



Gemeinde Binningen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Rebgasse 108"
Mutation 2015 zum Quartierplanreglement

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

kommunale Beschlussfassung

15. JULI 2015



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Binningen

Auftraggeber QP Ameropa AG, Rebgasse 108, 4102 Binningen

Verfasser/
Fachberater



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

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

Bearbeitung Gottfried Stierli / Isabella Vögtli

Datei-Name 11006_Ber01_Planungsbericht_20150715_kommunaleBeschlussfassung.docx

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Ziel der Quartierplan-Anpassung	2
2	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLAN-MUTATION	3
2.1	Beteiligte.....	3
2.2	Planungsablauf.....	4
3	BESTANDTEILE UND SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLAN-MUTATION	5
3.1	Bestandteile.....	5
3.1.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	5
3.1.2	Orientierende Dokumente	5
3.1.3	Unverändert gültig bleibende Planungsinstrumente (Quartierpläne)	5
3.2	Inhalte der Mutation zum Quartierplan-Reglement	5
4	KANTONALE VORPRÜFUNG	7
5	MITWIRKUNGSVERFAHREN	10
6	BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN	10
7	ÖFFENTLICHES AUFLAGEVERFAHREN.....	10
8	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	10

Anhänge

Anhang 1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, 5. Juni 2015
Anhang 2	Publikation Mitwirkungsverfahren im kantonalen Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015
Anhang 3	Publikation Mitwirkungsverfahren im Binninger Anzeiger Nr. 16 vom 30. April 2015

