

Gemeinde Binningen

# Mutation Stammareal

**Planungsbericht gemäss § 39 RBG**

1. Fassung vom 12. Dezember 2011 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

# Mutation Stammareal

## Planungsbericht gemäss § 39 RBG

1. Fassung vom 12. Dezember 2011 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Auftrag	Umzonung Stammareal
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_stammareal_bericht_111212.doc

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Bearbeitungsteam	2
2.2	Verbindung zur Gesamtrevision 2006-2012	2
2.3	Übersicht Planungsablauf	2
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Kantonaler Richtplan	3
3.2	Strategie der räumlichen Entwicklung (RES)	4
3.3	Zonenplan und Reglement	6
<b>4</b>	<b>Bebauungsstudie</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Umfang und Inhalt der Vorlage</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsumfang	10
6.2	Planungsinhalte	10
	6.2.1 Umzonung	10
	6.2.2 Gegenüberstellung bisherige und neue Nutzung Stammareal	11
6.3	Begründungen	13
	6.3.1 Städtebau	13
	6.3.2 Erschliessung MIV und ÖV	14
<b>7</b>	<b>Privatrechtliche Vereinbarung</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Würdigung der Planung</b>	<b>15</b>

## 1 Ausgangslage



Abb. 1: Luftbild Stammareal (gelb) mit Umgebung (Quelle: Google Earth)

Das Stammareal ist das einzige reine Gewerbegebiet in der Gemeinde Binningen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde intensiv über die Entwicklung des Stammareals diskutiert. Im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision steht dazu folgender Text:

*„Das Stammareal mit den umliegenden Quartieren ist das einzige Gewerbeareal der Gemeinde Binningen. In der Konzeptphase wurde wiederholt darüber diskutiert, ob es Sinn mache diese Zonenzuteilung zu belassen. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass die Gemeinde Binningen hinter der gewerblichen Nutzung steht. Im Rahmen der Zonenplanung konnte die aktuelle Nutzung nochmals genauer überprüft werden. Die rein gewerbliche Nutzung ist beschränkt auf das Firmenareal der Stamm AG, das in der Gewerbezone bleibt.“*

Der Entscheid, das Areal in der Gewerbezone zu belassen, basierte im Wesentlichen auch auf den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin, der Stamm AG. In der Zwischenzeit hat die Unternehmungsführung die Absicht geäußert, das Areal einer anderen Nutzung zuzuführen. Dazu liess sie eine Bebauungsstudie erarbeiten, die das Entwicklungspotenzial des Areals aufzeigt. Im Folgenden fanden entsprechende Gespräche mit dem Gemeinderat statt. An der Sitzung vom 27. September 2011 beschloss der Gemeinderat, auf den Antrag der Firma Stamm AG, die Gewerbezone in eine Wohn- und Geschäftszone 3 (WG3) umzuzonen, einzugehen. Die Zonenplanmutation erfolgt unabhängig zu den laufenden Arbeiten der Ortsplanungsrevision (siehe Kap. 2.2).

## 2 Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

### 2.1 Bearbeitungsteam

Begleitung des Umzonungsverfahrens, Vorbereitung Planungsbericht:

- Planteam S AG, Gelterkinden (Markus Vogt und Esther Schiegg)

Technische Herstellung des Mutationsplans:

- Jermann Ingenieure und Geometer AG, Binningen (Daniela Büchel)

### 2.2 Verbindung zur Gesamtrevision 2006-2012

Im Oktober 2008 verabschiedete der Gemeinderat Binningen nach zwei Jahren Planungstätigkeit die Planungsunterlagen zur Ortsplanungsrevision zu Händen des Einwohnerrates. Die Bau- und Planungskommission befasste sich danach intensiv mit der Planung und überwies das Geschäft im Frühjahr 2010 an den Einwohnerrat zur Beschlussfassung. Der Einwohnerrat beschloss die Planung am 31. Mai 2010. Gegen den Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Volksabstimmung fand am 13. Februar 2011 statt. Die Bevölkerung unterstützte dabei die Planungsabsichten der Gemeinde und stimmte den Unterlagen mit einer 2/3-Mehrheit zu. Schliesslich beschloss der Einwohnerrat am 26. September 2011 Mutationen zum Zonenplan und Textergänzungen im Zonenreglement. Gegen diese Beschlüsse wurde kein Referendum ergriffen.

Die Gesamtrevision soll im Jahr 2012 zum Abschluss gebracht werden. Die öffentliche Auflage erfolgt im ersten Quartal 2012. Nach dem Einspracheverfahren wird die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht; bei einem optimalen Ablauf kann dies im Frühherbst 2012 sein.

Der Umzonung des Stammareals wird seitens der Gemeinde eine hohe zeitliche Priorität beigemessen. Je nach weiterem Verlauf der Gesamtrevision (insb. Dauer Einspracheverfahren) und Planungsverlauf des Umzonungsverfahrens wird die Umzonung des Stammareals vor oder mit der Gesamtrevision zur Genehmigung gelangen.

