18

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Zonenreglement und Strassennetzplan

---

1. Einleitung

An der Sitzung vom 27.10.2008 überwies der Einwohnerrat die Vorlage Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Zonenreglement und Strassennetzplan an die Bau- und Planungskommission. Das Geschäft wurde in 13 Kommissionssitzungen beraten. Die Vorlage enthält folgende Beilagen:

- Zonenreglement
- Planungsbericht
- Zonenplan
- Differenzplan
- Legende
- Mitwirkungsbericht
- Strassennetzplan
- Differenzplan zum Strassennetzplan
- Planungsbericht zum Strassennetzplan

Die Kommission dankt dem Gemeinderat, den Mitarbeitern der Verwaltung und den externen Beratern für die umfangreiche Berichterstattung, die kompetente Fragenbeantwortung und die angenehme Zusammenarbeit.

Nach einer Einführung von Gemeinderätin A. Schuler, in welcher sie auf die Vorgeschichte des Geschäfts Nr. 18 verweist und die grosse Tragweite der Vorlage hervorhebt, erklärt R. Michelon vom Planteam S den Werdegang der Ortsplanungsrevision. Binningen ist eine der letzten Gemeinden der Schweiz, deren Ortsplanung noch nicht konform mit dem Bundesgesetz für Raumplanung ist. Mit der neuen Zonenplanung wird planerisch der Grundstein für rund 15 Jahre gelegt.

2. Einführung in die Ortsplanrevision

In einer Präsentation von H. Reher, Mitarbeiter der Abteilung RU, wird aufgezeigt, wie für einige gut geeignete Vergleichsobjekte die bestehende Ausnutzung gemäss geltendem Recht (Bebauungs- und Nutzungsziffer) ermittelt wurde. Parallel dazu wurde für alle diese Objekte der Wert nach der neuen Methode (Geschossflächenziffer) berechnet. Daraus ist ersichtlich, dass in den meisten Fällen je nach Zone noch eine Nachverdichtung möglich ist.

M. Vogt vom Büro Planteam S erläuterte die Gründe für den Wechsel von der heutigen Berechnungsart mit zwei Ziffern (Bebauungs- und Nutzungsziffer) zum neuen System mit nur noch einer Ziffer (Geschossflächenziffer). Die neue Ziffer ist Bestandteil von etlichen Massnahmen im Sinne einer Baurechtsharmonisierung in der Schweiz (Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen). Sie ist gerechter, flexibler und einfacher zu handhaben. Gesamtschweizerisch wird mit grosser Wahrscheinlichkeit diese neue Ziffer im Grundsatz bald einmal überall angewandt. Binningen ist eine der ersten Gemeinden, die die neue Methode anwenden will. Dieser Wechsel wird vom Kanton klar unterstützt, der Landrat hat inzwischen beschlossen, dass der Kanton Basel-Landschaft dem Konkordat über die gesamtschweizerische Baurechtsharmonisie-

rung beitreten soll. Die Geschossflächenziffer wird vom SIA (Schweizer Ingenieur- und Architektenverein) so definiert, dass alle Geschosse - auch die im Untergeschoss - mitgezählt werden. Der Gemeinderat Binningen hat sich dafür entschieden, nur diejenigen Geschossbereiche zu zählen, die sichtbares Volumen generieren. Dies ist nachvollziehbar, obwohl die Berechnung dadurch etwas komplizierter wird.

Anhand von einigen Modellen wird demonstriert, dass im heutigen System mit Nutzungs- und Bebauungsziffer das mögliche Volumen nicht ablesbar ist, weil viele so genannte "Gratisnutzungen" existieren (z.B. Attikageschoss, Wintergärten). Im neuen System sind diese Bauteile alle auch möglich, sind aber im gesamthaft zugelassenen Bauvolumen zu integrieren.

Nebst der Einführung der neuen Geschossflächenziffer sind neu eine Grünflächenziffer und eine neue Messweise bezüglich des gewachsenen Terrains wichtige Bestandteile der Ortsplanungsrevision.

3. Besichtigung Referenzobjekte

Die Kommission hat bei acht Referenzobjekten einen Augenschein vorgenommen, bei dem die Problematik der heutigen Nutzungsberechnung mit den so genannten "nicht anrechenbaren" Flächen für Sockelgeschoss, Attikageschoss, Wintergärten und Garagen aufgezeigt wurde. Diese Flächen bilden keinen Bestandteil der heute rechtsgültigen Nutzungsziffer. Mit einer optimierten Bauweise kann heute das zulässige Bauvolumen verdoppelt werden, wenn das Terrain vor allem in den Hanglagen optimal ausgenutzt wird. Ausserdem wird ersichtlich, wie wichtig der haushälterische Umgang mit dem Bauland ist und dass die Zonenvorschriften einen grossen Einfluss auf das Erscheinungsbild und auch auf die Wohnqualität einer Gemeinde haben.

