

Gemeinde Binningen

Teilzonenplan Kirschbaumacker

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

1. Fassung vom 29.04.2010 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Teilzonenplan Kirschbaumacker

Planungsbericht gemäss § 39 RBG

1. Fassung vom 29.04.2010 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Auftrag	Teilzonenplan Kirschbaumacker
Auftraggeber	Gemeinde Binningen
Auftragnehmer	Planteam S AG; Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden Tel. 061 981 44 20 Fax. 061 981 44 10 gelterkinden@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, Planerin FSU, dipl. Betriebswirtin (BA),
Referenz	bin_tzp kirschbaumacker_bericht_100429.doc

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung	3
2.1	Projektorganisation	3
2.2	Verfahrenswahl	3
2.3	Übersicht Planungsablauf	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Zonenplan	6
3.2	Quartierplan	7
3.3	Baulinien	9
3.4	Neubauprojekt Parzelle Nr. 4826	9
4	Planungsziele der Teilzonenplanung	11
5	Umfang und Inhalt der Teilzonenplanung	11
5.1	Planungsinstrumente	11
5.2	Planungsinhalte	11
5.2.1	Teilzonenplan	11
5.2.2	Allgemeine Bauvorschriften	12
5.2.3	Nutzungszonen	12
5.2.4	Nutzungsmass, Bauvorschriften	12
5.2.5	Grün- und Freiräume	14
5.2.6	Erschliessung und Parkierung	15
5.2.7	Schlussvorschriften	15
6	Quartierplanvertrag	15
7	Information und Mitwirkung	17
8	Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung	17
9	Beschluss- und Auflageverfahren	17
10	Würdigung der Planung	17

1 Ausgangslage

Über das Quartier Kirschbaumacker – zwischen Leimgrubenweg, Im Tschuppbaumacker, Tiefengrabenweg und Im Kirschgarten gelegen – besteht die **rechtsgültige Quartierplanung „Kirschbaumacker“** aus dem Jahr 1984.



Abb. 1: Luftbild Gebiet Kirschbaumacker mit unbebautem Areal

Der Quartierplan umfasst ein grosses Areal von einer Gesamtfläche von ca. 5 ha. Auf etwa 80 % der Fläche waren Mehrfamilienhäuser von geringer Dichte (2 VG + Dach), durchzogen von grosszügigen Grün- und Freiflächen, vorgesehen, im restlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser (siehe auch Abb. 7 und Abb. 8). Der Grossteil der Mehrfamilienhäuser sowie etwa die Hälfte der Einzel- und Doppelhäuser wurden bis heute realisiert (siehe Abb. 1). Die im Quartierplan festgelegte Ausnützung ist für heutige Massstäbe, insbesondere auch im Vergleich zu den umliegenden Quartieren, recht gering und wurde in den bebauten Gebieten weitgehend ausgeschöpft.

Da die Quartierpläne nicht Bestandteil der laufenden Ortsplanungs-Revision sind, sondern bei Bedarf überprüft und wenn nötig überarbeitet werden, gelangten zum Quartierplan seitens einzelner Grundeigentümer unterschiedliche Anträge an die Gemeinde:

- Der Quartierplan weist gegenüber vergleichbaren Quartieren in Binningen eine wesentlich geringere Dichte auf und lässt so für die bereits realisierten Gebäude kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Durch eine Überarbeitung

des Quartierplans soll die Ergänzung jeder Wohnung um einen Wintergarten, analog den geltenden Zonenvorschriften resp. dem neuen Zonenreglement, ermöglicht werden (Erhöhung der Nutzungsziffer).

- Der Quartierplan stammt aus dem Jahr 1984. Die vorgesehenen Bebauungsstrukturen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen (Wohnfläche pro Person) und Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung (haushälterische Bodennutzung, Architektur/Siedlungsgestaltung, Gebäudestandards etc.). Die Bebauungsstruktur soll für die unbebauten Parzellen überprüft werden.

Für das nicht überbaute Mehrfamilienhausgebiet (Parzelle Nr. 4826) bestehen konkrete Bauabsichten. Der Grundeigentümer hat über das Areal eine Projektstudie erarbeiten lassen (siehe Abb. 2 und Kap. 3.4), in welcher eine Bebauung mit geänderter Struktur und höherer Dichte als gemäss bestehendem Quartierplan zulässig vorgesehen ist.



Abb. 2: Modell Projektstudie Parzelle Nr. 4826

Die an die Gemeinde getragenen Anliegen der Grundeigentümer sind begründet; der bestehende Quartierplan soll daher überprüft und angepasst werden. Verfahrenstechnisch kann dies über unterschiedliche Wege erfolgen, welche daher vorgängig untersucht wurden und im Kapitel 2.2 dargelegt und erläutert sind. Aufgrund der dort geschilderten Überlegungen gelangte die Gemeinde zum Schluss, als zweckmässiges Verfahren die Überführung des gesamten Quartierplans in einen neuen Teilzonenplan „Kirschbaumacker“ zu wählen. Der bestehende Quartierplan „Kirschbaumacker“ wird mit dem neuen Teilzonenplan gesamthaft aufgehoben.

2 Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Planung wurde durch die Verantwortlichen seitens der Gemeinde Binningen und das beauftragte Planungsbüro, Planteam S AG Gelterkinden, im Austausch mit den betroffenen Grundeigentümern in mehreren Schritten erarbeitet. Der Planungsausschuss setzte sich zusammen aus:

- Bauabteilungen Gemeinde Binningen: Pirkko Zimmermann / Horst Reher
 - Planteam S AG: Roger Michelin / Esther Schiegg
- Erweiterter Planungsausschuss (Austausch zum Vorgehen und Inhalten):
- Agathe Schuler, Gemeinderätin

2.2 Verfahrenswahl

Verfahrenstechnisch bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, um den Anliegen der Grundeigentümer gerecht zu werden und die planerischen Absichten der Gemeinde umzusetzen:

- Mutation des bestehenden Quartierplans
- Aufteilung des bestehenden Quartierplans in mehrere Quartierpläne
- Aufteilung des bestehenden Quartierplans mit Zuweisung der EFH-Zone zu einer regulären Wohnzone
- Überführung des Quartierplans in einen Teilzonenplan.