### 2.3 Übersicht Planungsablauf

#### Bisherige Planungsschritte

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Beantragung Umzonung durch Grundeigentümerin | 21.03.2011 |
| 2. | Formulierung Anliegen des Gemeinderats       | 05.07.2011 |
| 3. | Erste Präsentation Bebauungsidee             | 22.08.2011 |
| 4. | Zweite Präsentation Bebauungsidee            | 13.09.2011 |
| 5. | Öffentliche Vorstellung der Bebauungsidee    | 30.11.2011 |

- |                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 6. Mitwirkungsverfahren | Dez. 2012 |
| 7. Mitwirkungsbericht   | Jan. 2012 |

#### **Ausstehende Planungsschritte**

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 8. Kantonale Vorprüfung              | Jan.-März 2012  |
| 9. Beschlussfassung im Gemeinderat   | April 2012      |
| 10. Beschlussfassung im Einwohnerrat | Juni 2012       |
| 11. Öffentliche Auflage              | Juli 2012       |
| 12. Einspracheverfahren              | Aug./Sept. 2012 |
| 13. Genehmigungsantrag Regierungsrat | bis Ende 2012   |

## **3 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

#### **Angestrebte Siedlungsentwicklung**

Die weitere Siedlungsentwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre soll weitgehend in den bestehenden, rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen erfolgen (Eindämmung Flächenwachstum, haushälterische Bodennutzung). Siedlungsentwicklung und Verkehr sind dabei aufeinander abzustimmen.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben die Gemeinden ihre Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet festzustellen.

- Das Stammareal stellt bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Nutzungsreserve resp. ein zur Siedlungsentwicklung nach innen geeignetes, verkehrlich gut erschlossenes Gebiet dar.

#### **Siedlungsentwicklung nach innen**

Der kantonale Richtplan misst der Siedlungsentwicklung nach innen eine hohe Priorität bei. Im städtisch geprägten Gebiet sollen Verdichtungen vorwiegend im bereits überbauten Gebiet erfolgen (Nachverdichtung), mit dem Ziel, zusätzliche Wohneinheiten, zusätzlichen Raum für neue Arbeitsplätze und/oder Versorgungsmöglichkeiten von hoher Qualität und quartier- und umweltverträglich zu schaffen. Dabei ist insbesondere die Umnutzung und Neunutzung von Brachflächen von kantonalem Interesse. Die Gemeinden haben die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, dass solche Projekte zur Siedlungsverdichtung realisiert werden können.

- Mit der Umzonung des Stammareals werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das bislang gewerblich genutzte Areal einer höherwertigen Nutzung zugeführt und im Sinne des kantonalen Richtplans mit gemischten Nutzungen nachverdichtet werden kann.

### 3.2 Strategie der räumlichen Entwicklung (RES)

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet und vom Gemeinderat am 15.08.2006 genehmigt. Sie zeigt auf, wie sich Binningen in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft in der Zukunft entwickeln soll, und dient den Behörden und der Verwaltung als Arbeitsinstrument, ohne dass sie rechtlich verbindlich wäre (kein Richtplan i.S. des RGB).

Bereits im Rahmen der Erarbeitung der Strategie setzte sich die Gemeinde mit der Zukunft des Stammareals auseinander. Die Strategie zeigt für das Stammareal folgende Entwicklungsziele auf:

#### ■ Siedlungsentwicklung

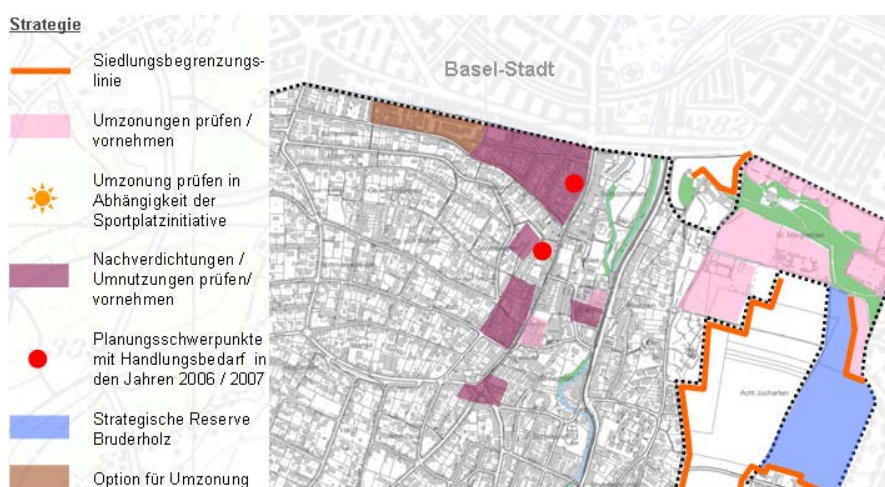


Abb. 2: Ausschnitt RES-Karte Siedlungsentwicklung

Das Stammareal wird als Optionsgebiet für eine Umzonung bezeichnet.