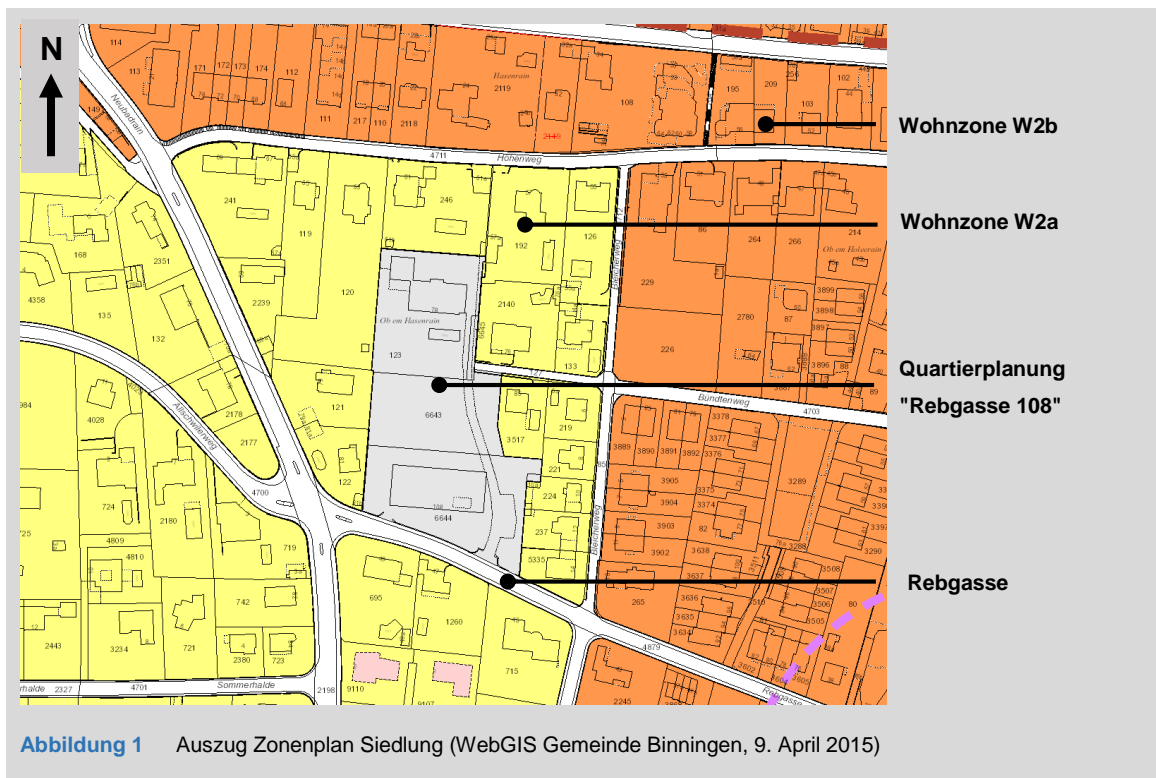
Abbildungen

Abbildung 1	Auszug Zonenplan Siedlung (WebGIS Gemeinde Binningen, 9. April 2015)
--------------------	--

1 Ausgangslage und Absichten

1.1 Ausgangslage

Die Quartierplanung "Rebgasse 108" in Binningen ist mit dem RRB Nr. 1481 vom 18. September 2001 rechtskräftig geworden und umfasst die Parzellen Nrn. 123, 6643, 6644 sowie 6645. Die Quartierplanung entstand in Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden von Binningen, der Grundeigentümerschaft sowie den projektierenden Architekten Herzog & de Meuron, Basel. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 6'517 m² und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Binningen, im Nahbereich zur Kantonsgrenze zu Basel-Stadt. Die Quartierplanung wird räumlich unmittelbar umschlossen von der Wohnzone W2a und im weiteren Siedlungsumfeld von der Wohnzone W2b (vgl. [ABBILDUNG 1](#))



Auf den Parzellen der Quartierplanung "Rebgasse 108" befindet sich der Hauptsitz der Firma Ameropa AG (Handel, Dienstleistung) sowie dazugehörige Wohnnutzung.

Ziel der Quartierplanung 2001 war im Wesentlichen, der im Gebäude Rebgasse 108 ansässigen Firma Ameropa AG, die planungsrechtliche Möglichkeit zu geben, zur langfristigen Sicherung des Geschäftssitzes, ein 2-geschossiges Bürohaus mit Wohnnutzung im Dachgeschoss und einer Einstellhalle zu realisieren. Dabei wurde mit der Quartierplanung gleichzeitig der parkartige Aussenraum des Areals nachhaltig gesichert.

Das Quartierplan-Areal weist gegenüber der umgebenden Wohnzone W2a das identische zulässige Nutzungsmass auf. Auch die zulässigen Nutzungsarten (Wohnen, nicht störende Betriebe) sind exakt dieselben wie bei der umliegenden Wohnzone W2a. Im Gegensatz zu den totalrevidierten Zonenvorschriften Siedlung von Binningen (RRB Nr. 1521 vom 17. September 2013) und insbesondere der revidierten W2a-Zone bei welcher die räumliche Platzierung der zulässigen Nutzungsarten frei ist, werden in der Quartierplanung "Rebgasse 108" die Platzierung der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der Baubereiche stark eingeschränkt. Dies schränkt die räumliche Entwicklung der Firma Ameropa AG innerhalb der rechtskräftigen Baubereiche unnötig ein.

1.2 Ziel der Quartierplan-Anpassung

Die Grundeigentümerschaft möchte in Berücksichtigung ihrer Nutzungsanalyse folgende Quartierplan-Anpassungen umsetzen:

- a. Optimierung des zulässigen Nutzungsmasses gestützt auf das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss Ziffer 22 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung und Landschaft der Gemeinde Binningen (RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013).
- b. Räumliche Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten (Wohnen, nicht störende Betriebe) über das gesamte Quartierplan-Areal im Sinne der umgebenden Wohnzone W2a.
- c. Optimierung des Parkplatznachweises im QP-Reglement in Beachtung der Optimierung des Nutzungsmasses sowie der Flexibilisierung der Nutzungsarten im QP-Areal und gestützt auf die Parkplatzberechnung gemäss Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV).