Die möglichen Verfahren wurden vorab mit dem Amt für Raumplanung abgeklärt: Da auch die Aufhebung oder Unterteilung des Quartierplans formal einer Quartierplanänderung entspricht, gilt auch für diese das **Quartierplanverfahren gemäss § 47 Abs. 1 RBG**. Dieses unterliegt, auch wenn nur ein Teil des Quartierplans mutiert würde, dem **Zustimmungsquorum**, d. h. eine Mehrheit von Grundeigentümern, die über mind. 2/3 der Quartierplanfläche verfügt, muss dem Quartierplan resp. der Änderung zustimmen. Aufgrund seiner Grösse und der Bereiche mit Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum umfasst der Quartierplan heute eine Vielzahl an Eigentümern, was die Umsetzung einer Planung äusserst komplex und schwierig gestaltet. Das gewählte Verfahren muss in jedem Fall von einem Grossteil der Eigentümer getragen werden; der Kommunikation kommt daher im gesamten Prozess eine grundlegende Rolle zu.

Um die Absichten der Grundeigentümer zu erfahren, führte die Gemeinde unter den Grundeigentümern im Vorfeld eine Umfrage und mehrere Informationsveranstaltungen durch, an welchen die aktuelle Situation, die Absichten seitens der Grundeigentümer sowie der Gemeinde und mögliche Verfahren zur Umsetzung erläutert und diskutiert wurden.



Abb. 3: Ursprüngliche Strategie der Gemeinde zur Aufteilung des bestehenden Quartierplans

Als Ergebnis der Umfrage unter der Eigentümern und der Veranstaltungen resultierte ein **(langfristig) wünschbares Vorgehen** seitens der Gemeinde (siehe Abb. 3): Der bestehende Quartierplan sollte in vier Einheiten unterteilt werden, wovon die Einfamilienhauszone (im Folgenden EFH-Zone) (grün) einer regulären Wohnzone zugewiesen würde. Die realisierten Mehrfamilienhäuser (gelb, blau) würden zu zwei eigenständigen Quartierplänen (oder in einem zusammengefasst), deren Inhalte im Wesentlichen den heutigen Regelungen mit moderaten Anpassungen entsprächen. Die unbebaute Mehrfamilienhauszone (im Folgenden MFH-Zone) und ein Teil der realisierten Mehrfamilienhäuser (orange) würden einen weiteren Quartierplan bilden.

In der Zwischenzeit traten noch weitere Grundeigentümer ohne konkrete Bauprojekte mit der Bitte an die Gemeinde, auch für ihre Parzelle eine Mutation des Quartierplans zu prüfen, um allfällige künftige Bauprojekte zu ermöglichen. Auch diese Bedürfnisse waren im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der komplexen, schwierigen Ausgangslage (Vielzahl an Grundeigentümern mit unterschiedlichen Interessenlagen), wurde in einem ersten Schritt die **Mutation eines Teils des Quartierplans** (nicht bebaute Areale) angestrebt. Dieses Verfahren hätte jedoch innerhalb des Perimeters ungleiche Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge gehabt und würde langfristig wenig Flexibilität bieten namentlich für die bebauten Gebiete. Man entschied sich daher dazu, die **gesamte Planung zu überarbeiten**, um für alle Teilgebiete langfristig die gleiche Ausgangslage für künftige Entwicklungen zu schaffen (Ziel: Gleichbehandlung innerhalb Perimeter).

Da die Bedürfnisse bezüglich baulicher Entwicklung im Perimeter stark divergieren – kurzfristige Bauabsichten im nicht bebauten Gebiet, Erhaltung des Bestands der Mehrfamilienhäuser, langfristig unter Umständen Nachverdichtung oder Gesamterneuerung – galt es ein Verfahren zu wählen, das kurzfristig eine zeitgemässe Bebauung der nicht bebauten Areale ermöglicht sowie die bestehenden Strukturen in den bebauten Gebieten sicherstellt und gleichzeitig langfristig eine grösstmögliche Flexibilität unter Gleichbehandlung aller beteiligten Grundeigentümer bietet. Aus diesen Gründen wurde beschlossen, den **Quartierplan gesamthaft in einen Teilzonenplan zu überführen**. Ein weiterer Vorteil hiervon ist, dass damit nur ein Verfahren durchzuführen ist, das nicht von anderen, parallel laufenden Planungen (Gesamtrevision) abhängig ist.

2.3 Übersicht Planungsablauf

1.	1. Informationsveranstaltung Grundeigentümer	16.03.2009
2.	Umfrage Grundeigentümer und Auswertung	März-Mai 2009
3.	Voranfrage betreffend Auflösung Quartierplan beim Kanton (Amt für Raumplanung)	Juni 2009
4.	2. Informationsveranstaltung Grundeigentümer	01.07.2009
5.	3. Informationsveranstaltung Grundeigentümer	16.11.2009
6.	Grundlagenbeschaffung Planungsausschuss	Januar 2010
7.	Festlegen der Planungsgrundsätze und des Vorgehens innerhalb der Planungsausschuss	Januar 2010
8.	Ausarbeitung des Entwurfs „Teilzonenplanung Kirschbaumacker“ durch Planungsausschuss	Februar 2010
9.	Besprechung im erweiterten Planungsausschuss	März 2010
10.	Orientierung Gemeinderat	März 2010
11.	4. Informationsveranstaltung Grundeigentümer	22. April 2010
12.	Öffentliche Mitwirkung	30.04.-28.05.10
Ausstehende Planungsschritte		
13.	Kantonale Vorprüfung	Mai-Juli 2010
14.	Mitwirkungsbericht	Juli 2010
15.	Überarbeitung nach Mitwirkung / Vorprüfung	August 2010
16.	Beschlussfassung im Gemeinderat	Ende Aug. 2010
17.	Beratung und Beschlussfassung im ER	Herbst 2010
18.	Auflage und Einspracheverhandlungen	Winter 2010