#### ■ Entwicklung nach Innen



Abb. 3: Ausschnitt RES-Karte Entwicklung nach Innen

Entlang der Hauptverkehrsachsen im Tal (u.a. im Bereich vom Stammareal) werden hohe Baudichten mit städtischen Wohnformen, ergänzt durch stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, angestrebt.

## ■ Zentren



Abb. 4: Ausschnitt RES-Karte Zentren

Die Zentren sollen untereinander so verbunden werden, dass sie für den Langsamverkehr sicher und ohne Umwege erreichbar sind. Entlang des Stammareals verläuft über die Dorenbachstrasse eine solche Achse.

## ■ Arbeitsgebiete

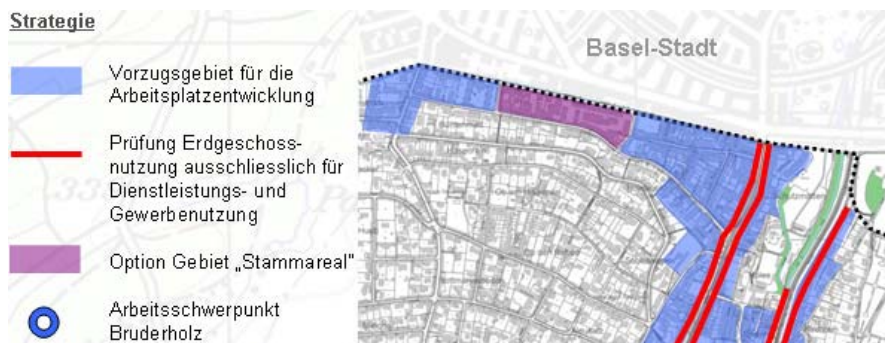


Abb. 5: Ausschnitt RES-Karte Arbeitsgebiete

Das Stammareal wird als Optionsgebiet, für welches die Gemeinde auf Antrag die Umzonung in eine Wohn- und Geschäftszone prüft, bezeichnet.



### 3.3 Zonenplan und Reglement

Da heute noch nicht absehbar ist, ob die Gesamtrevision der Ortsplanung oder die Mutation des Stammareals früher zur Genehmigung gelangt, werden nachfolgend als Planungsgrundlage beide Ausgangslage aufgeführt: Zonenplan/Reglement vor und nach der Gesamtrevision.

#### ■ Zonenplan vor Gesamtrevision (RRB 990, 26.03.1974)

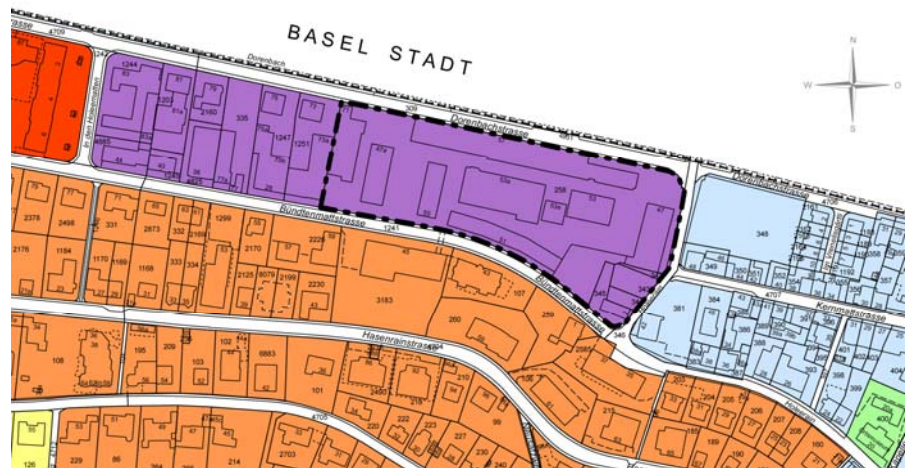


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan (RRB 990) mit Perimeter Umzoning (schwarz-punktiert), wenn Gesamtrevision vor der Umzoning **noch nicht** in Kraft

Das Stammareal ist der Gewerbezone G zugewiesen. In der Gewerbezone gelten folgende Bestimmungen:

Zone	Vollgeschosse	Wohnung/Baukörper	Bebauungsziffer	Nutzungsziffer	Sockelgeschosshöhe	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Dachform	Dachaufbauten
G	Frei	Nach ZR 4/63	Keine	Keine	Frei	Frei	9 m	35 m	Frei	Keine