2 Organisation und Ablauf der Quartierplan-Mutation

2.1 Beteiligte

Landeigentümer	Ameropa AG, Rebgasse 108, 4102 Binningen <i>Parzellen Nrn: 123, 6643, 6644 sowie 6645</i>
Auftraggeber	Ameropa AG, Rebgasse 108, 4102 Binningen <i>Andreas Zivy / Astrid Peissard</i>
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Isabella Vögtli</i>
Verwaltung Gemeinde	Abteilung Hochbau und Ortsplanung, Hauptstrasse 36, 4102 Binningen <i>Roland Schacher / Ivana Hugenschmidt</i>
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat Binningen
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a. <i>Thomas Wehren, Kreisplaner</i>

2.2 Planungsablauf

Vorgehenskonzept für QP-Mutation mit Besprechung der Grundeigentümerschaft	Januar 2015
Analysearbeiten und Entwurf Mutation zum QP-Reglement 2001	Februar 2015
Prüfung und inhaltliche Koordination Mutationsentwurf QP-Reglement durch die Eigentümergemeinschaft	24. März 2015
Eingabe QPR-Mutationsentwurf für das Prüfverfahren bei der Abteilung Hochbau und Ortsplanung inkl. Besprechung mit Fr. Hugenschmidt, BV Binningen	27. März 2015
Einreichen bereinigter QPR-Mutationsentwurf inkl. Planungsbericht beim Gemeinderat Binningen zur Verabschiedung und Einleitung der weiteren Verfahrensschritte (kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung)	14. April 2015
Freigabe durch Gemeinderat für kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	21. April 2015
Einreichung der Quartierplanung in die kantonale Vorprüfung	27. April 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	4. Mai bis 22. Mai 2015
Vorprüfungsergebnisse mit Vorprüfungsbericht des ARP an Gemeinderat Binningen	5. Juni 2015
Bereinigung der Planungsinstrumente und Bericht inkl. Vorbereitung des kommunalen Beschlussfassungsverfahrens	zweite Hälfte Juni 2015
Beschlussfassung Gemeinderat ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat ausstehend
öffentliches Auflageverfahren ausstehend
regierungsrätliches Genehmigungsverfahren ausstehend

3 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplan-Mutation

3.1 Bestandteile

3.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

Quartierplan-Reglement "Rebgasse 108" / Mutation 2015

3.1.2 Orientierende Dokumente

Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)¹

3.1.3 Unverändert gültig bleibende Planungsinstrumente (Quartierpläne)

- a. QP "Rebgasse 108" Plan Nr. 1: Landumlegung
- b. QP "Rebgasse 108" Plan Nr. 2: Bebauung
- c. QP "Rebgasse 108" Plan Nr. 3: Erschliessung und Aussenräume
- d. QP "Rebgasse 108" Plan Nr. 4: Vorprojekt (Beurteilungshilfe Baugesuchsverfahren)

3.2 Inhalte der Mutation zum Quartierplan-Reglement

Optimierung zulässiges Nutzungsmass (BGF) mit vereinfachtem QP-Verfahren gemäss Ziffer 22 Abs. 2 ZR Siedlung und Landschaft

Die Bauherrschaft stellt den Antrag an den Gemeinderat das Nutzungsmass (BGF) im QP-Reglement, Seite 8 soweit anzuheben, wie es das vereinfachte QP-Verfahren gestützt auf Ziffer 22 Abs. 2 des Zonenreglementes Siedlung und Landschaft von Binningen zulässt (+10 % des Grundnutzungsmasses).

Im vorliegenden Fall ist von der umgebenden Wohnzone W2a, mit einer Geschossflächenziffer (GFZ) von max. 45 %, auszugehen.

Folgende Berechnung liegt der neuen Nutzfläche zugrunde:

$$6'517 \text{ m}^2 \text{ QP-Fläche} \times 0.45^2 \times 1.1^3 = \underline{\underline{3'226 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

¹ Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

² Geschossflächenziffer der Wohnzone W2a

³ Nutzungsbonus (max. 10 %) für vereinfachtes QP-Verfahren

Somit erhöht sich die Nutzungsreserve der Parzellen Nrn. 123 und 6643 von 500 m² BGF auf neu **762 m² BGF** (Erhöhung der Nutzfläche um 262 m² BGF).