Im Anschluss an den Augenschein wird die Frage aufgeworfen, wo die Grenze zwischen W2a locker und W2a dicht verlaufen sollte. Im Entwurf zum Zonenplan ist jeweils ein Strassenzug als Grenze enthalten. Aus der Kommission wird die Frage gestellt, ob die Zonengrenze nicht z.B. eine Bautiefe weiter den Hang hinunter sinnvoller wäre, um den Übergang fliessender zu machen. Seitens der Verwaltung wird entgegengehalten, dass es je nach Parzellenlage und -grösse zu komplizierten und auch ungerechten Trennungen kommen könnte. Aus dieser Sicht ist es sinnvoll, jeweils eine Strasse als Zonengrenze zu definieren.

4. Beratung Zonenplan und Zonenreglement

4.1 Bauzonen W2a locker / W2a dicht

Die Bauzone W2a dicht entspricht mit einer Geschossflächenziffer von 55 % der heutigen Nutzung.

Bei der Zone W2a locker wird die Geschossflächenziffer gemäss Vorlage des Gemeinderats von heute 55 % auf 35 % abgestuft. Hier spricht man von einer Abzonung.

Eine Untersuchung zeigt, dass bei ca. 1/3 aller neueren Bauten in dem als Zone W2a dicht vorgesehenen Gebiet die Nutzung voll ausgeschöpft ist. In den Gebieten, die für die Zone W2a locker vorgesehen sind, ist dies mit der heute bestehenden Bausubstanz praktisch bei ca. 2/3 nicht der Fall. Deshalb gibt es in den allermeisten Fällen sogar in der Zone W2a locker bei einem Neubau gegenüber der heutigen Bausubstanz noch Nutzungspotenzial.

Über diesen Punkt gehen die Meinungen in der Kommission weit auseinander. Die einen finden, dass aus Sicht der betroffenen Landeigentümer eine Nutzungsreduktion von 55 % in W2a dicht auf 35 % in W2a locker ein (zu) grosser Eingriff ist. Schon eine Reduktion auf "nur" 45 % wäre eine rechte Differenz.

Andere haben den Eindruck Binningen sei vielerorts überbaut "bis zum geht nicht mehr". Je dichter ein Gebiet überbaut ist, je dichter ist übrigens auch der Verkehr, was auch zu Problemen führen kann. Eine Bauzone soll raumplanerisch die richtigen Rahmenbedingungen abste-

cken und nicht auf den Zufall hoffen, dass jemand freiwillig auf Nutzung verzichtet, um mehr Umfeld und mehr Grün zu haben und damit die Wohnqualität zu verbessern.

Etliche sind der Ansicht, dass ein Unterschied zwischen locker und dicht wohl richtig ist, aber die Reduktion soll nicht auf 35 % sondern auf 45 % erfolgen.

Beim Augenschein haben einige Kommissionsmitglieder den Eindruck erhalten, dass die Nutzungsdichte eher in der Zone W2b hoch ist und nicht in der Zone W2a. Die gesamte Zone W2a ist heute eher locker überbaut und die neue Zone W2a locker kann gar als sehr locker überbaut betrachtet werden. Im Übrigen ist die Siedlungsqualität nur zum Teil durch die Zone definiert. Zu einem grossen Teil sind auch die Architekten und die Umgebung entscheidend.

Eine weitere Frage ist die Entschädigungspflicht bei einer Abzonung. L. Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP), erläutert das Rechtsgutachten, welches vom GR in Auftrag gegeben worden ist. Er kommt zum Schluss dass eine Entschädigungspflicht infolge der in der Zone "W2a locker" reduzierten Nutzung ausgeschlossen werden kann.

R. Michelon sieht dies etwas differenzierter und meint, dass mit Rechtsstreitereien zu rechnen ist; aber die Chance, dass es zu einer Entschädigung kommen wird, ist sehr klein.

Im Kanton BL gibt es bis dahin kein Beispiel einer Abzonung. L. Bühlmann erklärt anhand eines Beispiels von Küsnacht (ZH), dass dort 1992 die Nutzung erhöht wurde und jetzt, 17 Jahre später, eine Abzonung um bis zu 1/3 durchgeführt wird. Eine solche spätere Korrektur ist ein äusserst langwieriger Prozess. Anhand eines Beispiels von St. Gallen wird aufgezeigt, dass es Sinn macht, einzelne Gebiete aus raumplanerischen Gründen anders zu behandeln.

Im Rahmen der Beratung in der Kommission ergeben sich zusammengefasst folgende Pro- und Kontra-Argumente zur Frage W2a locker/W2a dicht:

Argumente für W2a locker:

Gehobener Wohnstandard (5-Stern-Wohnzone), Attraktiv für gute Steuerzahler, Bewahrung des Ist-Zustands, Schutz vor Spekulationen.

Argumente gegen W2a locker (Beibehaltung des Ist-Zustands):

Achtung des Eigentums, Verminderung der Nutzung um 1/3, Wertverminderung um 1/5, die Raumplanung verlangt verdichtetes Bauen, eine mit 446 Unterschriften versehene Petition wendet sich ebenfalls dagegen.

Folgende Anträge wurden gestellt:

Antrag 1: Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2a dicht von 55 % (gemäss Vorlage Gemeinderat) auf 45 % (Vorschlag Kommission).

