

Gemeinde Binningen

Mutation Stammareal

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

Fassung vom 19. Juni 2012

Gemeinde Binningen

Mutation Stammareal

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

Fassung vom 19. Juni 2012

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), Anna Borer, MSc Agr. ETH
Referenz	bin_stammareal_bericht_120619.doc

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung	2
2.1	Bearbeitungsteam	2
2.2	Verbindung zur Gesamtrevision 2006-2012	2
2.3	Übersicht Planungsablauf	3
3	Rahmenbedingungen	4
3.1	Kantonaler Richtplan	4
3.2	Strategie der räumlichen Entwicklung (RES)	4
3.3	Zonenplan und Reglement	6
4	Bebauungsstudie	8
5	Planungsziele	10
6	Umfang und Inhalt der Vorlage	11
6.1	Planungsumfang	11
6.2	Planungsinhalte	11
	6.2.1 Umzonung	11
	6.2.2 Gegenüberstellung bisherige und neue Nutzung Stammareal	12
6.3	Begründungen	14
	6.3.1 Städtebau	14
	6.3.2 Erschliessung MIV und ÖV	15
7	Privatrechtliche Vereinbarung	15
8	Information und Mitwirkung	16
9	Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung	16
10	Beschluss- und Auflageverfahren	17
10.1	Beschluss Gemeinderat	17
10.2	Beschluss Einwohnerrat	17
10.3	Planaufgabe	17
11	Würdigung der Planung	18

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, Esther Schiegg und Anna Borer)

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. | Mitwirkungsveranstaltung | 18.04.2012 |
| 8. | Mitwirkungsbericht | April 2012 |
| 9. | Beschlussfassung Gemeinderat | 08.05.2012 |
| 10. | Beschlussfassung Einwohnerrat | 18.06.2012 |

Ausstehende Planungsschritte

- | | | |
|-----|----------------------------------|-----------------|
| 11. | Kantonale Vorprüfung | Jan.-März 2012 |
| 12. | Öffentliche Auflage | Juli 2012 |
| 13. | Einspracheverfahren | Aug./Sept. 2012 |
| 14. | 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

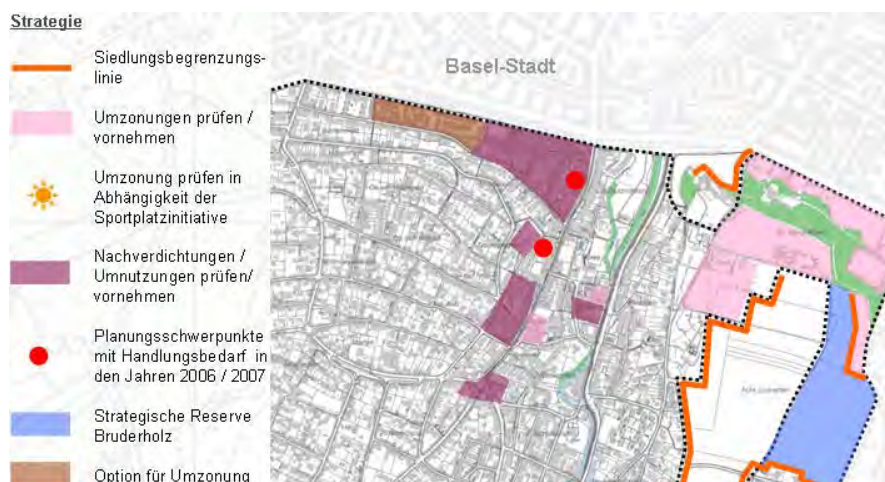


Abb. 2: Ausschnitt RES-Karte Siedlungsentwicklung

Das Stammareal wird als Optionsgebiet für eine Umzonung bezeichnet.