Mit dieser Massnahme verbessert sich das bauliche Entwicklungspotential (um 262 m² BGF) innerhalb des QP-Perimeters und trägt zum allseits erklärten Ziel, der Förderung einer massvollen Innenentwicklung des vorhandenen Siedlungsraumes bei.

762 m² BGF (Nutzungsreserve) entsprechen einem theoretischen 2-geschossigen Bauvolumen mit einem Ausmass von ca. 16 x 24 m.

Städtebauliche Beurteilung der Innenverdichtung

Im Rahmen der Beurteilungen der Nutzungsreserven und der Innenentwicklung im bestehenden Quartierplan sieht die Gemeinde das noch nicht realisierte Nutzungsmass von 762 m² BGF als angemessene Nutzungsverdichtung innerhalb des Quartierplanareals. Das 2-geschossige-Reservebauvolumen mit einem Ausmass von ca. 16 x 24 m passt sich gut zwischen die bestehende Bebauung (Baubereich Nr. 1 und 2) ein und berücksichtigt die Volumenkörnigkeit der umliegenden W2a-Zone. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind gegen die QP-Mutationen keine Einwände erfolgt, was zeigt, dass die QP-Änderungsmassnahmen durchaus quartierverträglich sind.

Räumliche Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten (Wohnen, nicht störende Betriebe) innerhalb des QP-Perimeters

Mit der neuen Verteilung der zulässigen Nutzungsarten (vgl. QP-Reglement, Seite 4) soll erreicht werden, dass Wohnen sowie Büros und nicht störende Betriebe innerhalb des QP-Areals in den dafür definierten Baubereichen frei angeordnet werden können. Nur im Baubereich Nr. 1 wird die Verteilung gemäss QP 2001 unverändert belassen.

Mit dieser Massnahme werden die QP-Vorschriften in diesem Punkt den umgebenden Wohnzonen W2a und W2b angepasst, welche ebenfalls keine Einschränkung bezüglich der räumlichen Verteilung der zulässigen Nutzungsarten (Wohnen, nicht störende Betriebe) in den massgebenden Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) aufweisen.

Optimierung des Parkplatznachweises

Auf Seite 6 des QP-Reglementes wird der Parkplatznachweis, gestützt auf die geltende Verordnung des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie dem dazugehörigen Anhang (Grundbedarf Abstellplätze), neu berechnet und optimiert. Dabei wurde wie beim QP-Reglement 2001 pro Arbeitsplatz 50 m² BGF für die Berechnung zu Grunde gelegt.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung fordert das Amt für Raumplanung, dass die Berechnung der Parkplätze mit dem Parameter 30 m² BGF = 1 Arbeitsplatz zu berechnen sei. Dabei zeigt sich, dass mit der Flexibilisierung der Nutzungsarten-Verteilung sowie der moderaten Mehrnutzung von 262 m² BGF praktisch nicht mehr Parkplätze als im QP 2001 nötig werden (Berechnungsdifferenz 1 Parkplatz). Die im Quartierplan Nr. 3 (Erschliessung und Aussenräume) ausgewiesenen max. 50 Parkplätze reichen auch gemäss Mutation QP-Reglement 2015 aus. Gemäss Grundeigentümer-Aussage sind die im QP-Areal vorhandenen Parkplätze (ober- und unterirdisch) in der Regel nie voll belegt.

Diverse redaktionelle QP-Reglements-Ergänzungen

In der Mutation 2015 zum QP-Reglement "Rebgasse 108" sind im Übrigen diverse redaktionelle Anpassungen erfolgt. Diese dienen insbesondere der besseren Lesbarkeit des QP-Reglementes (z.B. Hinweise auf konkrete Baubereiche etc.). Sie haben in der Regel keine formellen und materiellen Auswirkungen auf die QP-Instrumente.

4 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Einwohnergemeinde Binningen mit Schreiben vom 5. Juni 2015 mitgeteilt (vgl. Anhang 1).