#### ■ Zonenplan nach Gesamtrevision

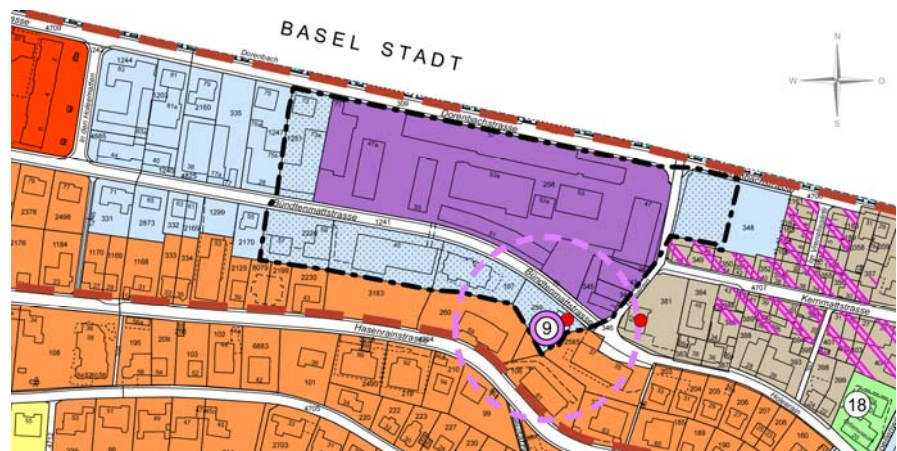


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Gesamtrevision mit Perimeter Umzoning (schwarz-punktiert), wenn Gesamtrevision vor der Umzoning in Kraft

Das Stammareal ist im revidierten Zonenplan der Gewerbezone G zugewiesen. Die angrenzenden Gebiete in der Wohn- und Geschäftszone 3 WG3 werden in den Perimeter einbezogen, da hier mit der Umzoning der Gewerbezone die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst wird. In der Gewerbe- bzw. Wohn- und Geschäftszone gelten folgende Bestimmungen:

Zonenbezeichnung	max. Vollgeschosszahl	max. Wohnungszahl / Baukörper	Geschossflächenziffer max. in %	Grünflächenziffer min. in %	max. Fassadenhöhe in m	max. Gebäudehöhe in m	max. Gebäudelänge in m	zulässige Nutzung gemäss RBG	Zusatzbestimmungen Gemeinde (Hinweis auf Artikel)	Lärmempfindlichkeitsstufe
WG3	3		110	10	10.5	13.5	35	§ 21, Abs. 2		II/III*
G						15	35	§ 23		III

#### 4 Bebauungsstudie

Die Grundeigentümerin machte sich bereits ab 2006, im Rahmen der Ortsplanungsrevision, Gedanken über eine allfällige Umnutzung des Areals. Die vorliegende Bebauungsstudie, die Grundlage für die Mutation bildet, wurde durch das Büro Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, im Auftrag der Eigentümerschaft, der Stamm Bau AG, erarbeitet.

In einem ersten Schritt der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Muster für eine mögliche Bebauung des Areals geprüft: Hof, Freiform, aufgelöster Blockrand, Punktbebauung, versetzte Zeile, Kamm.

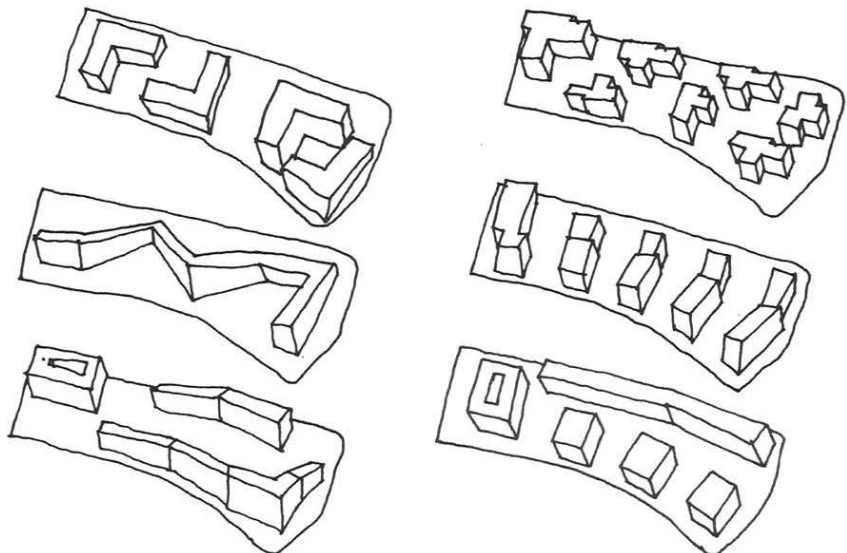


Abb. 8: Prüfung Bebauungsmuster Stammareal (Skizzen Projektverfasser)

Aus einem 2006 durchgeführten Studienauftrag resultierte das Bebauungsmuster „Punktbauten“ als bester Lösungsansatz; es bildete die Grundlage für die weitere Bearbeitung der Bebauungsstudie.

