



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 17. Oktober 2017
Vorstoss	Planungskredit Teilzonenplan Zentrum
Info	<p>Mit der Nichtgenehmigung der Zentrumszone im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat (2013) sind Teilbereiche im Zentrum Binningens «altrechtlich» geblieben. Letztinstanzlich wurde vom Bundesgericht (2015) die Aufforderung des Regierungsrates gestützt, dass die Gemeinde Binningen ihre Regelungen für die geplante Zentrumszone ergänzen oder neu formulieren muss.</p> <p>Aufgrund der Rechtslage hat sich vor allem entlang der Hauptstrasse die bauliche Erneuerung angestaut. Dies gilt es zu lösen. Einige Parzellen sind gemäss gültiger Zonenplanung und ohne privatrechtliche Vereinbarungen nur schwer bebaubar bis unbebaubar. Eine der grösseren Herausforderungen bei der Überarbeitung der Zentrumszone ist, rechtliche Grundlagen für die Umsetzung der geschlossenen Bauweise im Bestand zu schaffen.</p>
Antrag	Der Gemeinderat beantragt beim Einwohnerrat für die Ausarbeitung des Teilzonenplanes Zentrum einen Planungskredit über 270 000 CHF (+/-10%, inkl. MWSt.).

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:

Mike Keller

Verwaltungsleiter:

Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Mit der Nichtgenehmigung der Zentrumszone im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat (2013) sind Teilbereiche im Zentrum Binningens «altrechtlich» geblieben. Letztinstanzlich wurde vom Bundesgericht (2015) die Aufforderung des Regierungsrates gestützt, dass die Gemeinde Binningen ihre Regelungen für die geplante Zentrumszone ergänzen oder neu formulieren muss.

Aufgrund der Rechtslage hat sich vor allem entlang der Hauptstrasse die bauliche Erneuerung angestaut. Dies gilt es zu lösen. Einige Parzellen sind gemäss gültiger Zonenplanung und ohne privatrechtliche Vereinbarungen nur schwer bebaubar bis unbebaubar.

Nun gilt es zeitgemässe und nachhaltige Zonenvorgaben zu erarbeiten mit dem Ziel, der im Zentrumsgebiet blockierten Bautätigkeit einerseits neue Impulse zu geben und andererseits eine langfristige Aufwertung der städtebaulichen Entwicklung zu initiieren und sicherzustellen.

2. Beurteilung

Grundsätzlich geht es in den anstehenden Planungsarbeiten darum den letzten Schritt der vergangenen Ortsplanungsrevision abzuschliessen.

Rückblick

- 2013 Herbst: Nichtgenehmigung der Zentrumszone durch den Regierungsrat
→ Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, den Regierungsratsbeschluss beim Kantonsgericht sowie Bundesgericht anzufechten.
- 2015 Sommer: Bestätigung der Nichtgenehmigung durch das Bundesgericht
→ Herbstsemester: Interne Analyse und Entscheid weiteres Vorgehen
Die unterschiedlichen Anpassungsmöglichkeiten werden evaluiert.
Das Nachreichen einer Ziffer (Bebauungsziffer, Grünflächenziffer, etc.) ist insofern ungenügend, als dass es die konkreten Herausforderungen (u.a. geschlossene Bauweise) nicht löst und die geforderte Qualität auch nicht nachhaltig sichert.
Weiter ist das Zentrum nutzungsplanerisch ein Stückwerk mit mehreren Quartierplänen, Teilzonenplänen und unterschiedlichen Zonenplänen (neurechtlich und altrechtlich). Die rechtliche Heterogenität verhindert eine Weiterentwicklung des Ortszentrums und blockiert Erneuerungsprojekte der Grundeigentümer.
- 2016 Erarbeitung einer städtebaulichen Studie
→ In einem mehrstufigen Prozess wurden der Perimeter, die unterschiedlichen Teilgebiete sowie deren Qualitäten und Entwicklungspotentiale eruiert.
- 2017 Frühlingssemester: Überprüfung und Bericht durch einen Raumplaner
→ Durch das Raumplanungsbüro wurde die städtebauliche Studie in Bezug auf raumplanerische und rechtliche Aspekte überprüft und Vorabklärungen beim Amt für Raumplanung getätigt. Ein «Teilzonenplan Zentrum» bietet die Chance, differenzierte rechtliche Grundlagen für einzelne Strassenabschnitte und Bebauungssituationen zu schaffen.

