



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 11.08.2015
Vorstoss	Mutation Quartierplan Rebgasse 108
Info	<p>Seit 1987 hat die Ameropa AG ihren Firmensitz und ihre Büroräumlichkeiten in Binningen. Die Ameropa AG möchte in einem zum Firmengelände gehörenden Wohnhaus weitere Arbeitsplätze einrichten. Dieses Vorhaben ist aufgrund des geltenden Quartierplanreglements „Rebgasse 108“ aktuell nicht möglich (Verhältnis Wohnanteil/Büroanteil).</p> <p>Die Grundeigentümerschaft möchte in Berücksichtigung ihrer Nutzungsanalyse folgende Quartierplan-Anpassungen umsetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">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). <p>Unter 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. Entgegen dem Wunsch der Gesuchstellerin kann die Mutation des Quartierplanes nicht im vereinfachten Quartierplanverfahren (Kompetenz des Gemeinderates) erfolgen, sondern muss durch die gleiche Bewilligungsinstanz wieder ursprüngliche Quartierplan (Einwohnerrat) erfolgen.</p> <p>Die räumliche Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten soll innerhalb des QP-Perimeters in den dafür definierten Baubereichen frei angeordnet werden können. Mit dieser Massnahme werden die QP-Vorschriften in diesem Punkt den umgebenden Wohnzonen W2a und W2b angepasst.</p> <p>Die im Quartierplan Nr. 3 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.</p> <p>Der Gemeinderat empfiehlt die Anpassungen des bestehenden Quartierplanes zu genehmigen.</p>
Antrag	Die Mutation des Quartierplans „Rebgasse 108“ wird in vorliegender Form genehmigt.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike KellerVerwaltungsleiter:
Nicolas Hug

1. Ausgangslage

Seit 1987 hat die Ameropa AG ihren Firmensitz und ihre Büroräumlichkeiten in Binningen, anfänglich im bestehenden Gebäude ehemals Rebgasse 108 (heute Bündtenweg 78) und seit Januar 2003 im Neubau der Rebgasse 108. Die Ameropa AG zeigte auf, dass sie aufgrund des guten Geschäftsgangs mehr Personal rekrutieren will und in absehbarer Zeit an die Grenzen der verfügbaren Bürofläche stossen werde. Hierzu möchte die Ameropa AG in einem zum Firmengelände gehörenden Wohnhaus weitere Arbeitsplätze einrichten. Dieses Vorhaben ist aufgrund des geltenden Quartierplanreglements „Rebgasse 108“ aktuell nicht möglich (Verhältnis Wohnanteil/Büroanteil). Die Bauherrschaft der Parzellen QP „Rebgasse 108“ beantragt die Quartierplan-Vorschriften (Quartierplan-Reglement „Rebgasse 108“; RRB Nr. 1481 vom 18.09.2001) anzupassen und hat die entsprechenden Dokumente durch das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen, ausarbeiten lassen.

Die in Binningen ansässige Ameropa AG ist für die Gemeinde Binningen ein wichtiger Arbeitsgeber. Kann die Ameropa AG die notwendige Erweiterung der Arbeitsplätze an ihrem Domizil in Binningen nicht angehen, wird sich das Unternehmen an einem anderen Ort die bedürfnisgerechten Räumlichkeiten suchen. In diesem Fall zählen sowohl die Gemeinde Binningen als auch der Kanton Basel-Landschaft zu den Verlierern, was im Interesse aller Beteiligten vermieden werden muss.

2. Beurteilung

Die Mutation zum Quartierplan-Reglement umfasst zwei wesentliche Inhaltspunkte: Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten über das gesamte Quartierplanareal und Optimierung des zulässigen Nutzungsmasses, gemäss Ziff. 22 Abs. 2 ZR Siedlung und Landschaft, Binningen. Wie in der umgebenden Wohnzone W2a, sind gemäss §21 Abs. 1 RBG neben Wohnnutzung auch Büro und nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, frei zugelassen. Die rechtskräftigen Quartierpläne werden nicht geändert und somit bleibt das äussere Erscheinungsbild unverändert. Der Zugang zu den Arbeitsplätzen würde weiterhin ausschliesslich von der Rebgasse her erfolgen.

Die Mutation führt demgemäss zu einer Angleichung des bestehenden Quartierplanreglements Rebgasse 108 (RRB Nr. 1481 vom 18.09.2001) an die heute gültige Rechtslage (ZR, RBG).

Entgegen dem Wunsch der Gesuchstellerin kann die Mutation des Quartierplanes nicht im vereinfachten Quartierplanverfahren (Kompetenz des Gemeinderates) erfolgen, sondern muss durch die gleiche Bewilligungsinstanz wieder ursprüngliche Quartierplan (Einwohnerrat) erfolgen (§47 RBG). Die Mutation des Quartierplanes „Rebgasse 108“ ist dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen.

Mit Beschluss vom 21.04.2015 hat der Gemeinderat der Mutation des Quartierplanes zugestimmt. Die anschliessende Vorprüfung durch den Kanton hat einige, wenige kleine Anpassungen nötig gemacht, welche in das vorliegende, mutierte Quartierplanreglement eingeflossen sind. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fordert das Amt für Raumplanung, dass die Berechnung der Parkplätze mit dem Parameter $30 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 1 \text{ Arbeitsplatz}$ zu berechnen sei. Dies wurde entsprechend nachgebessert, wobei die Gesamtzahl der vorhandenen Parkplätze genügend ist.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 04.05.2015 bis 22.05.2015 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen zur Mutation des Quartierplanes eingegangen.

Nach einer Genehmigung des Quartierplanes durch den Einwohnerrat wird ein öffentliches Auflageverfahren durchgeführt.

Anschliessend ist die Quartierplan-Mutation durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Beilagen:

- Reglement Quartierplan Rebgasse 108 (kommunale Beschlussfassung)
- Planungsbericht (kommunale Beschlussfassung)
- Kant. Vorprüfungsbericht
- Pläne QP Nr. 1 - 4