

Gemeinde Binningen

Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

2. Fassung vom 18.10.2011

Gemeinde Binningen

Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

| | |
|--------------------|---|
| Auftrag | Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest |
| Auftraggeber | Gemeinde Binningen |
| Auftragnehmer | Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden Tel. 061 981 44 20 Fax. 061 981 44 10 gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999 |
| Projektleitung | Markus Vogt, Agro. Ing. HTL |
| Mitarbeit | Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, Planerin FSU, dipl. Betriebswirtin (BA) |
| Referenz | bin_tzp hauptstrasse_bericht_111018.doc |

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 2 | Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung | 2 |
| 2.1 | Projektorganisation | 2 |
| 2.2 | Verfahren | 2 |
| 2.3 | Übersicht Planungsablauf | 3 |
| 3 | Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Zonenplan, Strassennetzplan | 4 |
| 3.2 | Baulinien | 6 |
| 3.3 | Planungsgebiet | 7 |
| 3.4 | Ergebnisse aus der Testplanung | 8 |
| 4 | Planungsziele der Teilzonenplanung | 10 |
| 5 | Umfang und Inhalt der Teilzonenplanung | 11 |
| 5.1 | Planungsinstrumente | 11 |
| 5.2 | Planungsinhalte | 11 |
| 5.2.1 | Teilzonenplan, Nutzungszonen | 11 |
| 5.2.2 | Allgemeine Bauvorschriften | 12 |
| 5.2.3 | Nutzungsmass, Bauvorschriften | 13 |
| 5.2.4 | Gestaltung und Nutzung der Freiräume | 15 |
| 5.2.5 | Lärmschutz | 16 |
| 5.2.6 | Schlussvorschriften | 16 |
| 6 | Erschliessung und Verkehrsgutachten | 17 |
| 7 | Privatrechtliche Regelungen (Verträge) | 17 |
| 8 | Information und Mitwirkung | 18 |
| 9 | Behandlung der Anliegen aus der Vorprüfung | 18 |
| 10 | Beschluss- und Auflageverfahren | 21 |
| 11 | Würdigung der Planung | 21 |
| | Anhang | 22 |
| | Anhang 1: Anträge aus der öffentlichen Mitwirkung | 23 |
| | Anhang 2: Zusammenfassung kantonale Vorprüfung | 24 |

1 Ausgangslage

Das Gebiet zwischen Hauptstrasse, Holeerain, Gartenstrasse und Kernmattstrasse ist quartierplanpflichtig. Über den nordöstlichen Bereich (Dorenbachcenter) besteht ein rechtsgültiger Quartierplan aus dem Jahr 1977; für die Entwicklung der übrigen Gebiete wurden in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Anläufe unternommen, eine rechtsgültige Planungsgrundlage zu erstellen (mitunter ein Ideen-Wettbewerb in den 1980-er Jahren). Das Vorhaben scheiterte jedoch stets an den komplexen Eigentumsverhältnissen. Die Gemeinde erwarb zwischenzeitlich die Liegenschaften Hauptstrasse 14, 26 und Gartenstrasse 27, wodurch sie auch als Eigentümerin ein Mitspracherecht hat und gleichzeitig die Erschliessung des Quartiers über diese Parzellen sicherstellen kann.

Im Rahmen der seit 2006 laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die Liegenschaften entlang der Gartenstrasse und des Holeerains (siehe Kap. 3.1) einer regulären, viergeschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG4) ohne Quartierplanpflicht zuzuweisen, da hier die Erschliessung gewährleistet ist und eine städtebaulich intakte Struktur besteht. Für die Liegenschaften an der Hauptstrasse besteht nach wie vor Handlungsbedarf, insbesondere nachdem infolge des Brandes der Liegenschaft Hauptstrasse 10 im Dezember 2007 der Eigentümer die Erarbeitung einer verbindlichen Planungsgrundlage beantragte. Aufgrund der bestehenden Quartierplanpflicht kann ohne Planungsgrundlage keine neue Überbauung realisiert werden. Diese Umstände führten zur Festlegung des nachfolgend aufgezeigten Planungsperrimeters.



Abb. 1: Luftbild mit Perimeter Teilzonenplan (Quelle: Google earth)

Um eine Gesamtplanung für das Gebiet zu erarbeiten, beauftragte der Gemeinderat im Jahr 2008 das Architekturbüro Nissen & Wentzlaff mit einer Testplanung. An insgesamt fünf Veranstaltungen wurden neue Überbauungsideen mit den GrundeigentümerInnen besprochen und fortlaufend konkretisiert. Als Ergebnis resultierte ein Konzept mit Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse, einer kleinteiligeren und offeneren Bebauungsstruktur im Hofbereich sowie einem grosszügigen Grünbereich im Inneren des Quartiers (Plan und detaillierter Konzeptbeschrieb unter Kapitel 3.4). Das Konzept wurde von den GrundeigentümerInnen zwar positiv aufgenommen, das erforderliche Quorum für die Durchführung einer Quartierplanung konnte jedoch nicht erzielt werden, da der Grossteil der Eigentümer keine konkreten Realisierungsabsichten hat. Der Gemeinderat entschied sich daher dazu, auf Basis des Resultats der Testplanung einen Teilzonenplan mit Reglement für das als „Hauptstrasse Nordwest“ bezeichnete Gebiet auszuarbeiten, um eine bauliche Weiterentwicklung in diesem zentral gelegenen Gebiet zu ermöglichen.

2 Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation stellt sie wie folgt dar:

- Verfahrensleitung, Koordination der Beteiligten: zuständige Personen der Bauabteilungen Gemeinde Binningen, Pirkko Zimmermann / Horst Reher
- Verfasser Testplanung: Nissen & Wentzlaff Architekten, Basel
- Ausarbeitung Teilzonenplanung: Nissen & Wentzlaff (Städtebauliches Konzept, Detaillierung der Testplanung, inhaltliche Rahmenbedingungen) und Planteam S AG, Gelterkinden (Umsetzung in Planungsinstrumente: Teilzonenplan, Reglement, Planungsbericht; Mutation Strassennetzplan)
- Erschliessungsstudie (für die Erschliessung ab der Kantonsstrasse), Verkehrsstudie (Verkehrssicherheit): Glaser Saxer Keller AG

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgt in enger Koordination und im Austausch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen (Amt für Raumplanung, Tiefbauamt) sowie den betroffenen Grundeigentümern.

2.2 Verfahren

Die Konzepterarbeitung erfolgte in den Jahren 2008/2009 durch das Architekturbüro Nissen & Wentzlaff mittels einer Testplanung im Auftrag der Gemeinde.

Darauf folgend wurden die Ergebnisse der Testplanung, in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern, konkretisiert und parallel dazu die wesentlichen Inhalte in einen Teilzonenplan mit Reglement über-

führt. Diejenigen Konzeptinhalte, welche nicht Bestandteil der Teilzonenplanung sind, sollen parallel über privatrechtliche Verträge zwischen den Grundeigentümern gesichert werden (Etappierung, Vorteilsausgleich zwischen den Beteiligten, Sicherstellung und Realisierung von Bauten, Umgebung und Gemeinschaftsanlagen, Erschliessung insb. Einstellhalle).

2.3 Übersicht Planungsablauf

| | |
|--|-----------------------|
| Besprechung Vorgehen Amt für Raumplanung | 11. Januar 2010 |
| Erarbeitung 1. Entwurf Teilzonenplan mit Reglement | Jan./Feb. 2010 |
| Abklärung Rahmenbedingungen Verkehr Tiefbauamt | Februar 2010 |
| Informationsgespräche mit Investoren | Febr. - April 2010 |
| Überarbeitung Entwurf mit Zwischenbesprechungen | März - Mai 2010 |
| Grundeigentümerorientierung | 24. Juni 2010 |
| Öffentliche Mitwirkung | 25.06. - 23.07.2010 |
| Öffentliche Informationsveranstaltung | 1. Juli 2010 |
| Besprechung mit Amt für Raumplanung | September 2010 |
| Kantonale Vorprüfung | Nov. 2010 - Feb. 2011 |
| Vorprüfungsbericht | 3. Februar 2011 |
| Überarbeitung nach Mitwirkung / Vorprüfung | März - Aug. 2011 |
| Beschlussfassung im Gemeinderat | Oktober 2011 |
| Ausstehende Planungsschritte | |
| Beratung und Beschlussfassung im ER | ab November 2011 |
| Auflage und Einspracheverhandlungen | Ende 2011/Anfang 2012 |
| Ausarbeitung Genehmigungsunterlagen | Frühjahr 2012 |
| Genehmigung Regierungsrat | ab Frühjahr 2012 |