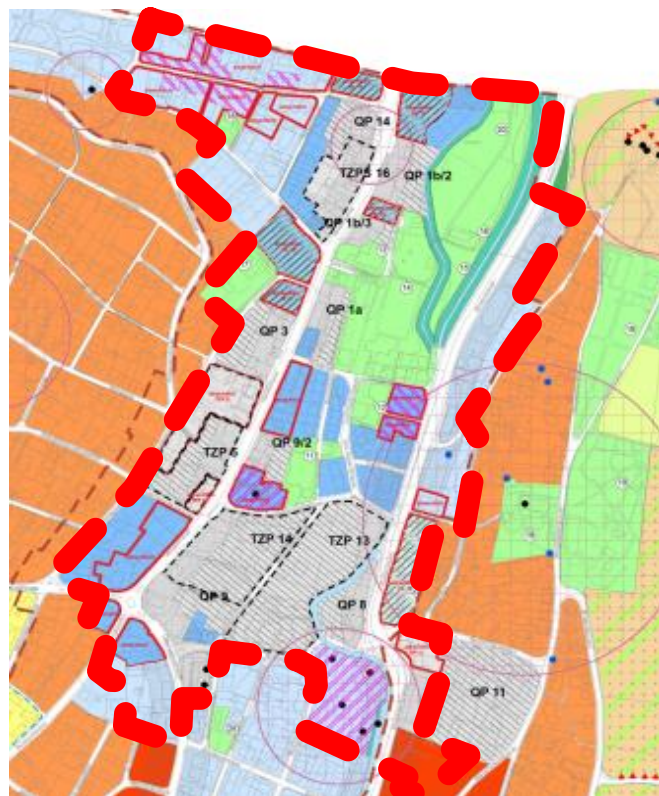
Ausblick

In den nächsten Schritten sind die Zonenvorschriften in den einzelnen Teilgebieten zu definieren. Dazu gehören Gebäudehöhen, Baufelder, Abstandslinien, Freiflächen, Nutzungsziffern, etc.. Ein wichtiges Thema wird die geschlossene Bauweise und deren rechtliche Umsetzung sein.

Der aktuelle Flickenteppich aus Regelzonen, Quartierplänen und kleinen Teilzonenplänen soll im Rahmen des Teilzonenplanes Zentrum soweit möglich vereinheitlicht werden.

Anstehende Planungsschritte

- Antrag Planungskredit beim Einwohnerrat
- Detaildefinition Teilgebiete
- Formulierung TZR
- städtebauliche und rechtliche Überprüfung
- Kantonale Vorprüfung
- Einarbeitung Rückmeldung Kanton
- Plan- und Reglementbereinigung
- Kommunikation, Information und Mitwirkung
- Gesamtbereinigung
- Genehmigung durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch den Einwohnerrat
- Planaufgabe
- Genehmigung durch den Regierungsrat
(Ziel: Anfang 2020)



Die Erarbeitung des Teilzonenplanes Zentrum bettet sich in die allgemein gesetzlich vorgegebene, periodische Überarbeitung der Nutzungsplanung alle 15 Jahre ein.

Kostenzusammenstellung

<i>Grundlagenerarbeitung (abgeschlossen)</i>	45 000	2017, regulär im Budget
Analyse, städtebauliche Studie, Überprüfung durch Raumplaner		
<i>Ausarbeitung Teilzonenplan Zentrum (anstehend)</i>	225 000	
Raumplaner	138 000	gem. Offerte
Kommunikation	37 000	gem. Richtofferte
Visualisierungen	15 000	
Publikationen und Drucksachen	4 000	
Mitwirkung	3 000	
Diverses / Reserve	28 000	
Einspracheverhandlungen	-	unvorhersehbar
<i>Summe für Planungskredit</i>	270 000	

Die im Rahmen der laufenden Rechnung 2017 getätigten Planungsaufwendungen werden im Sinne der Einheit der Materie im Gesamtkredit ebenfalls berücksichtigt und beantragt.