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten mehrheitlich in die Quartierplanung übernommen bzw. in das Quartierplan-Reglement und in den Planungsbericht eingearbeitet werden. Aus der untenstehenden Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen (Nummerierung und Titel gemäss Vorprüfungsbericht) wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde bzw. der Projektverfasser und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
- Forderung wird nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

1 Allgemeines

Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Das Amt für Raumplanung empfiehlt die Quartierplanvorschriften gesamthaft zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten.	
Reaktion	Eine Überprüfung der Quartierplaninhalte hat gesamthaft stattgefunden. Es zeigte sich jedoch, dass lediglich 2 Inhalte anzupassen sind (Verteilung der Nutzungsarten und bauliche Nutzung). Aus diesem Grund wurde entschieden, diese Änderungen mit einer thematisch begrenzten QP-Mutation umzusetzen.	✓

2 Quartierplanreglement (QR)

2.1 Allgemeines		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Die synoptische Darstellung wird vom Kanton als zweckmässig erachtet. Das ARP fordert jedoch für die Beschlussfassung eine Überarbeitung der Darstellung der Mutationsinhalte.	
Reaktion	Für die Gemeinde ist die synoptische Darstellung der Aufhebungen (linke Seite des Reglements) sowie für die Reglementsergänzungen (rechte Seite des Reglements) übersichtlich und äusserst transparent. Nur die hervorgehobenen roten Bestimmungsteile werden durch die Gemeinde beschlossen. Der grosse Rest der Bestimmungen bleibt unverändert, rechtskräftig. Bei der transparenten Darstellung der Mutationsinhalte erkennt die Gemeinde keinen Verstoß gegen die Rechtmässigkeit irgendwelcher übergeordneten Gesetze und Bestimmungen und hält somit an dieser Darstellung unverändert fest.	--
2.2 Ziffer 4.5 "Verteilung Nutzungsarten in weiteren Baubereichen"		
Stellungnahme ARP (redakt. Korrektur)	Der Kanton empfiehlt Ziffer 4.5 des QP-Reglements zu streichen.	
Reaktion	Die Gemeinde streicht Ziffer 4.5, da dieser Reglementsinhalt in der Tabelle unter Ziffer 4.3 bereits beschrieben ist.	✓
2.3 Ziffer 6.2 "2. Etappe, Baubereich Nr. 2"		
Stellungnahme ARP (Empfehlung)	Der Kanton möchte den Reglementstext stärker an die Bestimmung in § 21 Abs. 1 RBG anlehnen.	
Reaktion	Der vorgeschlagene Text wird in der Bestimmung Ziffer 6.2 entsprechend übernommen.	✓
2.4 Ziffer 8 "Parkplätze"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Der Kanton verlangt trotz bestehendem Reglementstext die Parkplatzberechnung pro Arbeitsplatz mit dem Faktor 1 Arbeitsplatz / 30 m ² Nutzfläche. Zudem soll die Tabelle nur orientierend ins Reglement aufgenommen werden. Der Parkplatzbedarf wird nach wie vor gemäss den kantonalen Vorschriften des RBG und der RBV ermittelt.	
Reaktion	Die Berechnung in der Tabelle wird mit dem neuen Parameter pro Abstellplätze vorgenommen. Es zeigt sich, dass gegenüber der Berechnung im Reglement 2001 ein Total von 58 PP anstelle 57 PP resultiert. Die Tabelle im Reglement wird neu als orientierend bezeichnet (nicht Bestandteil der Beschlussfassung). Zudem wird im Reglement auf die verbindliche Parkplatzanzahl und die PP-Verteilung im Plan Nr. 3 (Erschliessung und Aussenräume) verwiesen.	✓

3 Quartierplanvertrag

Stellungnahme ARP	Überprüfung und allfällige Anpassungen des QP-Vertrages vornehmen.	
Reaktion	Der QP-Vertrag 2001 wurde überprüft. Es kann festgehalten werden, dass dieser Vertrag nach wie vor inhaltlich aktuell ist und keiner Überarbeitung bedarf.	✓