■ Entwicklung nach Innen

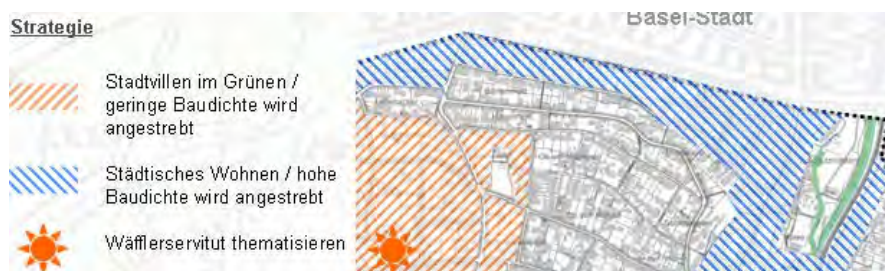


Abb. 3: Ausschnitt RES-Karte Entwicklung nach Innen

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

Strategie

-  Vorzugsgebiet für die Arbeitsplatzentwicklung
-  Prüfung Erdgeschossnutzung ausschliesslich für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung
-  Option Gebiet „Stammareal“
-  Arbeitsschwerpunkt Bruderholz

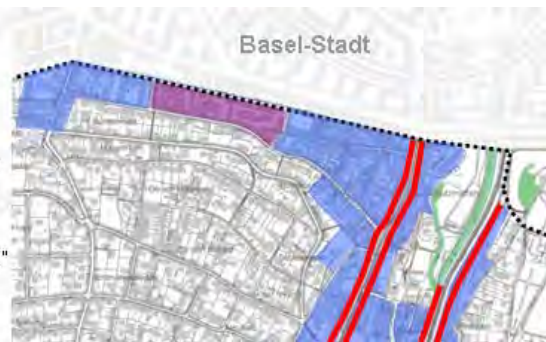


Abb. 5: Ausschnitt RES-Karte Arbeitsgebiete

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)

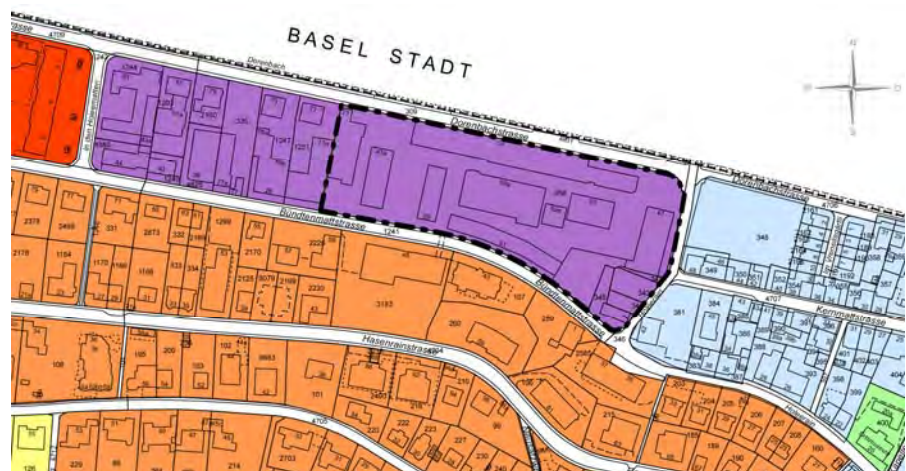


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan (RRB 990) mit Perimeter Umzonung (schwarz-punktiert), wenn Gesamtrevision vor der Umzonung **noch nicht** in Kraft

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**

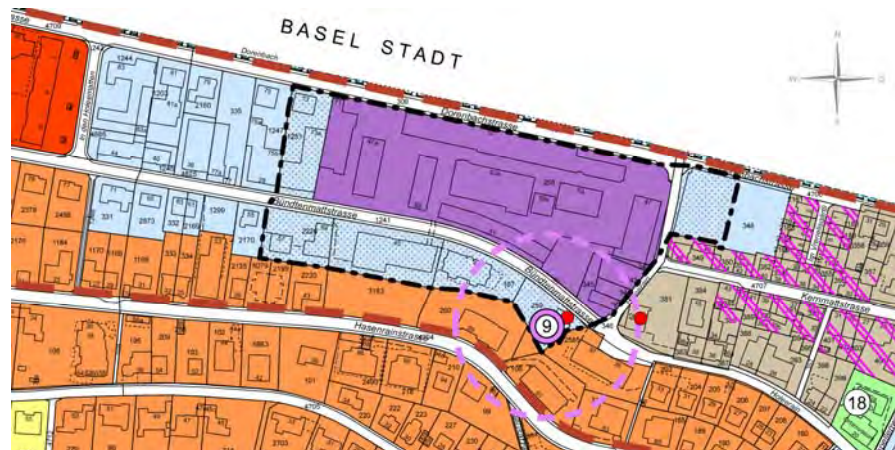


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Gesamtrevision mit Perimeter Umzonung (schwarz-punktiert), wenn Gesamtrevision vor der Umzonung in Kraft

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 Umzonung 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.