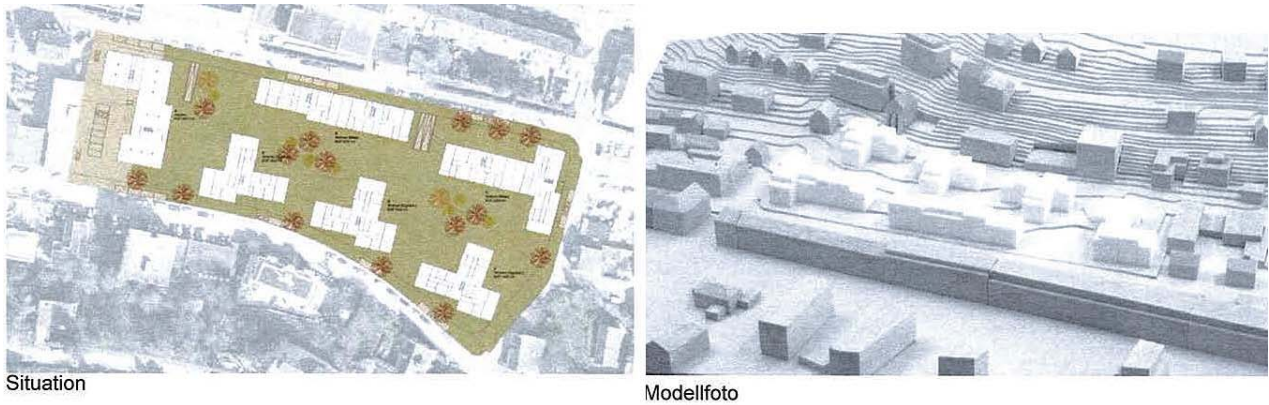


Abb. 9: Ergebnis Studienauftrag 2006

Die bis 2011 erarbeitete Bebauungsstudie sieht auf dem Areal acht fünf-eckige, teilweise miteinander verbundene Punktbauten vor.



Abb. 10: Situationsplan Bebauungsstudie

Wesentliche Elemente der Konzeptidee sind eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr, den Einbezug des Dorenbachs im Rahmen der Strassenraumgestaltung (Renaturierung) und die Schaffung von attraktiven Aussenräumen mit unterschiedlichen Funktionen, darunter ein neuer Quartierspielplatz.

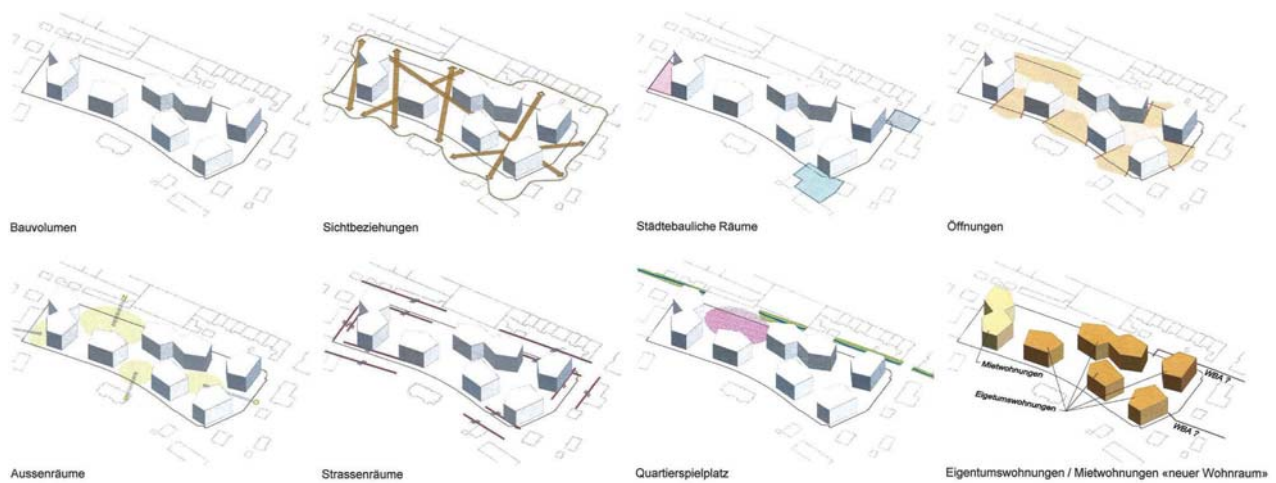


Abb. 11: Konzept der Bebauungsidee

Das Modell zeigt auf, wie sich die 3-geschossigen Bauten mit Attika in die Umgebung eingliedern. Der lange Gebäuderiegel entlang der Hauptverkehrsachse Holeestrasse schützt die neue Überbauung vor Lärm und ermöglicht damit die offene Typologie der Punktbauten, welche attraktive Wohnungen mit vielseitigen Aussenraumbezügen ermöglicht. Nach Süden, jenseits der Bündtenmattstrasse, wechselt die Bebauungsstruktur mit Ansteigen des Hangs vom grösseren Massstab (Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Bauten) zum kleineren (Einfamilienhausbebauung). Die offenen, nicht zu hohen Punktbauten ermöglichen dabei einen harmonischen Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Strukturen.