- | | |
|---|---------------|
| 19. Ausarbeitung Genehmigungsunterlagen | bis Ende 2010 |
| 20. Genehmigung Regierungsrat | Anfang 2011 |

3 Rahmenbedingungen

3.1 Zonenplan



Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: www.geo.bl.ch; Zugriff: 15.04.2010)

Der rechtsgültige Zonenplan zeigt nördlich und östlich des Quartierplanperimeters 2-geschossige Wohnzonen. Südlich angrenzend, jenseits der Strasse Im Tschuppbaumacker, befinden sich die Spezialzone für Gärtnerei Leimgrubenweg (TZP) und eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Reitanlage) sowie die Landwirtschaftszone. Westlich grenzt der TZP „Im Meiriacker“ an den Perimeter (Wohnüberbauungen).

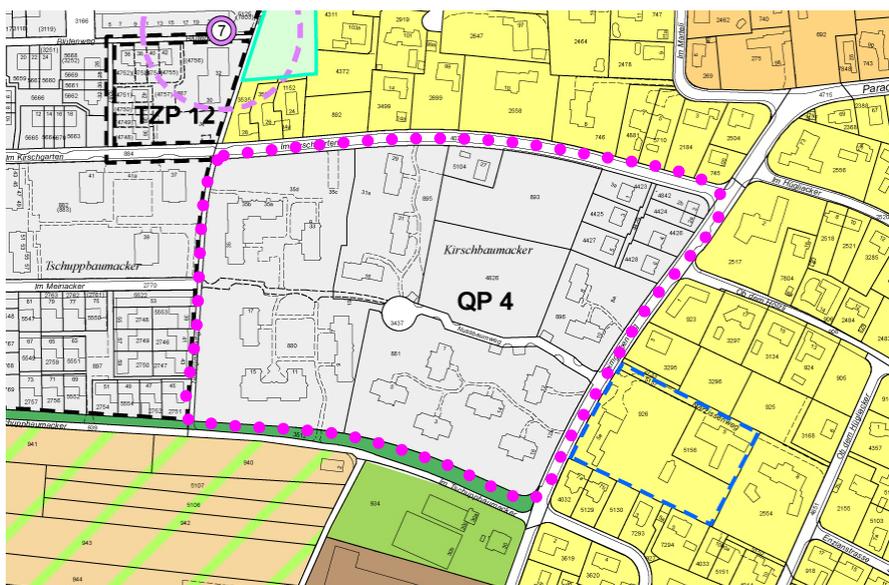


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan (Stand Vorlage Einwohnerrat Oktober 2008) mit QP-Areal

Der Entwurf zum Zonenplan im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zeigt neu eine Grünzone entlang der Strasse Im Tschuppbaumacker, unmittelbar angrenzend an Quartierplanperimeter. Die in diesem Bereich bestehenden oberirdischen Besucher-Parkplätze sollen langfristig aufgehoben werden, die Strasse in Zukunft nur noch als Erschliessungsweg (mit beschränktem Fahrverkehr) dienen (vgl. Abb. 6). Diese Absichten sind bei der Planung im Gebiet Kirschbaumacker zu berücksichtigen.



Abb. 6: Ausschnitt Strassennetzplan (Stand Vorlage Einwohnerrat Oktober 2008)

3.2 Quartierplan

Der Quartierplan „Kirschbaumacker“ wurde am 20. März 1984 mit RRB Nr. 796 genehmigt.