4 Planungsbericht

Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das ARP fordert eine städtebauliche Begründung für die beabsichtigte Mehrnutzung. Das ARP erachtet, gestützt auf das RBG (§ 47 Abs. 1), das vereinfachte Verfahren für die vorliegende QP-Mutation nicht gesetzeskonform, da die Mutation das gleiche Verfahren zu durchlaufen hat, wie die seinerzeitigen Beschlussfassung der Quartierplanung (ordentliches QP-Verfahren).	
Reaktion	Eine entsprechende städtebauliche Begründung ist in den Planungsbericht aufgenommen worden. Das ordentliche QP-Verfahren wird auch für die Mutation angewandt. Es hat sich gezeigt, dass auch gemäss dem Schriftverkehr zwischen der Wirtschaftsförderung, des BUD-Rechtsdienstes, der Gemeinde sowie der Grundeigentümer (Schrift- und Mailverkehr vom 1. April bis 25. November 2014) im vorliegenden Fall keine Ausnahme gemacht werden kann und somit gem. § 47 Abs. 1 RBG das ordentliche QP-Verfahren zur Anwendung kommt.	✓ --

5 Mitwirkungsverfahren

Stellungnahme ARP	Der Kanton verweist auf das entsprechende Informationsblatt 1/2000 "Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz".	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

6 Bestätigung der digitalen Daten

Stellungnahme ARP	Der Kanton verweist auf den Verfahrensweg betreffend Genehmigung von einzureichenden physischen Plänen mit digitalen Daten.	
Reaktion	Da keine Pläne neu beschlossen oder verändert werden, ist dieses Verfahren hinfällig.	K

7 Vorprüfungsvorbehalt

Stellungnahme ARP	Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei der Vorprüfung.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

5 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde Binningen das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der nachstehenden Tabelle ist der Ablauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zu entnehmen.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	<ul style="list-style-type: none"> – kantonales Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015 (siehe Anhang 2) – Binninger Anzeiger Nr. 16 vom 30. April 2015 (siehe Anhang 3) – Homepage Gemeinde Binningen (4. Mai 2015)
Mitwirkungsfrist:	vom 4. Bis 22. Mai 2015
Mitwirkungseingaben:	Keine Eingaben

Eine Prüfung und Berichterstattung durch den Gemeinderat zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV (BL), musste nicht vorgenommen werden, da innert der gewährten Frist keine Eingaben beim Gemeinderat von Binningen eingereicht wurden.

6 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

7 öffentliches Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

8 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Gemeinde Binningen,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Mike Keller

Nicolas Hug

Anhang 1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, 5. Juni 2015

Reinhardtstrasse 29
Postfach
CH - 4110 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortplanung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft
Baum- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ordnungsplanung
Thomas Wehren
thomas.wehren@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 59 95

KOPIE

Gemeinderat Binningen
4102 Binningen

Eingang S+R
- 9. Juni 2015

Reg.Nr.: 45.05.40
GK-Nr.: 40695e
Seiten: 1 / 3

Liestal, 5. Juni 2015

Gemeinde Binningen, Mutation "2015" zu den Quartierplanvorschriften "Rebgasse 108"
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 27. April 2015 hat uns Ihr Planungsbüro Stierli + Ruggli AG die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Allgemeines

Wir begrüssen die im Quartierplanreglement aufgenommenen Präzisierungen (insb. die konkrete Benennung der Baubereiche). Sie unterstützen die Lesbarkeit des Reglements wesentlich. Gerne möchten wir anregen, die vorliegenden punktuellen Anpassungen zum Anlass zu nehmen, die Quartierplanvorschriften gesamthaft zu überprüfen. Für einzelne (bestehende) Bestimmungen können wir, aus heutiger Perspektive und mit Blick auf die übergeordnete kantonale Raumplanungsgesetzgebung, eine Überarbeitung empfehlen.

Im vorliegenden Bericht beschränken wir unsere Anmerkungen und Hinweise auf die vorgesehenen Anpassungen.