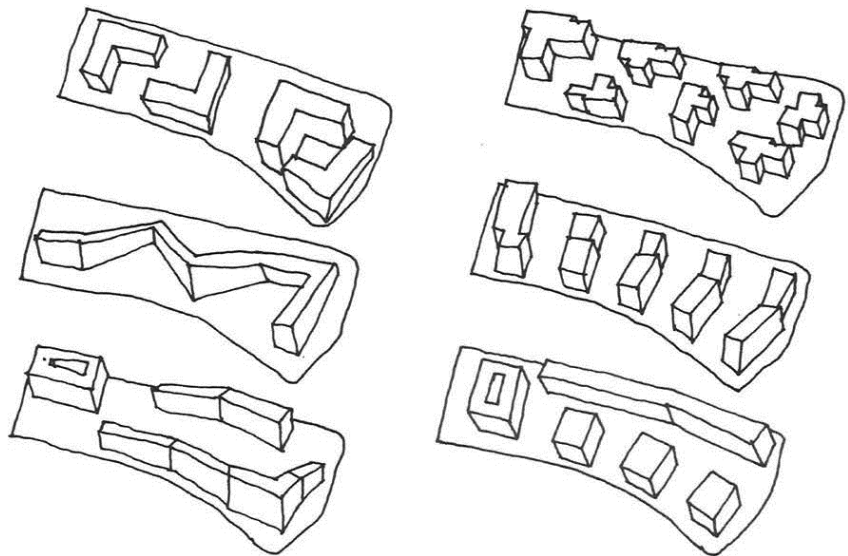
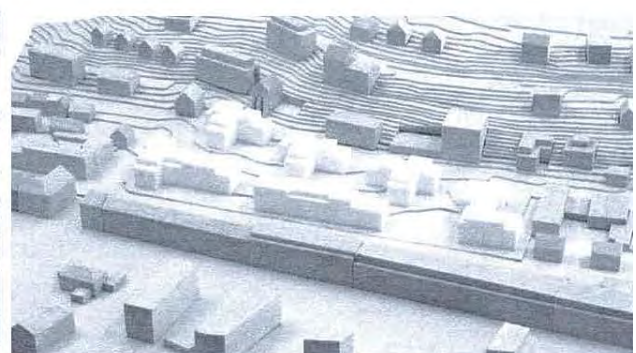


Abb. 8: Prüfung Bebauungsmuster Stammareal (Skizzen Projektverfasser)

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



Situation



Modellfoto

Abb. 9: Ergebnis Studienauftrag 2006

Die bis 2011 erarbeitete Bebauungsstudie sieht auf dem Areal acht fünfeckige, 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.