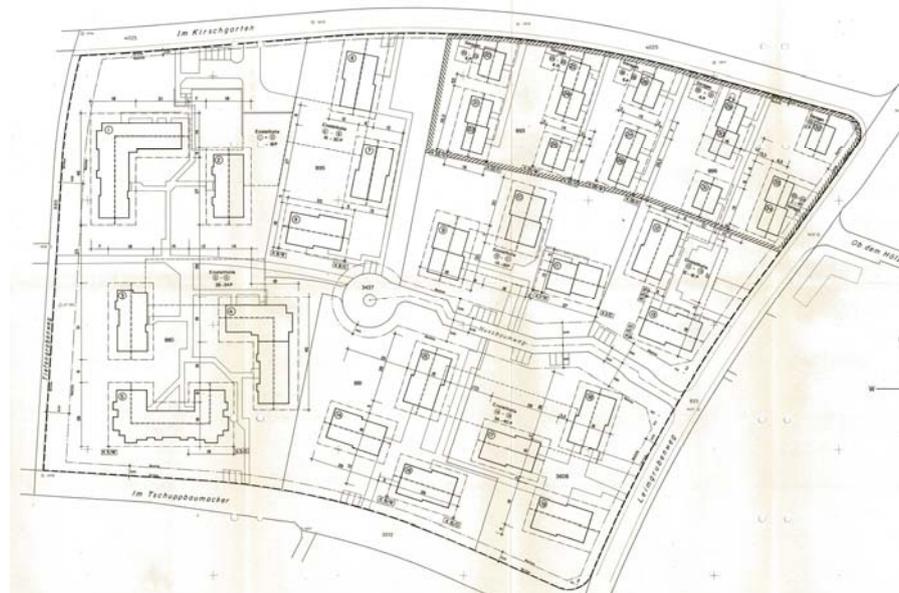


Abb. 7: Rechtsgültiger Quartierplan „Kirschbaumacker“, Situationsplan

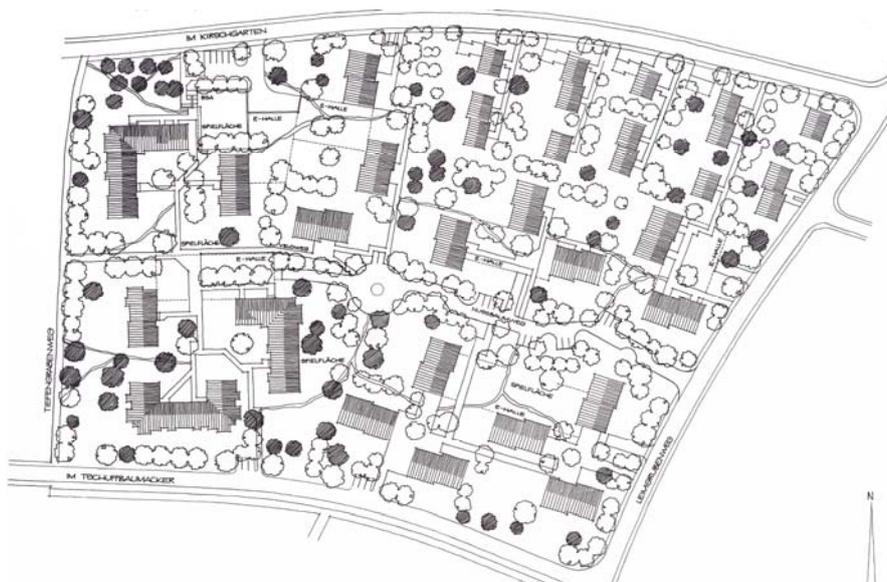


Abb. 8: Rechtsgültiger Quartierplan „Kirschbaumacker“, Gestaltungsplan

Der Perimeter des Quartierplans ist in zwei Nutzungszonen unterteilt: Die EFH-Zone im nordöstlichen Bereich und die MFH-Zone in den übrigen Bereichen. Der Bebauung innerhalb dieser Zonen resp. den einzelnen Gebäuden ist durch das festgelegte Nutzungsmass sowie die Gebäudeprofile (Baulinien, Dachformen, Höhenmasse, Gestaltungsgrundsätze resp. „wegleitender“ Gestaltungsplan) ein recht enger Rahmen gesetzt. Das Nutzungsmass schreibt in beiden Zonen bei zwei Vollgeschossen eine Nutzungsziffer von max. 27.5 % + 9.0 % Dachgeschossnutzung und eine Bebauungsziffer von 15.75 % vor (Berechnung nach ORL-Richtlinien, Bebauungsziffer nach ZR 5/63 Ziff. 3). Durch die recht präzise definierte Stellung der Gebäude werden die grosszügigen Freiräume geschaffen, die das Gebiet heute prägen. Im Weiteren regelt der Quartierplan die Verkehrserschliessung und Parkierung (u. a. Lage der Einstellhallen mit min./max.-Anzahl an Parkplätzen, genaue Definition der oberirdischen Besucher-Parkplätze, Fussweg zwischen Nussbaumweg und Im Meiriacker).

Quartierplanvertrag

Zwischen der Einwohnergemeinde Binningen einerseits und den damaligen Grundeigentümern im Quartierplanperimeter andererseits wurde im Jahr 1983 der Quartierplanvertrag zum Quartierplan „Kirschbaumacker“ abgeschlossen.

Im Quartierplanvertrag wurden geregelt (siehe auch Kapitel 6):

- Baulandumlegung
- Überbauung der Parzellen
- Dienstbarkeiten
- Zivilschutzanlage.

Im Rahmen der Erarbeitung der Teilzonenplanung ist zu überprüfen, welche der Bestimmungen des Quartierplanvertrags bei Aufhebung der heute rechtsgültigen Quartierplanung

- in die Teilzonenplanung Kirschbaumacker zu überführen sind,
- in ergänzenden privatrechtlichen Vereinbarungen separat zu regeln sind,
- oder fallen gelassen werden können, da sie zwischenzeitlich realisiert oder heute nicht mehr relevant sind.

Zur Aufhebung des Quartierplanvertrags siehe Kapitel 6.

3.3 Baulinien

Entlang der umliegenden Erschliessungsstrassen bestehenden folgende Baulinien, die durch die Planung nicht tangiert (verändert) werden:

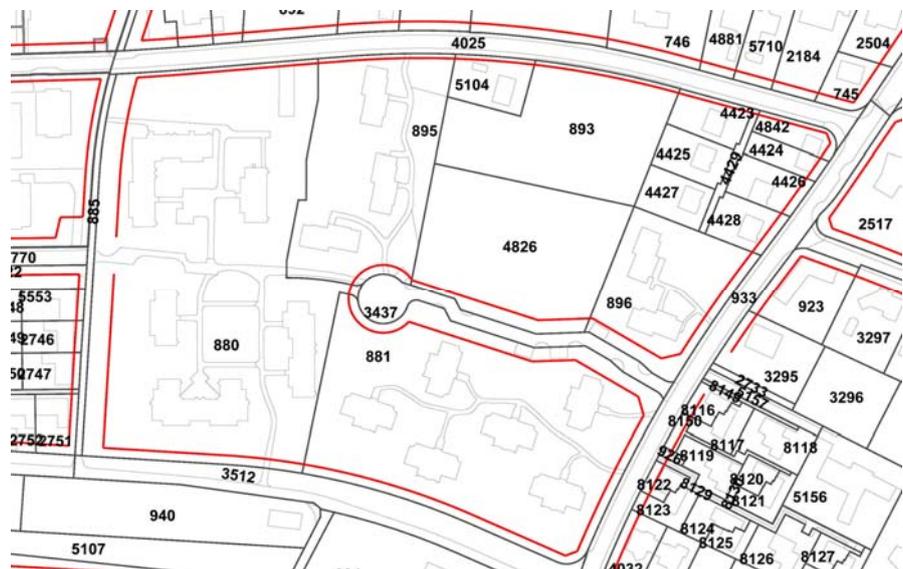


Abb. 9: Planausschnitt Strassenbaulinien (Quelle: www.geo.bl.ch, Zugriff: 15.04.2010)