2 Quartierplanreglement (QR)

2.1 Allgemeines

Zwingende Vorgabe:
Die synoptische Darstellung des Quartierplanreglements hat uns die Prüfung erleichtert. Dafür danken wir Ihnen. Wir gehen davon aus, dass diese nur im Rahmen der Vorprüfung und der gemeindeinternen Erarbeitung verwendet wird. Für die Beschlussfassung ist die Darstellung zu überarbeiten.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonabblöcke). Die Bushaltestelle "Kontorsplatz" der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

Planobjekt: Raum- und Umweltentwicklung A, Überörtung 12 Feld- und Wirtschaftskategorie DP Rebgasse 108 Mutation 2015

2.2 Ziffer 4.5 Verteilung Nutzungsarten in weiteren Baubereichen

Redaktionelle Korrektur:
Die Verteilung der Nutzungsarten wird bereits in der Tabelle von Ziffer 4.3 QR festgelegt. Wir bitten Sie, keine doppelten Festlegungen vorzusehen und entweder die betreffende Tabellenzeile oder Ziffer 4.5 QR zu streichen.

2.3 Ziffer 6.2 2. Etappe, Baubereich Nr. 2

Empfehlung:
Wir empfehlen, die Formulierung der Bestimmung stärker an § 21 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes anzuleihen (→ Ihre Ergänzung in Ziffer 2.7 QR). Wir empfehlen folgende Bestimmung: "Sofern der bestehende Altbau nicht erhalten wird, kann er durch ein oder mehrere Neubauten ersetzt werden. Nicht störende Betriebe (z.B. Büros) haben sich der Bauweise der umgebenden Wohnzone anzupassen. Die Wohnungszahl pro Gebäudkörper ist frei."

2.4 Ziffer 8 (Parkplätze)

Zwingende Vorgabe:
Parkplatzberechnung

Gemäss Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ist für die Berechnung des Grundbedarfs für Autoparkplätze von einem Arbeitsplatz pro 30 m² BGF auszugehen. Eine Begründung zur angegebenen Differenz von 50 m² BGF ein Verkehrsgutachten oder Angaben über die Anzahl der Mitarbeiter können dem Planungsbüro nicht entzogen werden. Wir bitten Sie, die Tabelle zu überarbeiten. Der Tabelle kommt u.E. darüber hinaus nur orientierender Charakter zu. Massgebend bleiben der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und die nachfolgende Bestimmung, wonach maximal 50 Parkplätze im Quartierplan ausgewiesen werden.

Redaktionell bitten wir Sie zudem (sinngemäss) anzupassen: "Im Quartierplan dürfen maximal 50 Parkplätze erstellt werden (28 PP unterirdisch ...)."

3 Quartierplanvertrag

Wir bitten Sie, im Rahmen der vorliegenden Mutation auch den bestehenden Quartierplanvertrag zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sollten keine Anpassungen notwendig sein, bitten wir Sie, dies im Planungsbericht festzuhalten.

4 Planungsbericht

Zwingende Vorgabe:
Für die Berechnung der neuen Nutzfläche ziehen Sie das Nutzungsmass der umliegenden Wohnzone W2a sowie einen Nutzungsbonus für Quartierpläne im vereinfachten Verfahren bei. Wir bitten Sie, hiervon Abstand zu nehmen und die beabsichtigte Mehrnutzung aus raumplanerischen Überlegungen zu begründen. Für Ihre weiteren Ausführungen und Gedanken zur massvollen Innenentwicklung sind wir deshalb dankbar.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der vorliegende Quartierplan nicht im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann. Massgebend ist das Verfahren, das für den ursprünglichen Erlass massgeblich gewesen ist - im vorliegenden Fall das ordentliche Verfahren (§ 47 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes).

5 Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet. Bitte beachten Sie auch unser Informationsblatt 1/2000 'Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz'.