3 Rahmenbedingungen

3.1 Zonenplan, Strassennetzplan

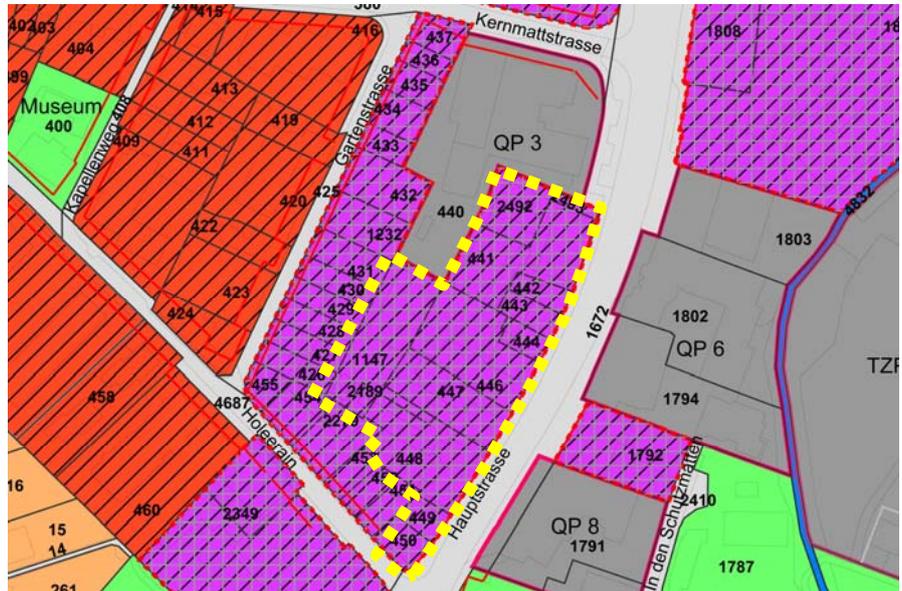


Abb. 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (Quelle: www.geo.bl.ch; Zugriff: 30.04.2010)

Das Planungsgebiet (gelb) ist heute, zusammen mit den angrenzenden Häuserzeilen entlang der Gartenstrasse und des Holeerains, der viergeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG4 zugewiesen, überlagert mit einer Quartierplanpflicht. An der Ecke Kernmatt-/Hauptstrasse grenzt der rechtsgültige Quartierplan QP 1a/1 Ortskern (RRB Nr. 1537 vom 07.06.1977) an den Perimeter.

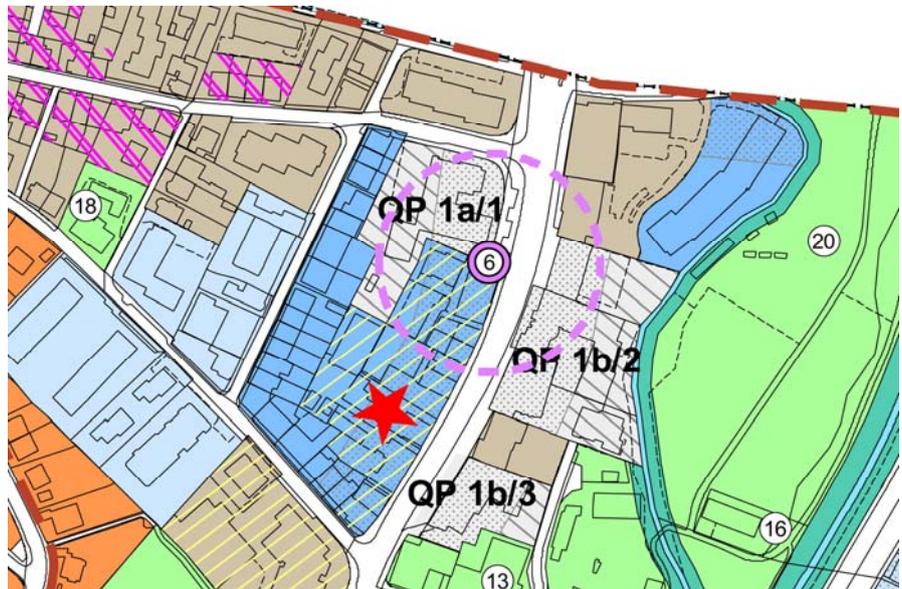


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan (Stand Beschluss Einwohnerrat Mai 2010)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war vorgesehen, die bestehende Zonenzuordnung (WG4) grundsätzlich zu belassen, die Häuserzeilen entlang der Gartenstrasse und des Holeerains jedoch aus der Quartierplanpflicht zu entlassen, da hier die Erschliessung gewährleistet und die städtebauliche Struktur intakt sind. Die Quartierplanpflicht wurde auf den in Abb. 3 gelb schraffiert dargestellten Bereich beschränkt.

Der Einwohnerrat hat den revidierten Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung und Landschaft an seiner Sitzung vom 31.05.2010 beschlossen; der Bereich des neuen Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest wurde vom Beschluss jedoch explizit ausgenommen (roter Stern in Abb. 3).

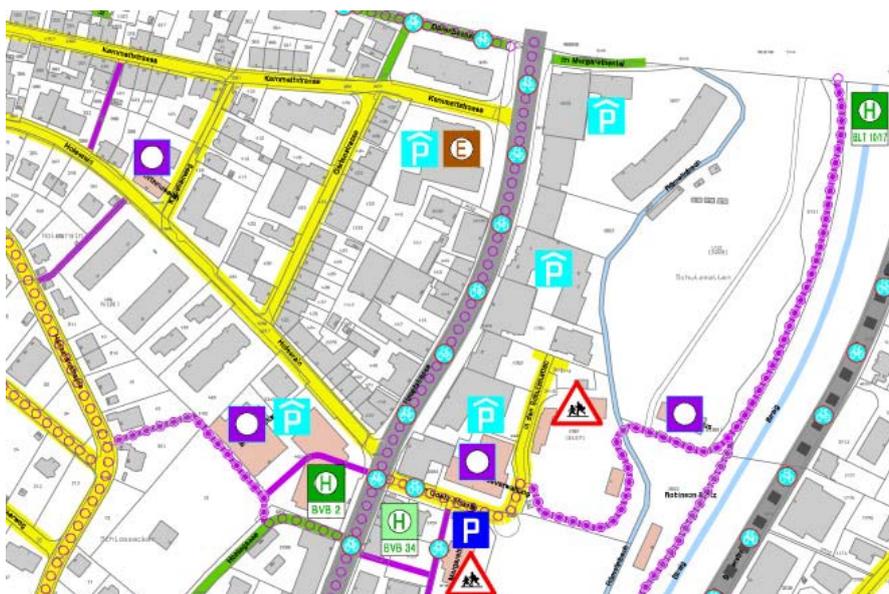


Abb. 4: Ausschnitt Strassennetzplan (Stand Vorlage Einwohnerrat Oktober 2008)

Mit der Ortsplanungsrevision wurde auch der bestehende Strassennetzplan überarbeitet; der Einwohnerrat beschloss den neuen Strassennetzplan an seiner Sitzung vom 19.04.2010. Abb. 4 zeigt die guten Anschlüsse ans öffentliche Verkehrsnetz etwas südlich des Planungsgebietes an der Hauptstrasse (Tram- und Bushaltestelle Hohle Gasse). Über die Hauptstrasse verläuft eine regionale Radroute. Südlich und nördlich an den Perimeter angrenzend bestehen im Zusammenhang mit den zentrumsgenutzten Gebäuden (Post, Einkauf etc.) zwei öffentlich zugängliche Parkhäuser.

Parallel zur Teilzonenplanung wird der Strassennetzplan mutiert (siehe Abb. 5); diese Mutation beinhaltet die wesentlichen Erschliessungselemente des Planungskonzeptes: die Anschlussbereiche an die Kantonsstrasse (gemeinsamen Zu- und Wegfahrten in die zusammenhängende Einstellhalle) (rot) sowie den quartierinternen Fussweg (violett).



Abb. 5: Mutation Strassennetzplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest (Stand: August 2011)

3.2 Baulinien

Entlang der Hauptstrasse und des Holeerains bestehen die folgenden, rechtsgültigen Strassenbaulinien:

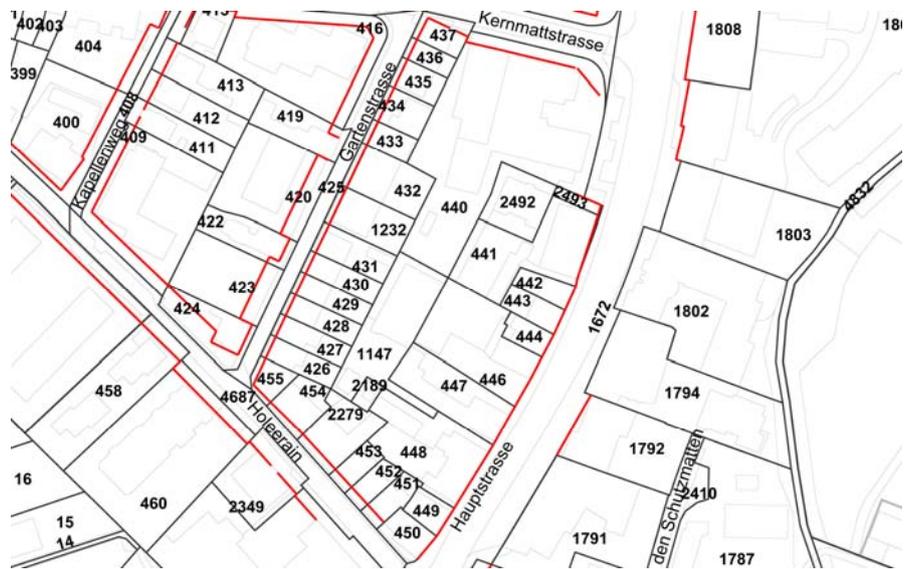


Abb. 6: Planausschnitt Strassenbaulinien (Quelle: www.geo.bl.ch, Zugriff: 30.04.2010)

Die Strassenbaulinien werden durch die Planung nicht tangiert.