Abb. 12: Modell Bebauungsstudie

## 5 Planungsziele

Mit der Umzonung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Neben Arbeitsnutzungen sind auf dem Areal neu auch Wohnnutzungen möglich, im Sinne einer inneren Verdichtung mit gemischten Nutzungen.
- Die neuen Zonenvorschriften lassen eine städtische Bebauung mit Mischnutzungen und einer dem Ort angemessenen Dichte zu.
- Auf dem Areal sind auch günstigere Wohnungen anzubieten.
- Der Freiraum trägt wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.
- Der Dorenbach erfährt im Rahmen der Umnutzung eine ökologische Aufwertung und bildet so einen Bestandteil der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet.

## 6 Umfang und Inhalt der Vorlage

### 6.1 Planungsumfang

Es wurde folgendes verbindliches Planungsinstrument erarbeitet:

- Plan „Mutation zum Zonenplan Siedlung und Landschaft, Bündtenmattstrasse / Dorenbachstrasse 1:2'500“

### 6.2 Planungsinhalte

#### 6.2.1 Umzonung

Je nachdem, ob die Gesamtrevision der Ortsplanung oder die Mutation des Stammareals früher zur Genehmigung gelangen wird, umfasst der Mutationsplan aufgrund der angrenzenden Zoneneinteilungen (alt oder neu) einen anderen Perimeter. Nachfolgend beide Varianten:

- **Umzonung auf Basis des alten Zonenplans (RRB 990)**

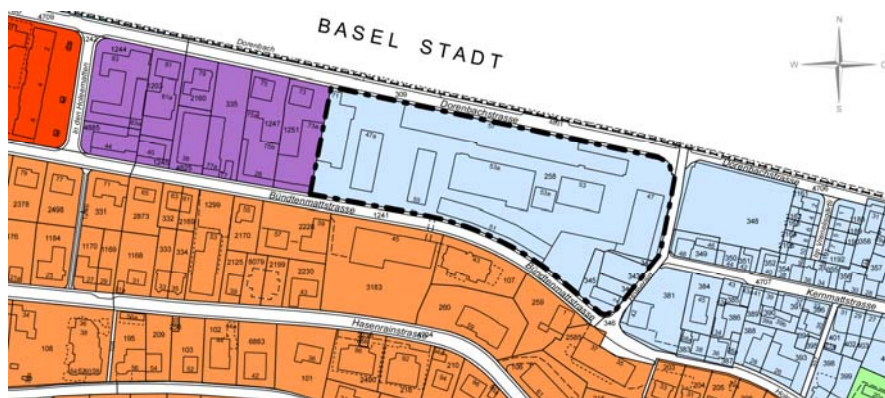


Abb. 13: Ausschnitt Mutationsplan (Basis alter Zonenplan)

■ **Umzonung auf Basis des neuen Zonenplans (RRB 990)**

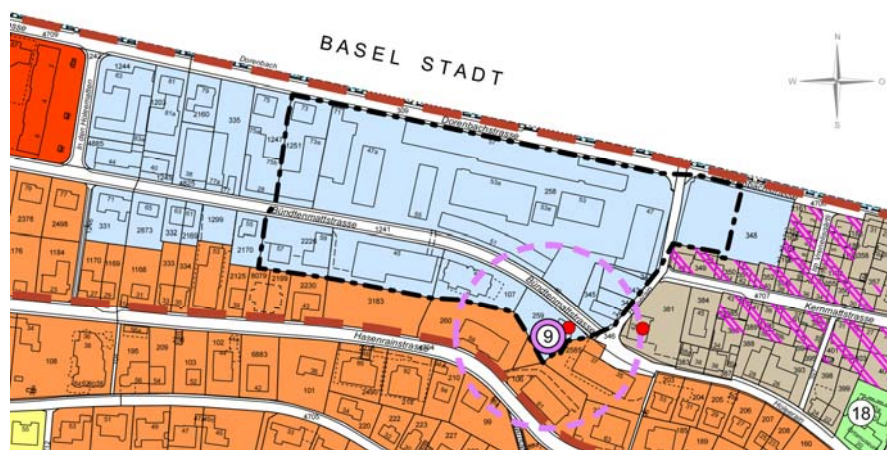


Abb. 14: Ausschnitt Mutationsplan (Basis revidierter Zonenplan)