3.4 Neubauprojekt Parzelle Nr. 4826



Abb. 10: Visualisierung zum Neubauprojekt

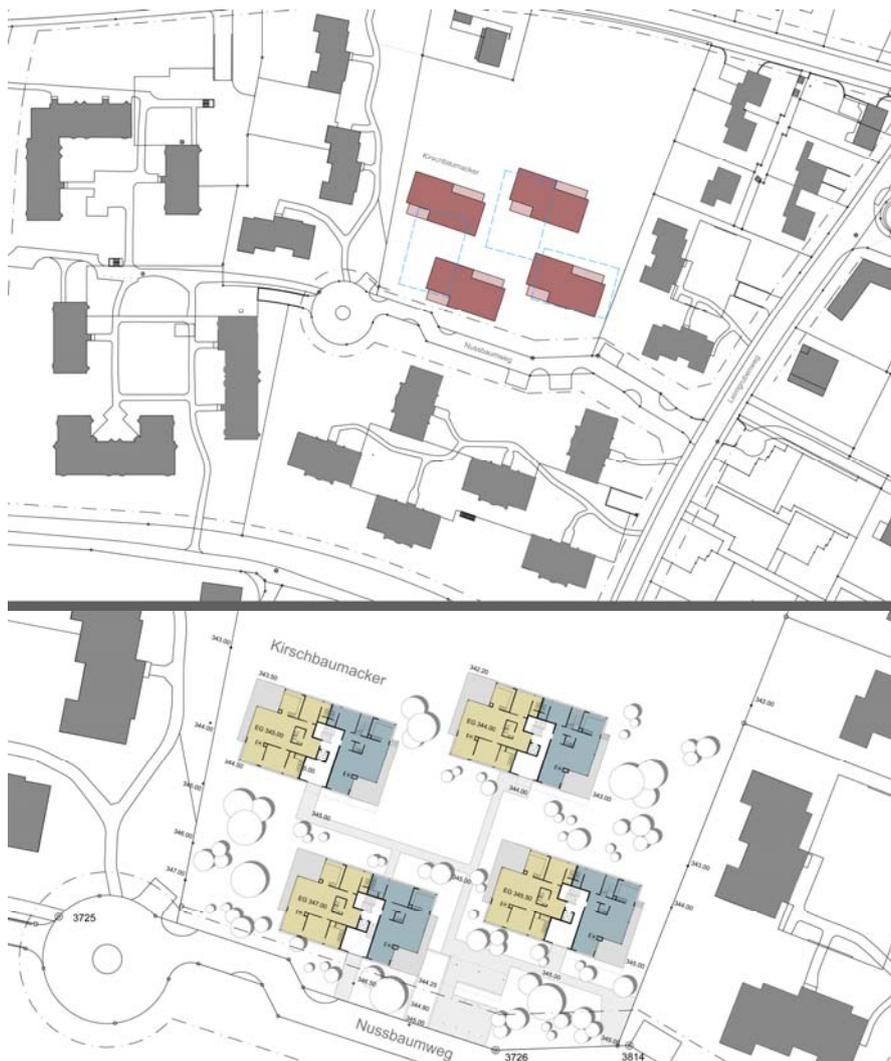


Abb. 11: Situationsplan und Grundriss EG Neubauprojekt

Die Atelier-Gemeinschaft Atgem AG, Basel, erarbeitete im Jahr 2009 ein Bebauungskonzept für das nicht bebaute Areal innerhalb der Mehrfamilienhauszone. Das Projekt sieht gegenüber dem Quartierplan eine geänderte, verdichtete Bebauungsstruktur mit vier Baukörpern vor (siehe Abb. 11 oben). Mit insgesamt 16 Wohnungen ist trotzdem nur eine Wohnung mehr als im Quartierplan vorgesehen (15 Wohnungen in 3 Bauten), da der Bedarf an Wohnungsfläche pro Person massiv gestiegen ist.

Das Projekt nimmt auch mit vier Baukörpern Rücksicht auf die angrenzenden Gebäude, indem es abrückt, wo die Aussicht für die Nachbarn zu wahren ist, und angemessene Freiräume zwischen den Gebäuden schafft. Neben den beiden Vollgeschossen ist als oberes Geschoss ein Attikageschoss – den heutigen Bedürfnissen und Vorstellungen im Wohnungsbau entsprechend, jedoch ebenfalls von den bestehenden Quartierplanvorschriften abweichend – vorgesehen.