3.3 Planungsgebiet



Abb. 7: Gebäude Hauptstrasse 10 (Abbruch) und Hauptstrasse 12/14



Abb. 8: Gebäude Hauptstrasse 12/14/16/18 und 22



Abb. 9: Gebäude Hauptstrasse 32/30, 28, 22

3.4 Ergebnisse aus der Testplanung

Die Testplanung hatte die Aufgabe aufzuzeigen,

- wie die Erschliessung für das Gebiet gesamthaft gelöst werden kann (für viele der kleinen und/oder ungünstig geformten Parzellen kommt nur eine gemeinsame Regelung mit den Anstössern in Frage),
- wie sich die städtebauliche Situation entlang der Hauptstrasse am nördlichen Ortseingang von Binningen langfristig darstellen soll,
- und wie diese Bebauungs- und Erschliessungsstrukturen für die unterschiedlichen Grundeigentümer unabhängig voneinander realisierbar sind.



Abb. 10: Situation Konzept Testplanung

Das der Teilzonenplanung zu Grunde liegende Konzept aus der Testplanung (siehe Abb. 10) basiert auf folgenden Überlegungen:

Städtebau

Charakteristisch für die Hauptstrasse Binningen ist die heterogene Struktur der strassenbegleitenden Gebäude, welche teilweise als geschlossene und teils als offene Bebauung die Strasse säumen. Der betrachtete Bereich „Hauptstrasse Nordwest“ liegt auf der Westseite der Hauptstrasse direkt am Ortseingang von Binningen.

Das Konzept sieht eine Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse vor, die durch einen Knick dem gekrümmten Strassenverlauf folgt und ihn städtebaulich akzentuiert. Die Fassadenfront zur Hauptstrasse wird gegenüber der heutigen Situation deutlich zurückversetzt, um den Trottoirbereich aufzuwerten und die fussläufige Verbindung auf der Westseite der Strasse zu aktivieren.

Im Hofbereich, auf der lärmabgewandten Seite, befinden sich kleinere Hofbauten mit einem privaten Aussenraum. In der Mitte des gesamten Gevierts ist ein halböffentlicher, grosszügiger Grünraum mit Spielplatz vorgesehen.

Die Stellung der Baukörper ist vornehmlich Ost-West orientiert und bietet so einen hohen und flexiblen Wohnkomfort.

Etappierung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die etappierte Umsetzbarkeit des Konzeptes eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierbarkeit.

Die Blockrandbebauung „repariert“ die bestehende Struktur, indem einzelne Gebäude entlang der Strasse schrittweise erneuert werden können, ohne dass daraus Zwänge für die bestehenden Gebäude entstehen.

Nutzung

Entlang des aufgeweiteten Strassenraums befinden sich im Erdgeschoss der Blockrandbebauung Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen, die den Strassenabschnitt beleben sollen. In den oberen Stockwerken sind vornehmlich Wohnnutzungen mit einem Anteil Praxen oder Dienstleistung vorgesehen. Durch die gleichwertige Belichtung von zwei Seiten sind unterschiedlichste Wohnungsgrössen und – typologien möglich.

Im Hofbereich auf der Westseite der Blockrandbebauung sind einzelne Wohnbauten oder Ateliers mit privatem Aussenbereich vorgesehen.

Parkierung / Erschliessung

Die Parkierung für den gesamten Perimeter ist in einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Erschlossen wird die Einstellhalle über eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt von der Hauptstrasse aus. Entsprechend der Blockrandbebauung ist die Einstellhalle in mehreren Etappen zu erstellen. Damit die einzelnen Etappen unabhängig von einer bestimmten Reihenfolge sind, wird der Bereich unter dem zentralen Grünraum als zusätzliche Parkierungsfläche genutzt.

Von der Hauptstrasse aus erschliesst eine fussläufige Durchwegung den Hofbereich. Die innere Erschliessung bleibt grundsätzlich verkehrsfrei; die Zufahrt ist nur für Umzüge/Lieferungen und die Feuerwehr gestattet.

Aussenraum

Auf der Strassenseite wird der Vorbereich durch die neue (gegenüber heute zurückversetzte) Gebäudestellung deutlich aufgeweitet. Dadurch entsteht vor der neuen Bebauungsstruktur eine attraktive Vorzone. Im Zuge der Realisierung ist eine Gestaltung der Vorzone nach einheitlichem Konzept vorgesehen: Denkbar sind einzelne Baumgruppen mit entsprechender Strassenmöblierung sowie einzelne Besucherparkplätze, die längs entlang der Hauptstrasse angeordnet werden.

Der rückwärtige Hof teilt sich in einen halböffentlichen Grünraum und private Aussenräume. Räumlich sind beide Bereiche durch einen Fussweg getrennt. Der Grünraum in der Hofmitte ist als Freiraum mit Spielplatz für das gesamte Geviert gedacht und soll grundsätzlich von Hochbauten freigehalten werden. Den Hofbauten im hinteren Bereich der Blockrandbebauung ist je ein privater Gartenanteil zugeordnet.

Zusammenfassend werden mit dem Konzept folgende Absichten verfolgt:

- Schrittweise Realisierbarkeit der Blockrandstruktur in einzelnen Etappen unter Einhaltung einer hohen räumlichen Qualität auch innerhalb der einzelnen Etappierungsphasen (Zwischenstände).
- Attraktive, flexible Wohntypologien unter Berücksichtigung der äusseren Gegebenheiten (Lärmschutz, Ausrichtung, Infrastruktur, Parkierung,...) durch Ost-West orientierte Blockrandbebauung.
- Hochwertige und differenzierte Aussenräume: öffentlicher Bereich entlang der Hauptstrasse, halböffentlicher und privater Aussenraum im Innenhof.
- Aufweitung der Vorzone (Trottoirbereich) entlang der Hauptstrasse und Gestaltung derselben nach einheitlichem Konzept.
- Gemeinsame Erschliessung des Gebiets

4 Planungsziele der Teilzonenplanung

Mit der Teilzonenplanung Hauptstrasse Nordwest werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Grundsätzliche Sicherstellung von Bebauung und Freiräumen im Sinne der Testplanung, dh. Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse, Innenhofsituation mit Frei- und Grünräumen und untergeordneter Bebauung.
- Definition der Gebäudeprofile mittels Festlegungen zu Art und Mass der baulichen Nutzung sowie spezifischen Bauvorschriften für unterschiedliche Teilgebiete (Zonen) innerhalb des Planungspereimeters.
- Sicherstellen und Regelung der Freifläche im Inneren des Perimeters (Zweck, Nutzung und untergeordnete Bebaubarkeit).

5 Umfang und Inhalt der Teilzonenplanung

5.1 Planungsinstrumente

Für die Teilzonenplanung Hauptstrasse Nordwest wurden folgende verbindliche Planungsinstrumente erarbeitet:

- Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest, Situation 1:500
- Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes werden parallel erarbeitet:

- Mutation Strassennetzplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest, Situation 1:500

5.2 Planungsinhalte

Die nachfolgenden Abschnitte beschreiben die **Planung Stand Eingabe kantonale Vorprüfung November 2010**. Anpassungen an der Planung, welche infolge der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 3. Februar 2011 vorgenommen wurden, sind unter Kap. 9 dargelegt.

5.2.1 Teilzonenplan, Nutzungszonen



Abb. 11: Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest (Stand: 19. November 2010)

Um die Ergebnisse der Testplanung zu sichern, wird der Geltungsbereich des Teilzonenplans in **vier unterschiedliche Nutzungszonen** unterteilt: die drei Wohn- und Geschäftszonen a bis c (WGa, WGb, WGc), welche sich bezüglich Nutzungsart, Nutzungsmass und Bauvorschriften unterscheiden (siehe Erläuterungen unter Kap. 5.2.3) sowie die Zone für Grün- und Freizeitanlagen (GFA) im Innenbereich. Innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen wird die Stellung der Bauten respektive deren maximale Ausdehnung über die festgelegten Baubereiche und im rückwärtigen Bereich (in der WGc) zusätzlich durch eine Gestaltungsbaulinie bestimmt.

