

Bericht an den Einwohnerrat

vom 14.11.2006

Aufhebung Quartierplanpflichtgebiet QP 7/ Schmidlihof, Zoneneinteilung neu WG 4

Kurzinfo:	<p>Das Gebiet zwischen Postgasse, Curt Goetz-Strasse und Baslerstrasse ist ein Quartierplanpflichtgebiet mit Grundnutzung WG 4. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder beim Vorliegen von Bauabsichten darüber beraten muss, ob eine Quartierplanung auszulösen ist. Neubauten und grössere Umbauten sind ohne rechtsgültigen Quartierplan nicht möglich. Die bestehenden Gebäude können lediglich saniert werden.</p> <p>Eine Eigentümerin plant, die bestehenden Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die Überprüfung des Quartierplanpflichtgebiets Schmidlihof musste deshalb gegenüber der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Die Eigentümer/innen der drei Teilgebiete wurden im April/Mai 2006 zu Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen eingeladen und über die bestehende Situation informiert. Die Umfrage ergab, dass in keinem der drei Gebiete die nötige Zweidrittels-Mehrheit der Quartierplanfläche (§ 43 RBG) für eine Planung erreicht wird. Somit wird das Quorum für eine Planung nicht erreicht. Der Gemeinderat schlägt deshalb vor, das Quartierplanpflichtgebiet aufzuheben und das Gebiet der Zone WG 4 zuzuweisen.</p>
Antrag:	<ol style="list-style-type: none">1. Das Quartierplanpflichtgebiet QP 7/Schmidlihof wird aufgehoben.2. Das Gebiet wird in die Zone WG 4 (Wohn- und Geschäftszone 4) eingeteilt.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

1. Ausgangslage

Bei der Erstellung des Zonenplans anfangs der 70er Jahre (RRB 26. März 1974) wurden die Parzellen in der Talsohle zwischen Dorenbach und Kronenplatz als Quartierplanpflichtgebiete mit Grundnutzung WG 4 eingeteilt. Der Quartierplan ist ein Planungsinstrument mit dem architektonisch und städtebaulich befriedigende Gesamtüberbauungen realisiert und Sanierungen von bestehenden Quartieren durchgeführt werden können.

In den Ergänzungsbestimmungen der Zonenvorschriften ist unter Punkt 1 festgehalten:

Für die im Zonenplan mit einer Quartierplankontur bezeichneten Gebiete hat der Gemeinderat zur gegebenen Zeit die Ausarbeitung von Quartierplänen zu beschliessen (ZR 9/63)

Dies bedeutet, dass der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder beim Vorliegen von Bauabsichten darüber beraten muss, ob eine Quartierplanung auszulösen ist. Neubauten und grössere Umbauten sind ohne rechtsgültigen Quartierplan nicht möglich. Die bestehenden Gebäude können lediglich saniert werden.

2. Bauprojekt

Eine Grundeigentümerin an der Schlüsselgasse plant, bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die Überprüfung des Quartierplanpflichtgebiets Schmidlihof muss deshalb gegenüber der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden.

3. Analyse Quartierplanpflichtgebiet "Schmidlihof"

Das Planungsbüro Planteam S AG, Gelterkinden, hat das Gebiet "Schmidlihof" analysiert und ist, kurz zusammengefasst, zu folgendem Lösungsansatz gekommen:

Das Quartierplanpflichtgebiet Nr. 7 ist relativ gross und weist städtebaulich deutlich zu unterscheidende Bereiche auf. Es sollte deshalb für die weitere Planung differenziert nach folgenden drei Teilgebieten beurteilt werden:

Teilgebiet 1: Schmidlihof (klar erkennbare städtebauliche Struktur)

Teilgebiet 2: Schlüsselgasse (heterogene Bebauung)

Teilgebiet 3: Restaurant Schlüssel (Restaurant mit Hochhaus)

Für das Teilgebiet 1 schlägt das Planungsbüro "Kernzone" und für die Gebiete 2 und 3 je einen Quartierplan vor.

4. Mitwirkungs- und Informationveranstaltung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden an drei Informationsveranstaltungen im Mai/April 2006 über die bestehende Situation informiert. Es wurden Lösungsansätze vorgestellt und diskutiert. Als Problembereiche wurden seitens der Planer insbesondere die Parkierungssituation im Schmidlihof und z.T. die Übernutzung einzelner Parzellen angesprochen.

Alle Eigentümer/innen erhielten jeweils die Protokolle der anderen Veranstaltungen und wurden so über alle Teilgebiete informiert. Mit den Protokollen wurde auch ein Fragebogen versandt um zu ermitteln, ob die Grundeigentümer/innen einer Planung (Kernzone, Quartierplan) und der damit verbundenen, gesetzlich vorgeschriebenen Kostenbeteiligung zustimmen würden.

5. Planerische Möglichkeiten

Die Auswertung der Umfrage ergab, dass in keinem der drei Gebiete die nötige Zweidrittels-Mehrheit der Quartierplanfläche (§ 43 RBG) für eine Planung erreicht wird und somit die Grundlage für eine solche Planung nicht gegeben ist.

6. Weiteres Vorgehen

Weil eine konkrete Anfrage seitens einer Eigentümerschaft vorliegt, soll die Planüberarbeitung für das Quartierplanpflichtgebiet QP7 Schmidlihof, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision ohnehin hätte erfolgen müssen, vorgezogen werden. Die Abteilung RU schlägt vor, die Quartierplanpflicht aufzuheben, so dass für das Gebiet die Grundnutzung WG 4 gilt. Das Vorgehen wurde bereits mit der bauwilligen Eigentümerschaft vorbesprochen und liegt in deren Interesse. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des Gebiets Schmidlihof steht es jederzeit frei, zu einem späteren Zeitpunkt eine Umzonung in die Kernzone zu beantragen.

7. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung hat die Mutation mittels Planungsbericht vorgeprüft und hat die Aufhebung des Quartierplanpflichtgebiets gutgeheissen.

Situationsplan