Rheinstrasse 29 Postfach CH - 4410 Liestal

ortsplanung@bl.ch

EINGEGANGEN 09. Juni 2015

Telefon 061 552 59 33 Telefax 061 552 69 82

1 0. Juni 2015



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

Amt für Raumplanung

Ortsplanung

Thomas Wehren

thomas.wehren@bl.cl

Tel. direkt: 061 552 55

Reg.Nr. 45.05.40 GK-Nr. 40696/e Seiten 1/3

| GP | РНМ | BJ | DN | HE | MS | UPM |
|----------|-------|---------|----|------|-------|-----|
| 95 GR | GV | Stab | PE | RE | вком | |
| BKS | EWS | FS | TU | HOP |) SDG | |
| H | 5. B | Visum H | | Eri. | | |
| Dat. | 10.61 | Visum | M | Erl. | | ! |

Gemeinderat Binningen

4102 Binningen

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:

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.

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 Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle "Kantonsspital" der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

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 Raumplanungsund Baugesetzes anzulehnen (→ 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 Gebäudekörper 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 wir dem Planungsbericht nicht entnehmen. 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, entscheidrelevanter 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 Grüssen **AMT FÜR RAUMPLANUNG** Kreisplaner

T. Wehren

Thomas Wehren

Kopie:

- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Bauinspektorat

T. Webner