**6.2.2 Gegenüberstellung bisherige und neue Nutzung Stammareal**

■ **Bisherige Nutzung Gewerbezone**

Nutzungsmöglichkeiten in der Gewerbezone **vor Rechtskraft der Gesamtrevision** (gemäss kantonalen Zonenreglement-Normalien):

- Nutzung: nicht übermässig störende Betriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal
- Vollgeschosse, Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Sockelgeschosse, Fassadenhöhe und Dachform sind frei/nicht bestimmt
- Gebäudehöhe: 9 m
- Gebäudelänge: 35 m

Nutzungsmöglichkeiten in der Gewerbezone **mit Rechtskraft der Gesamtrevision** (gemäss revidiertem Zonenreglement Siedlung und Landschaft):

- Nutzung: § 23 RBG (mässig störende Betriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang betriebseigenes Personal)
- Vollgeschosse, Geschossflächenziffer, Grünflächenziffer und Fassadenhöhe sind frei/nicht bestimmt
- Gebäudehöhe: 15 m
- Gebäudelänge: 35 m

■ **Neue Nutzung WG3**

Nutzungsmöglichkeiten in der WG3 **vor Rechtskraft der Gesamtrevision** (gemäss kantonalen Zonenreglement-Normalien):

- Nutzung: Wohnen, wenig störende Betriebe

- 3 Vollgeschosse
- Bebauungsziffer 30 % / Nutzungsziffer 80 %
- Sockelgeschosshöhe 1.5 m / Fassadenhöhe 9 m / Gebäudehöhe 12 m
- Gebäudelänge: 35 m
- Sattel-, Walm- oder Flachdächer

Nutzungsmöglichkeiten in der WG3 **mit Rechtskraft der Gesamtrevision** (gemäss revidiertem Zonenreglement Siedlung und Landschaft):

- Nutzung: § 21 Abs. 2 RBG (Wohnnutzung, wenig störende Betriebe)
- 3 Vollgeschosse
- Geschossflächenziffer 110 % / Grünflächenziffer 10 %
- Fassadenhöhe 10.5 m / Gebäudehöhe 13.5 m
- Gebäudelänge: 35 m

#### ■ **Fazit**

**Variante „vor Rechtskraft Gesamtrevision“:** Neben der Nutzungsänderung sind in der WG3 Gebäudehöhen von 12 m bei max. 3 Vollgeschossen möglich (anstelle 9 m in der Gewerbezone); gleichzeitig müssen aber die Bebauungs- und Nutzungsziffer (30 bzw. 80 %) eingehalten werden. Aktuell ist die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 11'490 m<sup>2</sup> auf 5'741 m<sup>2</sup> mit Bauten belegt. In der Annahme, dass die Gebäude im Durchschnitt 2-geschossig gebaut sind, ergibt dies eine realisierte Geschossfläche von rund 11'500 m<sup>2</sup>. Die Bestimmungen der WG3 lassen eine bebaute Fläche von rund 3'450 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von rund 9'190 m<sup>2</sup> zu (ohne die nicht anzurechnenden Flächen, insb. in Dach- und Sockelgeschossen).

**Variante „mit Rechtskraft Gesamtrevision“:** Neben der Nutzungsänderung sind in der WG3 nur noch Fassadenhöhen von 10.5 m und Gebäudehöhen von 13.5 m zulässig (anstelle von 15 m Gebäudehöhe in der Gewerbezone); zudem müssen die Geschossflächen- und die Grünflächenziffer eingehalten werden. Die mit der Ortsplanungsrevision revidierten Bestimmungen zur WG3 ermöglichen auf der Parzelle mit einer Gesamtfläche von 11'490 m<sup>2</sup> eine Geschossfläche von 12'639 m<sup>2</sup>.

- Die Gewerbezone lässt unter Berücksichtigung der Grenzabstände im Gesamten baulich eine ähnliche, eventuell etwas höhere Dichte zu; allerdings erlaubt sie nur gewerbliche Nutzungen. Mit der Revision wird das Areal einer höherwertigen Nutzung zugeführt. Die erwünschte Nachverdichtung mit gemischten Nutzungen, dabei insb. auch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, wird ermöglicht.

## 6.3 Begründungen

### 6.3.1 Städtebau



Abb. 15: Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 (2005)