5.2.2 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 2: Zweck und Ziele

Der Zweck und die Ziele der Teilzonenplanung basieren auf dem Ergebnis der Testplanung respektive dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Nissen & Wentzlaff. Der Artikel benennt die **übergeordneten Ziele**, an welchen sich alle Massnahmen im Geltungsbereich des Teilzonenplans, d.h. die Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen, grundsätzlich zu orientieren haben. Der Zweckartikel ist insbesondere relevant in Bezug auf allfällige Ausnahmen, die damit – neben den grundsätzlichen Voraussetzungen (Abwägung öffentlicher und privater Interessen, Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls) – nur gewährt werden können, wenn die übergeordneten Ziele nicht in Frage gestellt werden.

Art. 4: Architektonische Gestaltung

Der Artikel bestimmt im Sinne eines „**Gestaltungs- und Eingliederungsgrundsatzes**“, dass die (architektonische) Gestaltung der Bauten und der Umgebung erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Bebauung auch über einen längeren Zeitraum als Ganzes ein harmonisches Erscheinungsbild abgibt und in engem Zusammenhang mit den Aussenräumen (Vorzone Kantonsstrasse, Hofbereiche, quartierinterner Freiraum) gestaltet wird.

Art. 5: Gebäudehöhe

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden in Binningen mit dem überarbeiteten Zonenreglement Siedlung und Landschaft grundlegende Neuerungen eingeführt. Die **Definition der Gebäudehöhe** im Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest (Art. 5 Absatz 1) entspricht im Wesentlichen der neuen Regelung, damit sowohl Teilzonenreglement als auch Zonenreglement Siedlung und Landschaft künftig weitestgehend übereinstimmen. Da in den drei Bauzonen (WGa bis WGc) eine Flachdachpflicht gilt, wird nur die Gebäudehöhe definiert; sie gilt gleichzeitig als Fassadenhöhe.

Absatz 2 lässt zu, dass **innerhalb einer Bauetappe** (über mehrere, zusammengebaute Gebäude) eine **einheitliche Gebäudehöhe** realisiert werden kann (siehe Schemaskizze in Abb. 12). Als unterer Bezugspunkt, ab welchem in diesem Fall die Gebäudehöhe zu bemessen ist, wird der Mittelwert der Bezugspunkte je Gebäude definiert, d.h. der Mittelwert der Schnittpunkte der Fassade mit dem gewachsenen respektive tiefer gelegten Terrain je Gebäude.

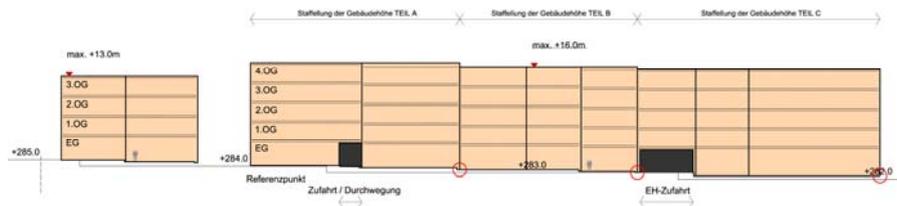


Abb. 12: Prinzip der Gebäudestaffelung entlang der Hauptstrasse je Bauetappe

Art. 6: Dachaufbauten

Die **Nutzung der Dachflächen** kann für die Bewohner sehr attraktiv sein und soll daher grundsätzlich ermöglicht werden. Allfällige **Aufbauten** auf dem Dach werden daher – neben den technischen bedingten Bauten – zugelassen, sofern sie bestimmte Anforderungen einhalten (**max. 3.00 m** hoch, **Zurückversetzung im 45°-Winkel** sowie um 1.50 m für Brüstungen / Geländer). Um die Nutzung von Dachaufbauten im Sinne eines zusätzlichen reduzierten Geschosses zu verhindern, sind beheizte Räume unzulässig. Möglich sind mit dieser Festlegung beispielsweise offene oder geschlossene Unterstände, Abstellräume, unbeheizte Gemeinschaftsräume oder Terrassen mit Überdachungen.

5.2.3 Nutzungsmass, Bauvorschriften

■ Mechanismus:

Gebäudeprofil, Stellung der Bauten und Nutzungsmass innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen bestimmen sich über die festgelegten Baubereiche, die zonenmässig differenzierten Bauvorschriften (Gebäudehöhe, Geschoszahl, Dachform), die Gestaltungsbaulinie und für eine Zone (WGc) zusätzlich eine Bebauungsziffer.

■ Umsetzung in Plan/Vorschriften

Die Nutzungstabelle legt Art und Mass der Nutzungen innerhalb der vom Teilzonenplan umfassten Zonen fest. Das Nutzungsmass innerhalb der Bauzonen wird neben den Baubereichen bestimmt durch die **maximale Gebäudehöhe** und die **maximale Geschoszahl**; in der WGc zusätzlich durch eine Bebauungsziffer (siehe Beschrieb zu Art. 9). Innerhalb der WGa sind max. 5-geschossige Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 16 m möglich. Innerhalb der WGb passt sich an der Ecke Holeerain die Bebauung dem Bestand an, weshalb sie um ein Geschoss reduziert wird (max. 4 Geschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m). In den Hofbereichen resp. der WGc ist eine untergeordnete Bebauung vorgesehen; es sind hier maximal 2-geschossige Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 6.5 m zulässig, die im Weiteren die Anforderungen des Art. 9 zu erfüllen haben. Die Gebäudehöhen ermöglichen gut nutzbare, den heutigen Standards angemessene Geschosshöhen, insb. auch für die EG-Bereiche.

Aus den Baubereichen, den Geschosshöhen und der maximalen Bebauungsziffer der WGc lassen sich die max. realisierbaren oberirdischen Bruttogeschossflächen (BGF) berechnen; für den gesamten Perimeter – d.h. über alle drei Bauzonen WGa bis WGc – betragen diese insgesamt ca.

Art. 7: Art und Mass der Nutzung

8'340 m². Bei gesamthaft anrechenbaren Parzellenflächen von 5'607 m² entspricht die festgelegte Nutzung damit einer Ausnützungsziffer von ca. 1.49. Bis heute wurden innerhalb des Perimeters ca. 7'000 m² oberirdische BGF realisiert, was einer durchschnittlichen AZ von 1.25 entspricht. Die Verteilung auf die einzelnen Parzellen variiert jedoch stark; so sind die grösseren Parzellen deutlich geringer ausgenützt (AZ von ca. 0.9 bis 1.2) als die kleineren, zum Teil fast komplett bebauten (AZ von ca. 1.9 bis 2.6).

Art. 8: Wohn- und
Geschäftszone WGa +
WGb

Um entlang der Hauptstrasse eine durchgehende Bebauung zu gewährleisten, ist innerhalb der WGa und WGb eine **geschlossene Bauweise** festgelegt. Aufgrund der geringen Tiefe der Baubereiche in der WGa (ca. 12 m) kann davon ausgegangen werden, dass diese voll ausgeschöpft werden und somit entlang der Hauptstrasse die beabsichtigte durchgehende, versatzlose Fassadenfront entsteht. Hierzu dient auch die Festlegung, dass die **Baubereiche strassenseitig** – d.h. entlang der Hauptstrasse – **nicht überragt** werden dürfen (ausgenommen temporäre Fassadenteile). Auch bauliche Massnahmen zum Lärmschutz dürfen die Baubereiche nicht überragen (Absätze 2 und 3). **Rücksprünge** von der strassenseitigen Fassade sind innerhalb der Rahmenbedingungen des Absatzes 4 **eingeschränkt** möglich. Um eine **durchgehende Dachkante** zu gewährleisten, werden diese Rücksprünge im oberen Geschoss jedoch ausgeschlossen. Zum **Hofbereich** wird der Bebauung eine grössere Flexibilität eingeräumt; ein **Überragen der Baubereiche** durch Balkone oder überdeckte Terrassen ist um max. 2.50 m zulässig.

Für das Planungskonzept resp. die Funktion der Hauptstrasse ist es wichtig, dass sich die Erdgeschossbereiche zu dieser hin öffnen. Absatz 6 setzt diese Absicht um, indem er festlegt, dass **in den zur Hauptstrasse orientierten Erdgeschossbereichen keine neuen Wohnnutzungen** realisiert werden dürfen. Um aber langfristig trotzdem eine gewisse Flexibilität zu erhalten – falls z. B. aus mangelnder Nachfrage nach Zentrumsnutzungen Wohnungen auch im Erdgeschoss oder in Teilbereichen der Erdgeschoss realisiert werden sollen – werden in Artikel 14 explizit Ausnahmemöglichkeiten für Wohnnutzungen erwähnt.