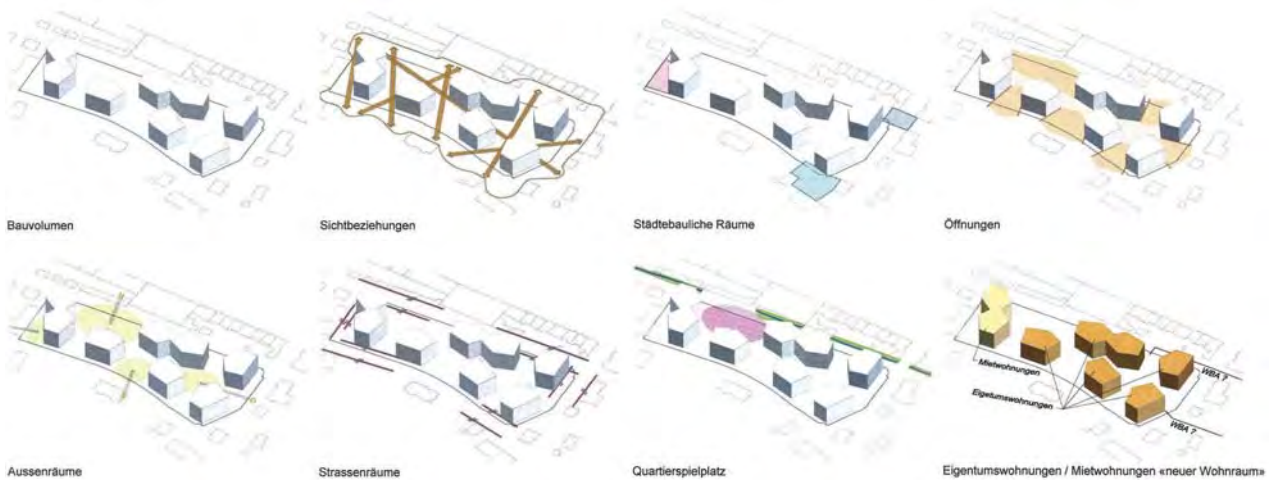


Abb. 11: Konzept der Bebauungs idee

Das Modell zeigt auf, wie sich die 3-geschossigen Bauten mit Attika in die Umgebung eingliedern. Der bestehende 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 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 eine dem Ort angemessenen Dichte zu.
- Auf dem Areal werden auch günstigere Wohnungen (Genossenschaftswohnungen) erstellt.
- Der Freiraum trägt wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.
- Im Rahmen der Umnutzung wird Raum für eine ökologische Aufwertung des Dorenbaches sichergestellt.

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)**

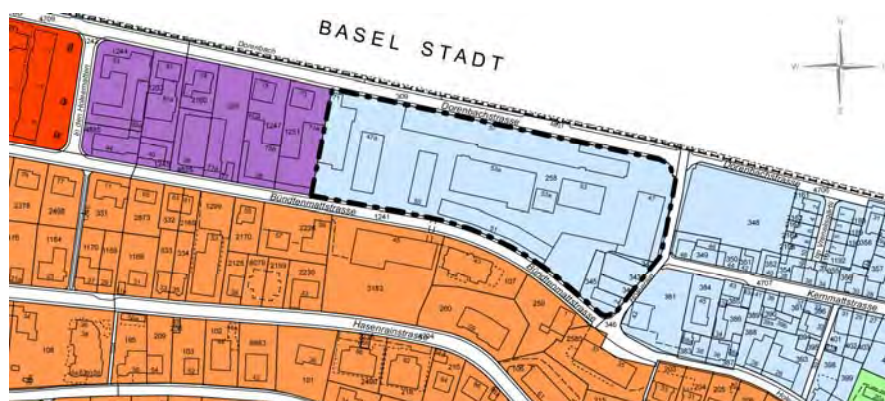


Abb. 13: Ausschnitt Mutationsplan (Basis alter Zonenplan)

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

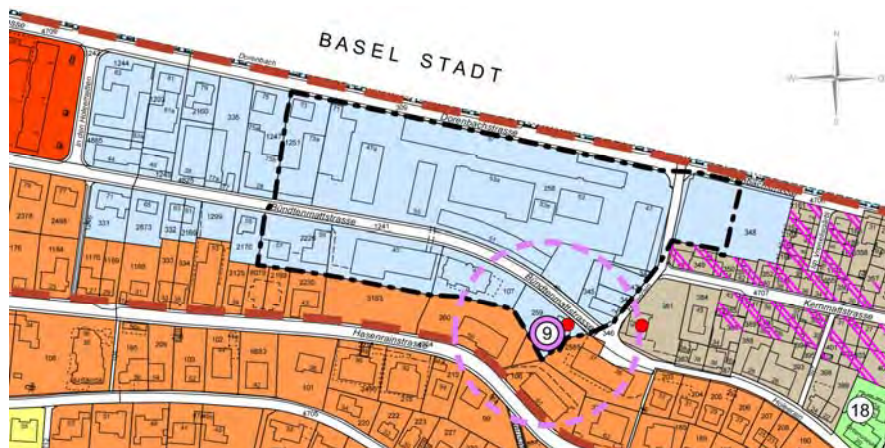


Abb. 14: Ausschnitt Mutationsplan (Basis revidierter Zonenplan)

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
- Gebäuelänge: 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
- Gebäuelänge: 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
- Gebäuelänge: 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
- Gebäuelänge: 35 m

■ **Fazit**

Variante „vor Rechtskraft Gesamtrevision“: Nach der Umzonung des Stammareals in die Zone WG3 sind neben der Nutzungsänderung neu 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 m²) auf 5'741 m² mit Bauten belegt. In der Annahme, dass die Gebäude im Durchschnitt 2-geschossig gebaut sind, ergibt dies eine realisierte Geschossfläche von rund 11'500 m². Die Bestimmungen der WG3 lassen eine bebaute Fläche von rund 3'450 m² und eine Nutzfläche von rund 9'190 m² zu (ohne die nicht anzurechnenden Flächen, insb. in Dach- und Sockelgeschossen).