4 Planungsziele der Teilzonenplanung

Mit der Teilzonenplanung Kirschbaumacker werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherstellen der besonderen Qualitäten des Quartiers, insbesondere der bestehenden Bebauungsstrukturen und grosszügigen Freiräume
- Ermöglichen einer zeitgemässen Überbauung der nicht bebauten Areale
- Ermöglichen von moderaten Anpassungen an den bestehenden Gebäuden (Sanierungen, Wohnraumerweiterungen, Wintergärten u. dgl.)
- Ermöglichen von umfassenden Sanierungen oder Gesamterneuerungen zusammenhängender Teilgebiete (insb. in den Mehrfamiliengebieten)
- Gewährleisten einer hohen Qualität bei Neubebauungen (Siedlungsstruktur, (architektonische) Gestaltung, Freiräume, Erschliessung etc.)
- Gleichbehandlung aller Beteiligten im Perimeter

5 Umfang und Inhalt der Teilzonenplanung

5.1 Planungsinstrumente

Für die Teilzonenplanung Kirschbaumacker wurden folgende verbindliche Planungsinstrumente erarbeitet:

- Teilzonenplan Kirschbaumacker, Situation 1:500
- Teilzonenreglement Kirschbaumacker

5.2 Planungsinhalte

5.2.1 Teilzonenplan



Abb. 12: Teilzonenplan Kirschbaumacker, Stand: öffentliche Mitwirkung Mai 2010

5.2.2 Allgemeine Bauvorschriften

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung werden in Binningen mit dem überarbeiteten Zonenreglement grundlegende Neuerungen eingeführt, unter anderem werden die bisher gültige Nutzungsziffer und Bebauungsziffer durch die neue Geschossflächenziffer ersetzt. Damit sowohl Teilzonenplan als auch Gesamtzonenplan künftig auf denselben Grundlagen basieren, werden die neuen Bestimmungen (Bauvorschriften) auch im Teilzonenreglement eingeführt. In **Art. 3 bis 19** werden daher die für das Gebiet Kirschbaumacker relevanten Begriffe analog zum neuen Zonenreglement definiert. Bezüglich der Erläuterungen dieser Vorschriften wird auf den Planungsbericht zur Ortsplanung verwiesen.

5.2.3 Nutzungszonen

Das vom Perimeter des Teilzonenplans umfasste Areal wird gem. **Art. 2** in sechs unterschiedliche Nutzungszonen unterteilt: die im Plan (siehe Abb. 12) dargestellten **Wohnzonen Kirschbaumacker a bis f (WKa bis WKf)** im Sinne von § 21 Absatz 1 RBG; sie dienen damit in erster Linie der Wohnnutzung. In Absatz 2 wird präzisiert, dass die (gem. RGB) zulässigen nicht störenden Betriebe die Wohnqualität durch ihre Tätigkeit nicht beeinträchtigen dürfen.

5.2.4 Nutzungsmass, Bauvorschriften

■ Mechanismus: „2-stufige Planung“

Um die Planungsziele (siehe Kap. 2.2 und 4) für die unterschiedlichen Teilgebiete und Zeithorizonte umzusetzen, wurden in der Teilzonenplanung zwei Stufen definiert:

- **die erste Stufe** muss einerseits innerhalb der MFH-Zone die bestehende Bebauung sichern, gleichzeitig aber moderate Anpassungen zulassen, andererseits soll sie innerhalb der EFH-Zone die Bebaubarkeit nach den Bestimmungen der Wohnzone 2a dicht (W2a/d) gemäss neuem Zonenreglement ermöglichen.
 - Um dies zu erreichen, werden innerhalb der MFH-Zone die wesentlichen Inhalte des Quartierplans mit Ergänzungen in die Teilzonenplanung überführt; für die EFH-Zone werden die Bestimmungen der W2a/d aus dem neuen Zonenreglement übernommen.
- **die zweite Stufe** soll innerhalb der MFH-Zone umfassendere bauliche Erneuerungen (neue Baustrukturen, z.B. Ersatz einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen, oder Nachverdichtung) ermöglichen und eine hohe Qualität für diese sicherstellen; für die EFH-Zone sollen im Wesentlichen die Bedingungen der W2a/d gelten.
 - Für neue Strukturen sind verbindliche Überbauungskonzepte zu erstellen, die die hohe Qualität der Siedlungsstrukturen, Bauten, Freiräume und internen Erschliessung gewährleisten. Rechtlich

werden diese Konzepte über das Instrument der „Arealüberbauung nach einheitlichem Plan“ im Teilzonenreglement verankert. Das Reglement definiert dabei die Anforderungen an die Konzepte (Arealüberbauungen) sowie die maximal möglichen Abweichungen von der „Regelbauweise“ (d. h. von den Massen der „Stufe 1“).

■ **Umsetzung in Plan/Vorschriften**

Stufe 1:

- **Baubereiche (Plan und Art. 22):** Um die bestehenden Mehrfamilienhäuser werden im Abstand von ca. 5.0 m ab der Hauptfassade Baubereiche festgelegt. Sie bestimmen die maximale Ausdehnung der Gebäude, d. h. sämtliche Massnahmen wie z. B. Wohnraumerweiterungen müssen innerhalb der Baubereiche erfolgen. Neben- und Kleinbauten sind davon ausgenommen. Teilweise liegen die Baubereiche benachbarter Gebäude nahe beieinander oder überschneiden sich sogar. Um sich hier nicht gegenseitig einzuschränken, wird im Reglement festgelegt, dass alle Erweiterungen in Richtung benachbarter Gebäude das Einverständnis der betroffenen Nachbarschaft erfordern. Die Baubereiche sind für die Stufe 1 verbindlich, in Stufe 2 darf im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung von ihnen abgewichen werden.

- **Nutzungstabelle (Art. 20)**

Für die **WKa** (EFH-Zone) werden die Bestimmungen der W2a/d aus dem neuen Zonenreglement (Stand Vorlage Einwohnerrat Oktober 2008) übernommen.