Art. 9: Wohn- und
Geschäftszone WGc

Um die mit dem Konzept beabsichtigte Qualität einer von Frei- und Grünräumen geprägten Innenhofsituation zu erzielen, wird die Bebaubarkeit des Hofbereiches resp. der WGc eingeschränkt. Einerseits dürfen die festgelegten Baubereiche nur **zu maximal einem Viertel** ihrer Gesamtfläche **überbaut** werden, andererseits sind die Hofbauten mindestens an die **Hälfte der Gestaltungsbaulinie je Parzelle anzubauen** (siehe Abb. 13). Damit wird neben der Freihaltung des Hofbereichs insbesondere auch die rückwärtige Durchwegung betont und gestärkt.

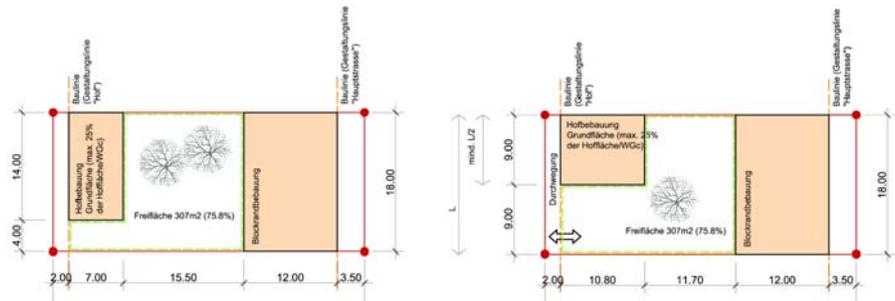


Abb. 13: Prinzip der Anbaupflicht an die Gestaltungsbaulinie

Art. 10: Gestaltung der Flachdächer

Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entspricht den Inhalten des revidierten Zonenreglements Siedlung und Landschaft.

Art. 11: Energie

Die Neubauten sollen zentral mit Energie versorgt werden, wenn die Voraussetzungen es zulassen resp. ein Nah- oder Fernwärmenetz verfügbar ist. Das Teilzonenreglement legt daher einen Anschlusszwang fest.

5.2.4 Gestaltung und Nutzung der Freiräume

Art. 12: Zone für Grün- und Freizeitanlagen

Die Zone für Grün- und Freizeitanlagen (GFA) dient als **Frei-, Erholungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche**. Sie soll grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden; zu Gunsten der zulässigen Nutzung sind **in untergeordnetem Masse** jedoch **zweckdienliche Bauten und Anlagen** zulässig. Dies können z.B. Elemente zur Möblierung (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Brunnen) oder zur Ausstattung eines Spielplatzes (Spielgeräte) sein. Es ist denkbar, dass die Einstellhalle für Neubauten entlang der Hauptstrasse teilweise unter dieser Freifläche zu liegen kommt. Aus diesem Grund werden in der GFA auch Bauten und Anlagen zur Erschliessung einer Tiefgarage zugelassen (z.B. Aufgänge).

Vorzone Hauptstrasse

Die **Vorzone** zwischen Gebäuden und Strassenraum Hauptstrasse soll in erster Linie den Fussgängern zur Verfügung stehen und nur untergeordnet der Erschliessung der angrenzenden Nutzungen dienen (Anlieferung, Notzufahrten). Die Nutzung und Gestaltung dieser Vorzone ist **nicht Gegenstand der Teilzonenplanung**; für den Bereich wurde jedoch parallel ein Systemkonzept durch das Büro Nissen&Wentzlaff erarbeitet (vgl. Abb. 14). Dieses zeigt die vorgesehene Aufteilung in reine Fussgängerbereiche, Parkplätze und Velostreifen schematisch zeigt (Anordnung und Anzahl der Parkplätze, geplanter Strassenquerschnitt).

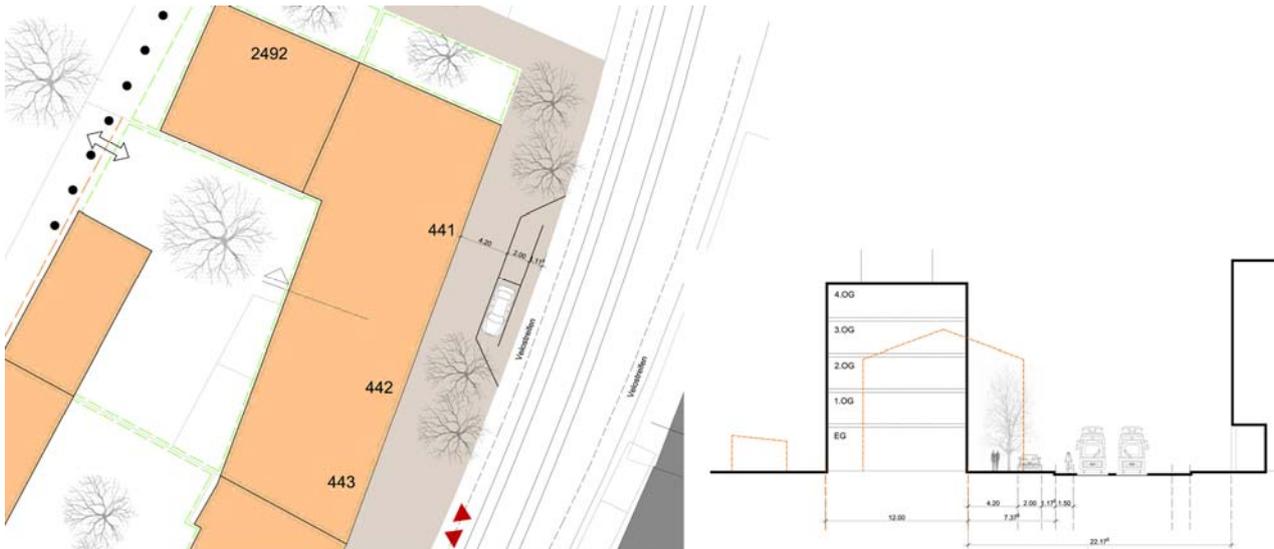


Abb. 14: Systemkonzept für die Vorzone Hauptstrasse Bereich Nord

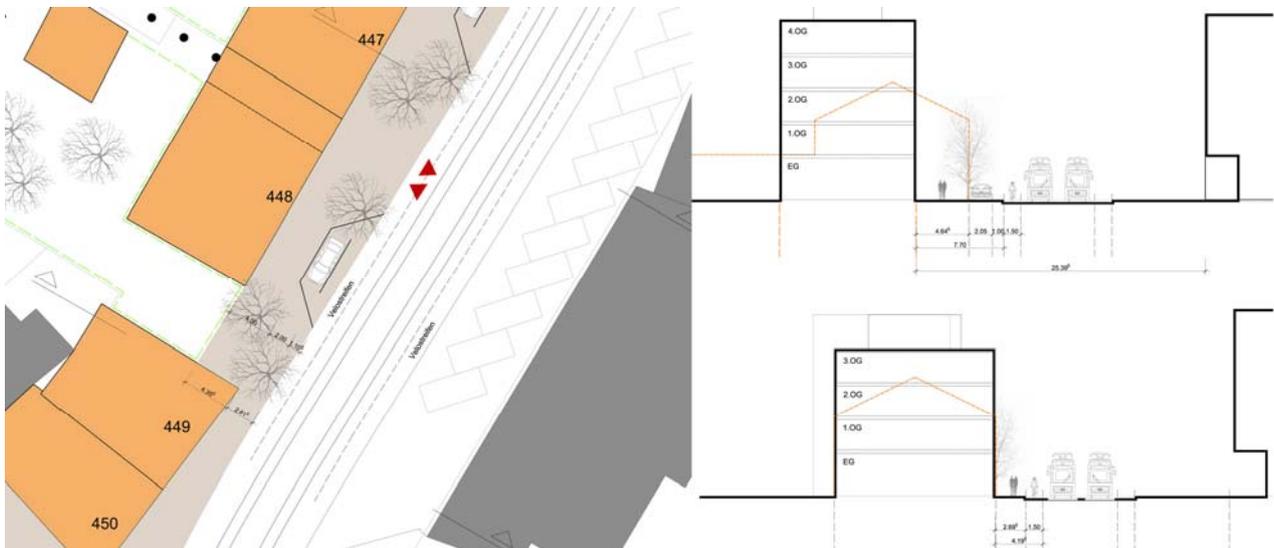


Abb. 15: Systemkonzept für die Vorzone Hauptstrasse Bereich Süd

5.2.5 Lärmschutz

Art. 13: Empfindlichkeitsstufe

Die Einstufung der Lärmempfindlichkeit wurde nicht geändert; die bisher gültige Situation ist unverändert in die Teilzonenplanung übernommen.

Grundsätzlich gilt für den Perimeter der Teilzonenplanung die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Die entlang der Hauptstrasse bestehende Aufstufung auf Lärmempfindlichkeitsstufe III ist im Teilzonenplan festgelegt.