Das Stammareal liegt am Rand zur Stadt Basel. Im Nordosten auf baselstädtischem Gebiet prägen städtische Blockrand-, Reihen- und Zeilenhausbebauungen das Stadtbild. Im Südwesten, direkt ans Stammareal angrenzend, steigt das Gelände an. Die nach Nordosten ausgerichteten Flachhänge sind mit freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Schwarzplan in Abb. 15 zeigt deutlich, dass das Stammareal am Rand der beiden Bauformen liegt, womit ihm die Funktion zukommt, einen harmonischen Übergang zwischen den unterschiedlichen Strukturen zu schaffen. Dazu sind auf dem Stammareal grundsätzlich beide Ansätze – eine eher städtisch geprägte Struktur mit grösseren Einheiten oder eine offenere, etwas kleinmassstäblichere Struktur – vorstellbar. Aufgrund der Nähe zu den Zentren und der hohen Erschliessungsgüte (siehe Kap. 6.3.2) eignet sich das Areal gleichermassen für (städtisches) Wohnen als auch für damit verträgliche resp. wenig störende Gewerbenutzungen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Bebauungstypologien für das Areal geprüft (siehe Kap. 4). Das daraus für die Bebauungsstudie abgeleitete Punkthausbebauung stellt eine mögliche Bauform dar. Die Studie weist nach, dass die vorgesehene Nutzung (WG3) mit der entsprechenden Dichte an diesem Ort verträglich ist und eine Bebauung mit hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten ermöglicht.



### 6.3.2 Erschliessung MIV und ÖV

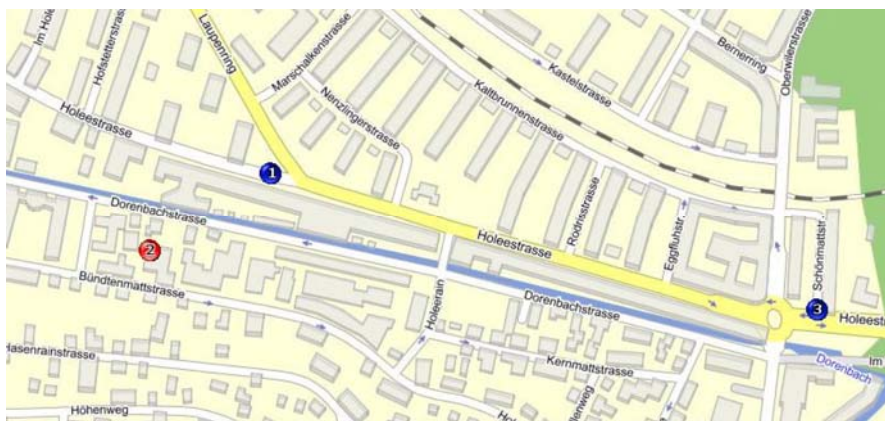


Abb. 16: Nächstgelegene Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: www.mapsearch.ch)

Über die Holeestrasse als übergeordnete Verkehrsachse auf Stadtgebiet Basel sowie den Holeerain und die Bündtenmattstrasse ist das Planungsgebiet für den motorisierten Verkehr gut erreichbar.

Zudem ist es gut ans Netz der öffentlichen Verkehrsmittel angebunden (ÖV-Güteklasse B). Folgende Haltestellen befinden sich im näheren Umfeld:

(1) Haltestelle Basel Holee: Bus 36 im 7.5-min.-Takt; Entfernung ca. 250-350 m (Weg über Holeerain / Holeestrasse) / Luftlinie ca. 100 m

(3) Haltestelle Basel Zoo Dorenbach: Tram 2, Bus 34 und Bus 36 jeweils im 7.5-min.-Takt; Entfernung ca. 400-550 m

Im Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Mobility-Standort (2)

## 7 Privatrechtliche Vereinbarung

Die Gemeinde stellt an die Überbauung des Stammareals Rahmenbedingungen (Qualitätsanforderungen), welche nur mit der Mutation nicht sichergestellt werden können. Deren Erfüllung wird über eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerin sichergestellt. Unter anderem sind dies:

- Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes
- Renaturierung und ökologische Aufwertung des Dorenbachs
- Mindestanteil an günstigeren Wohnungen.

Die Gemeinde will, dass die privatrechtlichen Vereinbarungen vor dem Beschluss des Einwohnerrates von beiden Parteien rechtskräftig unterschrieben vorliegen. Ansonsten wird der Gemeinderat die Vorlage aus der Beratung und Beschlussfassung im Einwohnerrat zurückziehen.

## 8 Information und Mitwirkung

*pendent*

## 9 Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung

*pendent*

## 10 Beschluss- und Auflageverfahren

*pendent*

## 11 Würdigung der Planung

Die Mutation Umzonung Stammareal

- berücksichtigt die übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplanes,
- entspricht der Strategie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Binningen,
- schafft die raumplanerischen Voraussetzung für eine höherwertige und dichtere Nutzung des heutigen Gewerbegebietes,
- und sichert zusammen mit den von der Gemeinde verlangten privatrechtlichen Vereinbarungen die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Mutationsgebietes.

Obwohl losgelöst von der Ortsplanungsrevision betrachtet, fügt sich die Umzonung Stammareal in die gesamtheitlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Binningen und der stadtnahen Gebiete ein.

Der Gemeinderat Binningen ist überzeugt, mit der Planungsvorlage einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes im Dorrenbach zu leisten und ersucht die verantwortlichen Behörden um eine wohlwollende Prüfung der Unterlagen.

Binningen, den .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....