplanung einer auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ausgerichteten, qualitativ hochstehenden Überbauung.	zwingend	Es handelt sich hierbei um ein übliches Vorgehen. Die Wohnqualität wird nicht geschmälert, Grenzwerte müssen eingehalten werden; Sinn der vertraglichen Absicherung ist es, dass allfällige Mehrkosten zur Einhaltung der Grenzwerte nicht von der BLT, sondern von den Grundeigentümerschaften getragen werden müssen. Der Textabschnitt wurde aus dem Planungsbericht gelöscht, da die vertragliche Bestimmung keine Relevanz für die Öffentlichkeit hat.	✓
---	----------	--	---

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen ✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	
Kapitel 6.3.4: Es ist mit dem TBA zu klären, ob für die vorgesehenen Revitalisierung eine Verbreiterung des Gewässerraums notwendig ist. Es wird empfohlen, vermehrt auf den für die Revitalisierung notwendigen Raum einzugehen (Anforderungen von Art. 41a Abs. 4 lit. b GSchV). Bei der Revitalisierung steht dem Gewässer der gesamte minimale Gewässerraum von 22m zur Verfügung, es ist aufzuzeigen, dass damit die natürlichen Funktionen (Merkblatt A2) des Gewässers erfüllt werden können und keine Verbreiterung des Gewässerraums notwendig ist. Für den Hochwasserschutz ist derjenige Gewässerraum zu definieren, welcher für die Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser oder für die Realisierung eines Hochwasserschutzprojekts benötigt wird. Dabei umfasst der Gewässerraum mindestens die roten Gefahrengebiete oder die kantonalen Gewässerbaulinien, welche im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts festgelegt wurden (Merkblatt B1). Hier wird der Gewässerraum linksufrig teilweise kleiner festgelegt. Gemäss Gutachten sei der Hochwasserschutz sichergestellt, wir empfehlen dies im Kapitel Gewässerraum zu präzisieren.	Hinweis	Die Gewässerraumbreite wurde von der Firma Holinger überprüft, sie ist ausreichend, für die vorgesehenen Revitalisierungsmassnahmen (vgl. Memo Hydraulik Spiesshöfli).	✓
Planungsbericht S. 40: Eine Karte mit den vorhandenen Bachzugängen wäre übersichtlicher. Der Zugang ist rechtsverbindlich im Quartierplan zu verzeichnen.	Hinweis	Das Kapitel wurde ergänzt.	✓
Abb. 27, S. 41: Erläuterungen und Beschriftungstext passen nicht zueinander.	redaktionell	Der Widerspruch wurde beseitigt (neu Abb. 24).	✓
Hinweis zum Verfahren: Wie in Kapitel 6.3.2 festgehalten, muss der untersuchungsbedürftige Betriebsstandort «Werkhof Gemeinde Binningen) vor dem Baugesuchsverfahren altlastenrechtlich untersucht werden.	Hinweis	Im Falle von Altlasten-relevanten Bauarbeiten im Untergrund im Bereich des Werkhofs werden die entsprechenden Untersuchungen in die Wege geleitet.	K

Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2024	Bedeutung	Reaktion des Planungsteams und der Gemeinde Binningen	
		✓ Input ARP wird übernommen --- Input ARP wird nicht übernommen K Eingabe wird zur Kenntnis genommen	

5. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten

Kapitel 1.1 + 3 (S.6 + 13): Das worst-case-Szenario betreffend Fahrten ist darzulegen und mit dem TBA zu koordinieren.	zwingend	Die Herleitung wurde angepasst.	✓
Veloabstellplätze: die kantonale Wegleitung zum Grundbedarf von Veloabstellplätzen ist veraltet und soll nicht mehr beigezogen werden.	zwingend	Die Herleitung wurde angepasst.	✓
Kapitel 4: Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz ist in seiner Verträglichkeit zu beurteilen.	zwingend	Die Herleitung wurde angepasst.	✓

8.6 Öffentliche Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde vom 10. August bis 11. September 2023 durchgeführt. Während der Mitwirkungsfrist konnten die Planungsunterlagen auf der Bauabteilung in Binningen sowie auf der Homepage der Gemeinde Binningen eingesehen werden.

Während der Mitwirkungsfrist sind 27 Mitwirkungseingaben bei der Bauverwaltung eingegangen. Zum Umgang mit den Mitwirkungseingaben wird auf den separat erstellten Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.7 Beschlussfassung

Die Quartierplanvorschriften «Spiesshöfli», inkl. Baulinienplan «Spiesshöfli» und Mutationsplan Zonenplan Siedlung und Landschaft «Spiesshöfli» wurden ohne Änderungen am 25. November 2025 vom Gemeinderat und am 2. Februar 2026 vom Einwohnerrat beschlossen.

8.8 Referendum

Gegen die Beschlussfassung des Einwohnerrats wurde das fakultative Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 stimmte die stimmberechtigte Bevölkerung der Quartierplanung «Spiesshöfli» mit 66 % der Stimmen zu. Die im Vorfeld eingereichte Stimmrechtsbeschwerde vom 26. Mai 2026 wurde vom Regierungsrat am 23. Juni 2026 abgewiesen.

8.9 Planaufgabe

Die Planaufgabe findet vom 14. August bis zum 14. September 2026 statt.

Gemäss § 31 Abs. 2 RBG können innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben;
- kantonale Vereinigungen in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen und die seit mindestens 5 Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen.

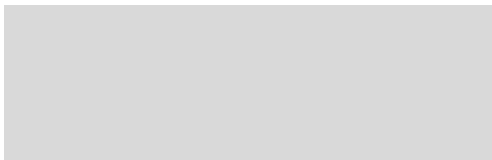
9 Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Berichts.

Binningen, _____

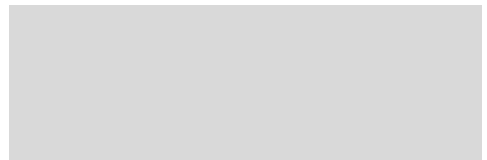
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Caroline Rietschi

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Christian Häfelfinger