6 Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

7 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlagender Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüessen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Thomas Wehren

Kopie: - Stenli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lauenen
per E-Mail:
- Bauminpektorat

Anhang 2 Publikation Mitwirkungsverfahren im kantonalem Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015

Auszug aus dem Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015

1

■ Planauflagen

Gemeinde Augst

Das Amt für Wald beider Basel hat auf Antrag des Gemeinderates Augst im Rahmen der Ergänzung der Waldgrenzenkarte "Rhein" des Zonenplans Siedlung/Landschaft die Abgrenzung von Wald und Spezialzone im Sinne von § 4 des kantonalen Waldgesetzes vorgenommen. Der entsprechende Entwurf liegt während 30 Tagen in der Gemeindeverwaltung Augst öffentlich auf und kann vom 30. April bis 1. Juni 2015 während der ordentlichen Schalterstunden eingesehen werden.

Allfällige Einsprachen sind schriftlich und begründet innert der Auflagefrist dem Amt für Wald beider Basel, Rufsteinweg 4, 4410 Liestal einzureichen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Amt für Wald beider Basel

Gemeinde Binningen

Mitwirkungsverfahren zur Änderung Quartierplan-Reglement "Rebgasse 108" - Mutation 2015

Die Gemeinde Binningen führt gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 zur Änderung des Quartierplan-Reglementes "Rebgasse 108" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Im Mitwirkungsverfahren wird die Möglichkeit zur Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Quartierplan-Reglementsentwurfs eröffnet. Die betroffene Bevölkerung kann Einwände erheben oder Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als zweckdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG BL).

Die Änderung des Quartierplan-Reglementsentwurfs (inkl. Planungsbericht) wird in der Zeit vom Montag 4. Mai 2015 bis Freitag 22. Mai 2015 auf der Gemeindeverwaltung Binningen, Abteilung Hochbau und Ortsplanung öffentlich aufgelegt und kann während der ordentlichen Schalterstunden eingesehen werden. Zugleich sind die Planungsakten auf der Homepage (www.binningen.ch) der Gemeinde aufgeschaltet.

Allfällige Eingaben sind während der Mitwirkungsfrist schriftlich an den Gemeinderat Binningen zu richten.

Gemeinderat Binningen

Gemeinde Blauen

Mitwirkungsverfahren Mutation Quartierplanung Kirchägerten

Gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 wird das öffentliche Mitwirkungsverfahren betreffend Mutation Quartierplanung Kirchägerten durchgeführt. Die Bevölkerung kann im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Einwendungen vorbringen und eigene Vorschläge einreichen, die - soweit sie der Sache dienen - zu berücksichtigen sind.

Die Mitwirkungsaufgabe dauert vom 4. Mai 2015 bis 18. Mai 2015. Die Unterlagen können während den Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung an der Dorfstrasse 15 eingesehen werden.

Stellungnahmen und Vorschläge sind schriftlich innerhalb der Auflagefrist einzureichen an: Gemeinderat Blauen, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 15, 4223 Blauen.

Gemeinderat und Gemeindeverwaltung Blauen

Anhang 3 Publikation Mitwirkungsverfahren im Binninger Anzeiger Nr. 16 vom 30. April 2015

Änderung Quartierplan-Reglement «Rebgasse 108»

Die Gemeinde Binningen führt gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8.1.1998 zur Änderung des Quartierplan-Reglements «Rebgasse 108» das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Im Mitwirkungsverfahren wird die Möglichkeit zur Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Quartierplan-Reglementsentwurfs eröffnet. Die betroffene Bevölkerung kann Einwände erheben oder Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als zweckdien-

lich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG BL).

Die Änderung des Quartierplan-Reglementsentwurfs (inkl. Planungsbericht) wird in der Zeit vom *Montag 4. Mai bis Freitag 22. Mai 2015* auf der Gemeindeverwaltung Binningen, Abteilung Hochbau und Ortsplanung, öffentlich aufgelegt und kann während der ordentlichen Schalterstunden eingesehen werden. Zugleich sind die Planungsakten auf der Homepage (www.binningen.ch) der Gemeinde aufgeschaltet.

Allfällige Eingaben sind während der Mitwirkungsfrist schriftlich an den Gemeinderat Binningen zu richten.