Die Bestimmungen für die Zonen **WKb bis WKf** (MFH-Zonen) orientieren sich am bestehenden Quartierplan sowie dem neuen Zonenreglement (2-geschossige Wohnzonen, bzgl. Gebäude- und Fassadenhöhe). Um an den bestehenden Mehrfamilienhäusern moderate Anpassungen zu ermöglichen, wird die maximale Nutzung mit der realisierten Geschossfläche (Berechnung nach neuer Definition im Teilzonenreglement) und einem Zuschlag von 15%, bezogen auf jeweils ein Gebäude, festgelegt. Da die **WKd** noch unbebaut ist, gelten hier als „Grundanspruch“ der Stufe 1 ebenfalls die Masse der W2a/d, gleichzeitig besteht allerdings die Pflicht zu Stufe 2, d. h. zur Erstellung einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan über die gesamte Fläche **(Art. 21)**. Innerhalb der bebauten MFH-Zonen bestimmen sich die maximalen Gebäudelängen nach den im Plan festgelegten Baubereichen.

Zone	VG	Max. Whng.	max. aGF / GFZ	Grünflächen-ziffer	Fass.-höhe	Geb.-höhe	Gebäudelänge
WKa	2	2	55 %	30	7.5m	10.5m	25m
WKb/c/e/f	2	frei	realisierte GF + 15 % je Gebäude	20	7.5m	10.5m	gemäss Baubereichen
WKd	2	frei	55 %	20	7.5m	10.5m	25m
WKd: Pflicht zur Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan!							

Abb. 13: Übersicht Nutzungsmass „Stufe 1“

Stufe 2:**- Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (Art. 23)**

In allen Wohnzonen Kirschbaumacker, d. h. sowohl in den MFH-Zonen als auch der EFH-Zone, besteht die Möglichkeit eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zu erstellen, im Rahmen welcher der Gemeinderat Abweichungen bewilligen kann.

Die Mindestfläche für eine solche beträgt (wie im neuen Zonenreglement) 3'000 m², nicht jedoch innerhalb der unbebauten WKd (hier ist die Zonenfläche gesamthaft zu überplanen, siehe auch weiter vorne).

Die maximalen Abweichungen entsprechen innerhalb der WKa (EFH) den Zuschlägen gemäss neuem Zonenreglement (z.B. Nutzung: 55 % + 8 % (Relativmass) = 59.4 %).

Innerhalb der WKb bis WKf (MFH) entsprechen die Abweichungen bezüglich Gebäude-/Fassadenhöhe und Geschosse ebenso dem neuen Zonenreglement. Bezüglich Dichte sollen hier jedoch Bebauungen im Sinne der Wohnzone 2b (gemäss neuem Zonenreglement) ermöglicht werden, weshalb die maximale Geschossflächenziffer mit derjenigen der W2b festgelegt wird (75 %). Die Gebäudelängen bleiben frei, da sie durch den Quartierplan bereits heute über den Maximalwerten der regulären Wohnzonen liegen. Sie werden damit im Einzelfall anhand des jeweiligen Konzeptes entschieden.

Die Voraussetzungen zur Gewährung der Abweichungen entsprechen den im neuen Zonenreglement formulierten Anforderungen; ebenso die Bestimmung, dass diese nicht kumulativ zu erfüllen sind.

Zone	max. GFZ	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	VG
Wka	59.4	+ 5m	+ 3m	+ 3m	+ 1
WKb – WKf	75	frei	+ 3m	+ 3m	+ 1

Abb. 14: Übersicht Abweichungen „Stufe 2“ (Ausnahmeüberbauung)

5.2.5 Grün- und Freiräume

Neben den allgemeinen Bauvorschriften, welche die Grün- und Freiräume betreffen (wie Grünflächenziffer, Dachgestaltung für Flachdächer, Spiel- und Freizeitflächen, Terrainveränderungen und Anpassungen) sieht die Teilzonenplanung eine spezielle Grünfläche, den „**Freiraum Tschuppbaumacker**“, vor (**Art. 24**). Dieser dient dazu, die im neuen Zonenplan vorgesehene Grünzone entlang der Strasse im Tschuppbaumacker zu ergänzen und die Absicht zu betonen, dass in diesem Bereich künftig keine (neuen) Besucher-Parkplätze mehr zulässig sind. Das Teilzonenreglement schliesst Bauten und Anlagen im Freiraum Tschuppbaumacker aus und setzt eine standortgerechte Begrünung fest. Da der Freiraum sich ab der Gemeindeparzelle bis zur bestehenden Strassenbaulinie erstreckt, die mit der Planung nicht geändert wird, schränkt er die Bebaubarkeit der Parzellen nicht ein.

5.2.6 Erschliessung und Parkierung

Bezüglich Erschliessung und Parkierung wird im Teilzonenplan nur das minimal Notwendige geregelt, da das Gebiet bereits voll erschlossen und weitgehend bebaut ist. Da die Strasse **Im Tschuppbaumacker** in Zukunft nur noch als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr dient (siehe Kap. 3.1), wird im Reglement festgelegt, dass eine Erschliessung über sie ausgeschlossen ist (**Art. 25**). Heute sind die nördlich angrenzenden Areale über den Nussbaumweg erschlossen; von der Regelung betroffen wäre damit lediglich eine allfällige Neubebauung in diesen Bereichen.

Parkplätze (Art. 26): Innerhalb der MFH-Zonen sind sie in unterirdischen Einstellhallen – wie dies bereits heute der Fall ist – unterzubringen. Oberirdische Besucher-Parkplätze dürfen entlang der Erschliessungsachsen (und damit nicht entlang dem Tschuppbaumacker) angeordnet werden.

5.2.7 Schlussvorschriften

Die Schlussvorschriften regeln neben Ausnahmen und Bestandesgarantie insbesondere die Aufhebung aller früheren und im Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehenden Erlasse, womit die bestehende **Quartierplan Kirschbaumacker** gemäss **Art. 29** als **aufgehoben** gilt.