Variante „mit Rechtskraft Gesamtrevision“: Neben der Nutzungsänderung sind nach der Umzonung des Stammareals 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 m² eine Geschossfläche von 12'639 m².

➤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.

Tabelle 1: Geschossflächen

	Heute realisiert	Gewerbezone	Zone WG3
Variante „vor Rechtskraft Gesamtrevision“	ca. 11'500 m ²	ca. 15'000 m ²	9'190 m ²
Variante „nach Rechtskraft Gesamtrevision“	ca. 11'500 m ²	ca. 20'000 m ^{2*}	12'639 m ²

*Nettogeschossfläche, Schätzung von Burkhardt + Partner AG, Ersteller Bebauungsstudie. Annahme: 3.75 m Geschosshöhe, 4 Geschosse.

**Annahme: nur 3 Geschosse, sonst wie *.

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 kleinmassstäbliche 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

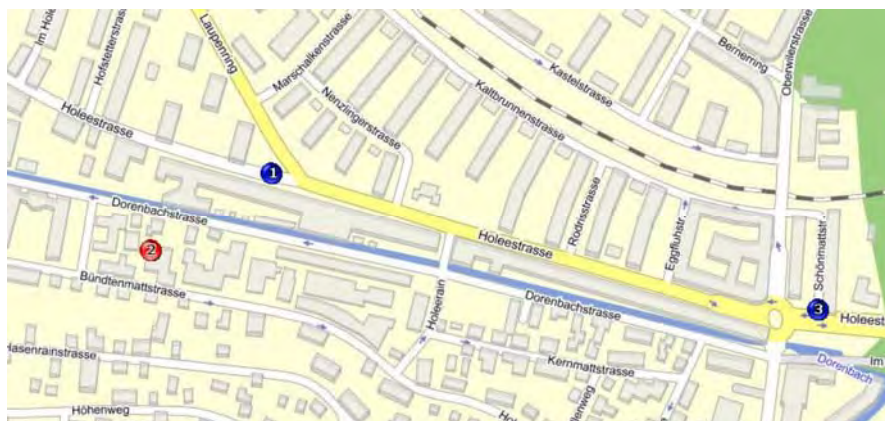


Abb. 16: Nächstgelegene Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: www.mapsearch.ch)

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 alleine durch die Mutation nicht sichergestellt werden können. Deren Erfüllung wird über eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerin sichergestellt. Die im Vertrag enthaltenen Rahmenbedingungen betreffen

- die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes von rund 550 m²
- die Berücksichtigung des Projektes „Revitalisierung Dorenbach“
- die Realisierung von günstigerem Wohnraum von ca. 3'600 m² BGF (entweder Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen)
- den Anschluss der Wärmeversorgung an das Fernwärmenetz WBA
- die Ausstattung der Neubauten mit Photovoltaikanlagen
- die Verpflichtung zur Projektrealisation mit Ausstiegsklausel

Die Vereinbarung wurde am 12. Juni 2012 unterschrieben.

8 Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung begann mit einer Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am 30. November 2011. Ab dem 1. Dezember 2011 bis zum 6. Januar 2012 standen die Planungsunterlagen auf der Bauverwaltung sowie auf der Homepage der Gemeinde Binningen zur Einsichtnahme zur Verfügung. Daraufhin gingen auf der Bauverwaltung insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

Am 18. April 2012 organisierte die Gemeinde eine Mitwirkungsveranstaltung, zu der alle Verfasser von Mitwirkungseingaben persönlich eingeladen wurden. Die Gemeinderätin Agathe Schuler präsentierte die Haupteingaben der Mitwirkung und erläuterte das diesbezügliche Vorgehen der Gemeinde. Zudem präsentierten Vertreter der Firma Stamm AG das auf dem Stammareal geplante Bauprojekt, und wie die Mitwirkungseingaben darin berücksichtigt würden.