5.2.6 Schlussvorschriften

Die Schlussvorschriften regeln die Ausnahmen, die Bestandesgarantie sowie die Aufhebung aller früheren und im Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehenden Erlasse.

6 Erschliessung und Verkehrsgutachten

Zur ausführlichen Erläuterung von Erschliessung und Parkierung siehe beiliegendes Verkehrsgutachten.

Das von Nissen&Wentzlauff erarbeitete Planungskonzept sieht für die Parkierung eine gemeinsame, zusammenhängende unterirdische Einstellhalle vor, die sich unterhalb der Bauten der WGa, der WGc und der Zone für Grün- und Freizeitanlagen befindet. Sie soll im Endausbau über eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ab der Hauptstrasse (im Bereich der Parz. Nr. 443) erschlossen werden. Je nach Etappierung und Umsetzung wird ausserdem eine zweite, weiter südlich gelegene Zu- und Wegfahrt erforderlich. Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle werden im mutierten Strassennetzplan festgelegt (siehe Kap. 3.1).

Die Fusswegerschliessung des Innenhofbereichs und der Zone für Grün- und Freizeitanlagen stellt ein wesentliches Element des Planungskonzeptes dar. Im Strassennetzplan wird deshalb ausserdem eine Fusswegverbindung von der Hauptstrasse durch den rückwärtigen Bereich des Teilzonenplanperimeters zurück zur Hauptstrasse festgelegt.

Die Randbedingungen in Bezug auf Verkehr und Erschliessung und Auswirkungen der geplanten Einstellhalle (Zu- und Wegfahrt/en) werden ausführlich im beiliegenden Verkehrsgutachten der Glaser Saxer Keller AG behandelt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter den gegebenen Bedingungen mit einer Zu- und Wegfahrt über die Hauptstrasse stellt die Ein-/Ausfahrt der Neubebauung kein Leistungsproblem dar. Bei zwei Ein- und Ausfahrten während der Übergangs-, respektive Bauzeit wird der Verkehr auf der Hauptstrasse begünstigt, da sich die Linksabbieger auf zwei Einfahrten verteilen können. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Busse und Trams kaum durch einen Rückstau behindert werden. Die Behinderungen während der Spitzenzeiten liegen oberhalb respektive südlich der Lichtsignalanlage bei der Haltestelle Hohle Gasse. Der übergeordnete Verkehr kann praktisch behinderungsfrei passieren.

7 Privatrechtliche Regelungen (Verträge)

Um das Planungskonzept entsprechend der Ziele umsetzen zu können, ist der Abschluss von privatrechtlichen Verträgen zwischen den einbezogenen Grundeigentümern und der Gemeinde vorgesehen. Diese Verträge sind in Vorbereitung respektive werden parallel zur Teilzonenplanung erarbeitet. Sie regeln unter anderem Fragen der Realisierung und Etappierung (Vorteilsausgleich, Bauten und Umgebung, Einstellhalle) und der Nutzung und Gestaltung (Bauten und Umgebung).

8 Information und Mitwirkung

Die Teilzonenplanung Hauptstrasse Nordwest lag vom 25. Juni bis zum 23. Juli 2010 öffentlich in den Räumlichkeiten der Bauabteilungen der Gemeinde Binningen auf. Den direkt betroffenen GrundeigentümerInnen wurden die Planungsdokumente vorgängig zugestellt und an einer Veranstaltung am 24. Juni 2010 vorgestellt und erläutert. Für die Öffentlichkeit fand eine Veranstaltung am 1. Juli 2010 statt.

Während der Auflagezeit gingen zwei Stellungnahme ein. Die Gemeinde führte mit den Verfassern der Stellungnahmen über die darin formulierten Anliegen Gespräche. Der Gemeinderat beriet die Anträge an seiner Sitzung vom 16. November 2010.

Die Anliegen und Anträge aus der Mitwirkung sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderats sind in der Tabelle im Anhang 1 zusammengestellt.

9 Behandlung der Anliegen aus der Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung nahm mit Schreiben vom 3. Februar 2011 zum Entwurf „Teilzonenplan Siedlung, Hauptstrasse Nordwest“ und zur „Mutation zum Strassennetzplan“ Stellung. Die darin formulierten Vorbehalte, Anliegen und Empfehlungen sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderats sind in der Tabelle in Anhang 2 des vorliegenden Planungsberichtes zusammengefasst.

Wesentliche Anpassungen, die infolge der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung an der Teilzonenplanung vorgenommen worden sind (im Detail und zu redaktionellen Korrekturen vergleiche Tabelle im Anhang 2):

Anpassungen am Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest

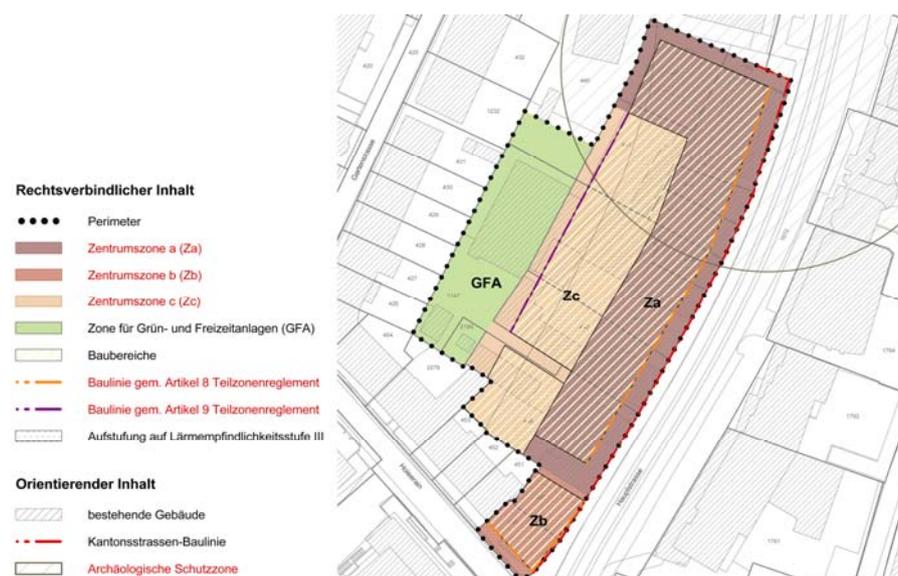


Abb. 16: Teilzonenplan mit Anpassungen infolge der Vorprüfung (Legendeneinträge rot)

- Die Wohn- und Geschäftszonen a bis c (WGa, WGb, WGc) werden neu zu den Zentrumszonen a bis c (Za, Zb, Zc).
- Die Zentrumszone a wird hofseitig um 2.5 m erweitert, um für die Hauptbauten Balkone und Terrassen zu ermöglichen; dafür wird die maximale Gebäudetiefe in der Zentrumszone a auf 12 m begrenzt.
- Der Baubereich in der Zentrumszone a wird Richtung Zentrum Dorenbach bis auf die Flucht der bestehenden Gebäude gelegt (allfällige Näherbaurechte vorbehalten resp. privatrechtlich zu regeln).
- Entlang der Hauptstrasse wird auf die Grenze der Baubereiche neu die Baulinie nach Art. 8 Teilzonenreglement festgelegt.
- Die Gestaltungsbaulinie (im Hof) wird neu bezeichnet als Baulinie nach Art. 9 Teilzonenreglement.
- Die bislang nicht dargestellte archäologische Schutzzone (Frühmittelalterliches Grab/Gräberfeld Hauptstrasse) wird im orientierenden Planinhalt abgebildet.

Anpassungen im Teilzonenreglement

- Die Aufzählung des Inhalts des Reglements in Art. 1 wird gestrichen.
- In Art. 3 werden die bisherigen Wohn- und Geschäftszonen neu als Zentrumszonen definiert.
- Die komplizierte Definition der Gebäudehöhe für über mehrere Parzellen hinweg zusammengebaute Gebäude (innerhalb einer Bauetappe) in Art. 5 Absatz 2 wird gestrichen. Um trotzdem eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten resp. eine einheitliche Gebäudehöhe über mehrere Parzellen hinweg zu ermöglichen, wird in Artikel 7 (Nutzungsmass) ergänzt, dass bei zusammengebauten Gebäuden Abweichungen bei der Gebäudehöhe von bis zu 0.5 m als Ausnahme beantragt werden können.
- Da nicht direkt ersichtlich ist, um welche Form von Aufbauten auf dem Dach es sich handelt, wird Artikel 6 um entsprechende Beispiele ergänzt.
- In Art. 7 wird eine Bebauungsziffer für die Zc (= Hofbauten) festgelegt (ersetzt die auf die Baubereiche bezogene Bebauungsziffer des Art. 9).
- Der Zwang zur geschlossenen Bauweise in Art. 8 (Zentrumszonen a und b) wird aufgehoben. Dafür wird formuliert, dass der Zusammenbau der Gebäude an der Grenze (im Sinne der geschlossenen Bauweise) erwünscht ist. Der Satz zu den temporären Fassadenteilen (Storen) wird gestrichen, da diese nicht als vorspringende, oberirdische Gebäudeteile erachtet werden. Die Bedeutung der im Teilzonenplan neu festgelegten Baulinie (im Sinne von § 96 RBG) entlang der Hauptstrasse wird geregelt.
- In Art. 9 (Zentrumszone c) wird die auf die Baubereiche bezogene Bebauungsziffer für die Hofbauten gestrichen (siehe oben). Die Gestaltungsbaulinie wird in eine Baulinie (im Sinne von § 96 RBG) umgewandelt.