6 Quartierplanvertrag

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Auswirkungen und Konsequenzen die Aufhebung des Quartierplans Kirschbaumacker auf die Regelungen des bestehenden Quartierplanvertrags hat resp. wie mit diesen im Rahmen des Verfahrens umgegangen wird:

Inhalt des Artikels	Überprüfung und allfällige Neuregelung
Artikel 1: Zweck	
Zweck: Regelt Rechte und Pflichten der Beteiligten.	<i>erledigt</i>
Artikel 2: Geltungsbereich	
Quartierplanperimeter gemäss Situationsplan/Gesamtplan	Wird zum Perimeter des Teilzonenplans Kirschbaumacker, ausgenommen davon ist der Nussbaumweg (Strassennetzplan).
Artikel 3: Baulandumlegung	
Baulandumlegung auf privatrechtlichem Weg; beteiligte Grundeigentümer verpflichten sich zur Unterzeichnung des Vermarktungsplans.	<i>erledigt</i>
Keine Entschädigungen für Vor- und Nachteile	<i>erledigt</i>
Kosten werden durch private Grundeigentümer getragen.	<i>erledigt</i>
Artikel 4: Überbauung der Parzellen	
Parzelleneigentümer verpflichten sich bei der Überbauung	Für die bebauten Parzellen erledigt, für die un bebauten Parzellen

die im Vertragsplan und im Quartierplanreglement aufgeführten Bestimmungen einzuhalten.	gelten die neuen Bestimmungen der Teilzonenplanung.
Grundeigentümer verpflichten sich, die festgelegten Nebenanlagen wie Strassen, Wege, PP, Einstellhallen, Freiflächen, Gemeinschaftsanlagen für Bewohner zu erstellen.	Für die realisierten Nebenanlagen erledigt, im Weiteren gelten die neuen Bestimmungen der Teilzonenplanung.
Geringfügige Abweichungen sind zulässig, bedürfen aber Zustimmung Gemeinderat und kantonale Baudirektion.	<i>erledigt</i>
Ausser mit den im Vertragsplan festgelegten Bauten dürfen die Parzellen nicht weiter überbaut werden.	Bebauungsmöglichkeiten werden im Teilzonenplan und -reglement neu geregelt.
Für das Mass der Nutzung und die Berechnung der Nutzfläche ist das Quartierplanreglement massgebend.	Nutzungsmass und Berechnungsweise werden im Teilzonenplan und -reglement neu geregelt.
Artikel 5: Dienstbarkeiten	
Allfällige notwendig werdende Näherbau- und Grenzbaurechte werden hiermit unter den Grundeigentümern gegenseitig erteilt.	<i>erledigt</i>
Die Grundeigentümer erteilen sich gegenseitig sowie der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsbetrieben die nötigen Geh- und Fahrrechte sowie Durchleitungsrechte für Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Gas, Telefon, GGA etc.	<i>erledigt</i>
Gemeinderat Binningen ist von Grundeigentümern ermächtigt, die notwendigen Eintragungen von öff. Dienstbarkeiten im Grundbuch zu veranlassen. Vorbehalten bleibt Dienstbarkeitsbereitstellung betr. öff. Wegrecht für Fussgänger und Radfahrer im Rahmen der Baulandumlegungsurkunde.	Die Dienstbarkeiten sind bei allen bebauten Parzellen im Grundbuch eingetragen.
Begründung Dienstbarkeiten und Eintragung erfolgen, sobald Mutationsplan und entspr. Situationsplan vorliegen.	Die Dienstbarkeiten sind bei allen bebauten Parzellen im Grundbuch eingetragen.
Artikel 6: Zivilschutzanlage (Bereitstellungsanlage BSA)	
Die für die kombinierte Zivilschutzanlage unter Niveau der Gemeinde Binningen erforderlichen Vereinbarungen (Baurecht, Geh- und Fahrrecht) werden in separatem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Binningen und der Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt getroffen.	<i>erledigt</i>
Artikel 7: Schlussbestimmungen	
Grundeigentümer tragen allgemeine Kosten des Quartierplanunternehmens entsprechend Nutzflächen.	<i>erledigt</i>
Grundeigentümer verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für allen Schaden, der den anderen Grundeigentümern aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entsteht.	<i>erledigt</i>
Genehmigung, Inkrafttreten, Bestandteile	<i>erledigt</i>

7 Information und Mitwirkung

Die Teilzonenplanung Kirschbaumacker liegt vom 30. April bis 28. Mai 2010 öffentlich bei den Bauabteilungen der Gemeinde Binningen auf.

8 Behandlung der Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung

pendent

9 Beschluss- und Auflageverfahren

pendent

10 Würdigung der Planung

Die über 25-jährige Quartierplanung Kirschbaumacker genügt den heutigen Anforderungen sowohl bezüglich Anpassung und Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz, als auch für die Realisierung von Neubauten auf den noch nicht bebauten Arealen nicht mehr. Die Zahl der Grundeigentümer nahm bedingt durch die Entwicklungsgeschichte kontinuierlich zu (Stockwerkeigentum), so dass heute eine Anpassung der Planungsgrundlage aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Zustimmungsquorum) sehr schwierig ist.

Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Quartierplanung gesamthaft durch ein flexibles, den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht werdendes Instrument ersetzt. Die Planung schützt einerseits die bestehenden Strukturen und schafft so für die Grundeigentümer in den bebauten Gebieten Sicherheit, ermöglicht andererseits aber auch eine zeitgemässe Entwicklung der nicht bebauten Areale. Im Weiteren schafft sie die Voraussetzungen, die bestehende Bausubstanz langfristig behutsam zu erneuern oder nachzuverdichten; dies steht unter der Prämisse, dass die festgelegten, hohen Qualitätsansprüche an Siedlungsstruktur, Freiraumgestaltung, Ökologie und Erschliessung erfüllt werden.

Binningen, den

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....