Die wichtigsten Anliegen der öffentlichen Mitwirkung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Als letzte Gewerbezone Binningens soll das Stammareal als eine solche ganz / teilweise erhalten bleiben. Im Vordergrund steht der Erhalt von „einkommensschwächeren“ Gewerbebetrieben.
- Nicht private Interessen, sondern die Interessen der Gemeinde müssen bei der Umzonung im Vordergrund stehen. Diese Umzonung darf nicht willkürlich geschehen. Der Erwerb des Areals durch die Gemeinde wird vorgeschlagen.
- Es sollen keine oder nur wenige teure Eigentumswohnungen gebaut werden, dafür Genossenschaftswohnungen und Wohnraum für Normalverdienende, für Familien, für Unterstützungsbedürftige, sowie für Senioren.
- Mit der Umzonung sollte die Gemeinde auch ein Entwicklungskonzept / eine Quartierplanung machen.
- Für das Quartier muss ein Verkehrskonzept erstellt werden.
- Die alten Bauwerke (Sutterhaus, Holee-Schlössli und Ehemaliger Bauernhof) müssen geschützt werden. Ein Erwerb des Bauernhofes durch die Gemeinde wird vorgeschlagen.
- Die nachhaltige Energieversorgung des neu geplanten Quartieres sollte sichergestellt werden.
- Ein öffentlicher Spielplatz auf dem Areal wird mehrfach thematisiert.

Der Gemeinderat berücksichtigt diese Anliegen, indem er zusätzliche Vereinbarungen in den Vertrag mit der Grundeigentümerin Stamm AG aufnimmt (vergleiche Kapitel 7).

9 Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung

pendent

10 Beschluss- und Auflageverfahren

10.1 Beschluss Gemeinderat

Raumplanerische Überlegungen, die Qualität des geplanten Wohnbauprojektes und die Möglichkeit, die Gemeindeinteressen aktiv in das Bauvorhaben der Firma Stamm Bau AG einzubringen, haben den Gemeinderat dazu bewogen, dem Umzonungsantrag an der Sitzung vom 18. Oktober 2011 zuzustimmen. Ausschlaggebend waren insbesondere diese Gründe:

1. Die Umzonung des Stamm Bau AGs entspricht dem kantonalen Richtplan, der räumlichen Entwicklungsstrategie RES und dem räumlichen Entwicklungskonzept REK von Binningen. Die neue Zoneneinteilung wurde bereits bei der Ortsplanungsrevision als raumplanerisch sinnvoll beurteilt, mit Rücksicht auf die damals schwierige wirtschaftliche Lage der Stamm Bau AG aber nicht umgesetzt. Mit dem Entscheid der Stamm Bau AG, den Standort Binningen zu verlassen, kann die ursprünglich geplante Umzonung umgesetzt werden, ohne dem Gewerbe zu schaden.

2. Eine zusätzliche Wohn- und Geschäftszone WG 3 ist für Binningen wertvoller als die heutige Gewerbezone. Diese ist zu wenig konkurrenzfähig, und der Bedarf des Gewerbes an zusätzlichem Raum ist zu gering. Binningen braucht den zusätzlichen Wohnraum, um die Bevölkerungszahl zu halten und auch für jüngere Leute attraktiver zu werden.

3. Die geplante Wohnsiedlung ist von allgemeinem Interesse: Sie wertet Binningen auf, steigert die Wohnqualität im Quartier und entspricht der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Zudem rechnet die Gemeinde dank dem Zuzug von Privatpersonen mit mehr Steuereinnahmen.

4. Die geplante Wohnsiedlung ist vorteilhaft für Gemeinde, Quartier und die Stamm Bau AG. Die Umzonung führt zu einer substanziellen Wertsteigerung des Areals.

5. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, selbst als Bauherrin aktiv zu werden und günstige Wohnungen zu errichten, sondern bei den Rahmenbedingungen anzusetzen und dadurch den Bau von Wohnraum für Einkommensschwächere zu fördern.

10.2 Beschluss Einwohnerrat

10.3 Planaufgabe

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 Dorfbach zu leisten und ersucht die verantwortlichen Behörden um eine wohlwollende Prüfung der Unterlagen.

Binningen, den

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....