- Die Formulierung im Artikel zum Lärmschutz wird wie im Vorprüfungsbericht vorgeschlagen übernommen.
- Im Artikel zur Aufhebung bestehender Erlasse werden diese aufgeführt.

Nutzungsmass

Im Vorprüfungsbericht wurde gefordert, dass die heute und die nach Teilzonenplanung künftig realisierbare Nutzung entweder klar festzulegen oder im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen sei.

Vergleich des heute und künftig maximal realisierbaren Nutzungsmasses (unter Berücksichtigung der Anpassungen infolge der Vorprüfung):

| | heute | TZP Hauptstrasse NW |
|--------------|---|--|
| Zone/n | Wohn- und Geschäftszone 4 (WG4) | Zentrumszonen a bis c (Za-Zc) und Zone für Grün- und Freizeitanlagen |
| Zonengrösse | 5'777 m ² (inkl. Teil von Parz. 440) | Za: 2'540 m ² Zb: 368 m ² Zc: 1'795 m ² GFA: 1'074 m ² Total: 5'777 m² |
| Nutzungsmass | <p>Bebauungsziffer 30 % Nutzungsziffer 100 % Definition nach kantonalen Zonenreglement-Normalien (Nutzfläche NF = Summe aller Vollgeschossflächen, ohne offene Bauteile, Garagen, Dach- u. Sockelgeschosse). Zu berücksichtigen ist, dass zusätzliche Flächen in den Dach- und Sockelgeschossen genutzt werden können, die nicht anzurechnen sind, die das Bauvolumen jedoch erhöhen (die neue Teilzonenplanung schliesst diese Flächen ins Nutzungsmass mit ein). Damit ergeben sich folgende Nutzflächen: NF Total: 5'777 m², dav. entfallen „theoretisch“ auf die neuen Zonen Za: 2'540 m² Zb: 368 m² Zc: 1'795 m² GFA: 1'074 m²</p> <p>Das Gebiet war zudem quartierplanpflichtig; mit diesem Quartierplan hätte ein höheres Nutzungsmass festgelegt werden können.</p> <p>Realisiert wurden bis heute ca. 7'000 m² oberirdische Geschossflächen (total, d.h. inkl. Dach- und ggf. Sockelgeschossen/Garagen).</p> | <p>Das Nutzungsmass ist durch die Baubereiche, Gebäudehöhe, Gebäudetiefe (nur Za), Geschosszahl und eine Bebauungsziffer von 0.25 (nur Zc) festgelegt. Die realisierbaren Geschossflächen (oberirdisch) werden wie folgt ermittelt: Fläche des Baubereichs x zulässige Geschosse der Zone x zulässige Gebäudetiefe (nur Za). In der Zc: Zonenfläche x 0.25 x zulässige Geschosse. Abzug von 100 m² für Zufahrt Einstellhalle und Durchgang Fussweg im EG.</p> <p>Damit ergeben sich folgende oberirdische Geschossflächen: GF Total: 9'038 m² davon entfallen auf die Zonen Za: 7'030 m² Zb: 1'110 m² Zc: 898 m² GFA: – (nur zweckdienliche Bauten, z.B. Möblierung Spielplatz)</p> |

Anpassungen an der Mutation zum Strassennetzplan

- Der Legendeneintrag „Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle“ wird umbenannt in „Anschlussbereich an die Kantonsstrasse“.
- Der Perimeter des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest wird in den orientierenden Planungsinhalt verschoben.

Verkehrsgutachten

- Das Verkehrsgutachten war um quantifizierte Aussagen zu ergänzen, ob und welche Verspätungen sich für den öffentlichen Verkehr auf der Hauptstrasse resp. für die Linien 2 und 34 mit der neuen Ein- und Ausfahrt ergeben. Diese Ergänzungen wurden vorgenommen; das erweiterte Verkehrsgutachten liegt dem Planungsbericht bei.

10 Beschluss- und Auflageverfahren

Pendent

11 Würdigung der Planung

Das Bebauungskonzept für das Areal „Hauptstrasse Nordwest“ wurde im Rahmen eines intensiven, mehrstufigen Planungsprozesses, der die Entwicklungsziele der Gemeinde und die privaten Absichten der GrundeigentümerInnen gleichermaßen berücksichtigte, erarbeitet.

Die vorliegende Planung setzt das Konzept und die damit verfolgten Ziele an diesem für Binningen wichtigen Standort entlang der Hauptstrasse auf zweckmässige Weise um. Der Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest schafft die Voraussetzungen für eine Neubebauung auf der durch den Brand zerstörten Liegenschaft Hauptstrasse 10 und ermöglicht die etappenweise Erneuerung der vorhandenen Strukturen innerhalb eines langfristig ausgelegten Gesamtkonzeptes.

Binningen, den

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....

Anhang

Anhang 1: Anträge aus der öffentlichen Mitwirkung

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

Anhang 2: Zusammenfassung kantonale Vorprüfung

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung vom 3. Februar 2011

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntrimsnahme

| Ziffer | Thema / betrifft | Zusammenfassung der Anliegen | Stellungnahme des Gemeinderats |
|---------------------------------------|--|---|--|
| 1. Teilzonenplan Siedlung | | | |
| 1.1 | ✓ Archäologische Schutzzone | Zwingende Vorgabe: Vorschriften zur archäologischen Schutzzone in Teilzonenplan und Reglement integrieren. Plan: Kreis mit 50m Radius um Koordinaten: 610'270/265'840 Objekt: Frühmittelalterliches Grab/Gräberfeld Hauptstrasse Reglement: Text gem. Vorprüfungsbericht | Die Schutzzone wird im orientierenden Planinhalt eingezeichnet (analog Rahmennutzungsplanung) |
| 2. Teilzonenreglement Siedlung | | | |
| 2.1 | ✓ Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt | Redaktionelle Korrektur: Absatz 2: Es ist nicht notwendig aufzuzählen, was im Reglement in den einzelnen Abschnitten geregelt ist. Empfehlung, Absatz zu streichen. | Absatz 2 wird gestrichen. Der Artikel heisst neu: Art. 1 Geltungsbereich |
| 2.2 | -- Art. 2 Zweck und Ziele | Hinweis: Es ist unklar, was unter „in hohem Masse gerecht werden“ zu verstehen ist. Empfehlung, Art. 2 komplett zu streichen > Zielen kommt i.R. des Baubewilligungsverfahren keine Verbindlichkeit zu. Zu einzelnen Zielen: Blockrandbebauung: Kann im vorliegenden TZP nicht festgelegt werden; nach regierungsrätlicher Praxis ist dies nur in Kernzonen, Ortsbildschutz-zonen oder bei nachgewiesener Schutzwürdigkeit des Gebietes möglich. Ohne diesen Nachweis muss geschlossene Bauweise abgelehnt werden. Gemeinsam gestaltete Vorzone / durchgehende Dachkante: Kann in Rahmennutzungsplanung nicht festgelegt werden. Begriff „Gewerbe“: Läuft § 21 RBG entgegen. Die vorgesehene Nutzung ist als „Geschäftsnutzung“ zu bezeichnen. | Artikel 2 beschreibt die Planungsabsichten. Die Ziele einer Planung sind neben den festgelegten Nutzungsmassen ebenso wichtig, da alleine aufgrund von Baumassen keine gute Bebauung realisiert werden kann. Auch in ein paar Jahren müssen Bauherr, Gemeinde und Planer ein Verständnis für die Entwicklung des Raumes aufbringen. Der Artikel wird daher beibehalten. Der Begriff wird angepasst. |
| 2.3 | ✓ Art. 5 Gebäudehöhe | Zwingende Vorgabe: Absatz 2 präzisieren. Ausnahmen in der Messweise der Gebäudehöhe können bei nicht näher definierten Bautappen (in der Regelbauweise unzulässig) nicht genehmigt werden. Begriff „Unterer Bezugspunkt“ ist unklar. | Absatz 2 wird gestrichen. Art. 7 (Nutzungsmass) wird dafür dahingehend ergänzt, dass für die Gebäudehöhe bei zusammengebauten Gebäuden ausnahmsweise Abweichungen (bis max. 0.5 m) beantragt werden können. |
| 2.4 | ✓ Art. 6 Aufbauten auf dem Dach | Empfehlung: Beispiele für „Aufbauten auf dem Dach“ vorsehen. | Der Artikel wird um Beispiele für Aufbauten auf dem Dach ergänzt: Pergolen, gedeckte Sitzplätze, unbeheizte Wintergärten u. dgl. |

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung vom 3. Februar 2011

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Ziffer | Thema / betrifft | Zusammenfassung der Anliegen | Stellungnahme des Gemeinderats |
|--------|--|---|--|
| 2.5 | ✓ Art. 7 Art und Mass der Nutzung (neu: Nutzungsmass) | Zwingende Vorgabe: Es ist nicht klar ersichtlich, welches Nutzungsmass angestrebt wird. Art und Mass der Nutzung klar festlegen bzw. im Planungsbericht detailliert ausweisen, wie hoch das mögliche Nutzungsmass für die jeweilige Zone ausfällt inkl. Vergleich mit heute realisierbarer Nutzung. Hinweis: Auch mit Baubereichen sind gesetzlich festgelegte Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken (innerhalb und ausserhalb TZP) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Abstandsvereinbarungen. | Eine detaillierte Aufschlüsselung der nach Teilzonenplan realisierbaren Nutzung im Vergleich zur heute realisierbaren Nutzung wird im Bericht aufgenommen. Kenntnisnahme. |
| 2.6 | (✓) Art. 8 Wohn- und Geschäftszonen WGa+WGb (neu: Zentrumszonen a + b) | Zwingende Vorgabe: Abs. 1: Geschlossene Bauweise kann nicht festgelegt werden. Abs. 2: Ausdruck „temporäre Fassadenteile“ unklar: Storen werden nicht als vorspringende, oberirdische Gebäudeteile erachtet. Im Bericht auf-führen, was mit „temporäre Fassadenteile“ gemeint ist oder streichen. Abs. 4 empfohlen zu streichen oder grundlegend zu überarbeiten, da Zweck des Absatzes ohne geschlossene Bauweise verfehlt ist. Abs. 5 ist zu streichen: Überragen der Baubereiche mit Balkonen und Terrassen widerspricht dem Sinn des Baubereichs; diese kämen zudem in andere Nutzungszone oder ausserhalb des Perimeters. | Mit dem Teilzonenplan soll die Entwicklung einer zeitgemässen Zentrumsüberbauung im Sinne eines Orts-/Quartierzentrums ermöglicht werden. Die Zonen werden neu als Zentrumszonen definiert (Anpassung in Art. 3 ff. Reglement und im Teilzonenplan). In Art. 8 Abs. 2 wird aufgeführt, dass das Zusammenbauen der Gebäude an der Grenze (geschlossene Bauweise) erwünscht ist (d.h. keine zwingende Festlegung). Satz 2 (temporäre Fassadenteile) in Absatz 2 (neu Absatz 3) wird gestrichen. Ziel ist eine durchgehende Fassadenflucht entlang der Hauptstrasse, wobei Rücksprünge in einem bestimmten Mass möglich sein sollen. Um dies zu gewährleisten, wird der Absatz beibehalten und neu eine Baulinie im Sinne von § 96 RBG, auf welche sich die Bestimmungen beziehen, entlang der Baubereichsgrenze zur Hauptstrasse definiert. Die Zentrumszone a wird hofseitig um 2.5 m erweitert; gleichzeitig wird in Art. 7 für die Zone max. Gebäudetiefe von 12 m festgelegt. In Art. 8 wird bestimmt, dass die Balkone/Terrassen die max. Gebäudetiefe überragen dürfen. |

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung vom 3. Februar 2011

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Ziffer | Thema / betrifft | Zusammenfassung der Anliegen | Stellungnahme des Gemeinderats |
|---|--|--|---|
| 2.7 | ✓ Art. 9 Wohn- und Geschäftszone WGc (neu: Zentrumszone c) | Zwingende Vorgabe: Abs. 1 ist anzupassen: Es wird als unzulässig erachtet, für Baubereiche eine Bebauungsziffer festzulegen. Die Bebauungsziffer kann sich nicht auf die Gesamtfläche des Baubereichs beziehen; ein Nutzungsmass muss parzellenweise anwendbar sein. Abs. 2 ist zu streichen. Gestaltungsbaulinie ist in § 97 Abs. 2 RBG abschliessend festgelegt (verbindliche Festlegung der Gebäudeflucht), daher kann im TZP nicht festgelegt werden, dass sie nur mind. zur Hälfte angebaut werden muss. | Satz 2 in Abs. 1 wird an dieser Stelle gestrichen. Dafür wird in der Nutzungstabelle Art. 7 für die Zc eine Bebauungsziffer von 25 % festgelegt. Es wird neu eine Baulinie im Sinne von § 96 RBG im Zusammenhang mit Bauvorschriften, welche die Lage der anschliessenden Bauten regelt, festgelegt. |
| 2.8 | -- Art. 11 Energie | Zwingende Vorgabe: Art. 11 ist zu streichen. Anschlusszwang kann im Teilzonenreglement nicht festgelegt werden (nur im Quartierplan möglich). | Der Artikel wird unverändert belassen. |
| 2.9 | ✓ Art. 13 Lärmschutz | Zwingende Vorgabe: Die Bestimmung ist anzupassen, Formulierungsvorschlag: „Für das Areal im Perimeter des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der lärmansanierten Hauptstrasse um mehr als 5 dB(A) wird der im Teilzonenplan bezeichnete Bereich auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft.“ | Die Formulierung wird übernommen. |
| 2.10 | ✓ Art. 16 Aufhebung bestehender Erlasse | Redaktioneller Hinweis: Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften stehenden früheren Vorschriften aufzählen (mit dem Vermerk „insbesondere“). | Die früheren Vorschriften werden aufgeführt. |
| 3. Mutation zum Strassennetzplan | | | |
| 3.1 | K Zufahrten zur Einstellhalle | Zwingende Vorgabe: Aufgrund der vielen Einzelparzelle kann die Einstellhalle mit Zufahrten nur mittels privatrechtlicher Vereinbarungen verwirklicht werden. Verwirklichung des TZP in hohem Masse abhängig von der Bestellung von Dienstbarkeiten und privatrechtlichen Vereinbarungen > Hinweis, dass QP geeignet wäre, die Anliegen und Vorstellungen umzusetzen. | Kenntnisnahme. |
| 3.2 | ✓ Legendeneintrag Zu- und Wegfahrt | Redaktionelle Korrektur: „Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle“ ist gem. § 34 Abs. 2 lit. a RBG ein „Anschlussbereich an die Kantonsstrasse“. > Legendeneintrag korrigieren. | Der Legendeneintrag wird korrigiert. |

Zusammenfassung und Behandlung der Anliegen der kantonalen Vorprüfung vom 3. Februar 2011

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; -- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Ziffer | Thema / betrifft | Zusammenfassung der Anliegen | Stellungnahme des Gemeinderats |
|-------------------------|---|---|---|
| 3.3 | ✓ Perimeter | Redaktionelle Korrektur: Der Perimeter TZP kann nicht verbindlicher Planinhalt der Mutation des Strassennetzplans sein; das Bezugsgebiet des Strassennetzplans erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. > Perimeter streichen oder mit Vermerk „Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest“ in orientierenden Inhalt verschieben. | Der Perimeter wird mit dem Vermerk in den orientierenden Inhalt verschoben. |
| 3.4 | K Fussweg | Hinweis: Mit dem festgelegten Fussweg ist kein öffentliches Durchgangsrecht gesichert; dazu ist Eintrag entsprechender Dienstbarkeiten notwendig bzw. der Erwerb der notwendigen Flächen. | Kenntnisnahme. |
| 4. Verschiedenes | | | |
| 4.1 | K Erschliessung | Hinweis: Eine öffentliche Erschliessung der Parzellen im TZP-Perimeter ist nicht ersichtlich; es wird davon ausgegangen, dass die Parzellen privatrechtlich erschlossen werden. Sollten für MIV und ÖV wider Erwarten Behinderungen auf der Kantonsstrasse auftreten, wird vorbehalten, das Linksabbiegen zu unterbinden und nur Rechtsabbiegen zuzulassen. | Kenntnisnahme. |
| 4.2 | K Altlasten | Hinweis: Im Planungsbereich befinden sich zwei belastete Standorte (mit/ohne Untersuchungsbedarf). Vor allfälliger Bebauung sind Abklärungen vorzunehmen. | Kenntnisnahme. |
| 4.3 | ✓ Planungs- und Begleitbericht / Verkehrsgutachten | Zwingende Vorgabe: Verkehrsgutachten um quantifizierte Aussage ergänzen, ob / welche Verspätungen sich für die Linien 2 und 34 mit neuer Ein-/Ausfahrt auf die Hauptstrasse ergeben. | Das Verkehrsgutachten wird ergänzt. |