://: Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Antrag 2: Verminderte Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2a locker von 35 % (gemäss Vorlage Gemeinderat) auf 45 % (Vorschlag Kommission).

://: Dieser Antrag wurde mehrheitlich gutgeheissen.

4.2 Bauzone W2b

In der Zone W2b beträgt die Geschossflächenziffer gemäss Vorschlag des Gemeinderats 75 %. In dieser Zone sind einige Überbauungen mit der maximal zulässigen Nutzung entstanden und auch Einsprachen dagegen eingereicht worden. Nicht alle Planer nehmen allerdings bei einer Neuüberbauung die volle Nutzung in Anspruch.

Antrag 3: Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2b von 75 % (gemäss Vorlage Gemeinderat) auf 65 % (Vorschlag Kommission).

Auch hier ist die Frage, ob bei einer Reduktion mit Entschädigungsfragen zu rechnen ist.

Zudem muss man sich dessen bewusst sein, dass bei einer Abweichung vom Vorschlag des Gemeinderats mit zusätzlicher Opposition aus der Zone W2b zu rechnen ist. Der Gemeinderat verweist auf das bestehende Gutachten der Vereinigung für Landesplanung: Bei einer Nutzungsreduktion bis zu ¼ muss nicht mit Entschädigungen gerechnet werden.

://: Der Antrag zur Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2b von 75 % (gemäss Vorlage Gemeinderat) auf 65 % (Vorschlag Kommission) wird mehrheitlich gutgeheissen.

Auf die Beschlüsse zu den Anträgen 2 und 3 wurde im Verlauf der weiteren Kommissionsberatung auf Grund eines Rückkommensantrags nochmals eingetreten (siehe Punkt 10, Rückkommen auf die von der Kommission beantragten Änderungen der Geschossflächenziffern in Zone W2a und W2b).

4.3 Zentrumszone Z

In der **Zentrumszone** wird neu keine Nutzungsziffer vorgegeben. Hingegen wird festgelegt, dass im Erdgeschoss gegen die Strasse hin keine Wohnungen platziert werden dürfen. Diese Bestimmung dient einerseits dem Lärmschutz und andererseits dem Gewerbe.

4.4 OeWA – Zone Sport

Auf dem Bruderholz ist die OeWA-Zone Sport (OeWA = Zone für Öffentliche Werke und Anlagen) noch enthalten. Sie wird im östlichen Bereich durch eine Zone ersetzt, wo ein Baumgarten ohne Parkplätze und Bauten entstehen soll. Wenn z.B. durch eine Aufwertung der Sportanlagen Spiegelfeld keine Sportzone auf dem Bruderholz mehr nötig sein wird, kann diese OeWA-Zone in eine Landwirtschaftszone umgewandelt werden.

4.5 Baugebiet 2. Etappe

Auf dem Bruderholz gibt es grössere Flächen, die heute Baugebiet zweiter Etappe sind. Neu müssen diese Gebiete einer Zone zugeteilt werden, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist. Faktisch ist dieses Gebiet bis zu einer allfälligen späteren Änderung Landwirtschaftsgebiet. Damit wird künftigen Generationen ein Handlungsspielraum für eine mögliche Einzonung gelassen.

4.6 Anschlusspflicht WBA

Neu ist in der Talsohle und entlang dem Dorenbach bis zum Neubadrain eine Zone enthalten, in welcher der Gemeinderat einen Anschluss an die Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) verfügen kann. Im Kanton Basellandschaft ist zurzeit noch keine Rechtsgrundlage für eine solche Verpflichtung vorhanden. Gemeinderat und massgebende Personen in der kantonalen Verwaltung sind aber die Meinung, dass man im Sinn der Sache (Förderung des Einsatzes von erneuerbarer Energie) daran festhalten soll und so die Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage erwirken müsste.

Hier wurde der Antrag gestellt, dass Ziffer 20 des Zonenreglements gestrichen wird da die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.

://: Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Die Kommission wurde an ihrer Sitzung vom 3.3.2010 darüber informiert, dass Gemeinderätin A. Schuler am 14.1.2010 im Landrat des Kantons Basellandschaft eine Motion zu diesem Thema eingereicht hat, mit der die Schaffung der für solche Zwecke nötigen Rechtsgrundlage erreicht werden soll.

4.7 Lärmempfindlichkeit

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind primär von den Zonen abhängig (z.B. Zentrumszonen sind automatisch in der Empfindlichkeitsstufe (ES) 3). Weil im Rahmen der Mitwirkung die Eigentümer der heutigen Gewerbezone (westlicher Teil) eine Umzonung vom Gewerbegebiet in eine WG-Zone wünschten muss dort gegenüber der noch verbleibenden Gewerbezone ES 3 eingeführt werden, damit die Gewerbezone überhaupt erhalten werden kann. In Binningen ist fast alles Gebiet in ES 2 eingestuft. Ausnahmen: entlang der stark befahrenen Strassen und in Zentrumszonen, resp. vis à vis der Gewerbezone, konnte eine so genannte Lärmvorbelastung geltend gemacht werden.

Der Fluglärm hat über Binningen seit der Einführung des Instrumentenlandesystems ILS 34 zugenommen. Weil aber die Lärmmessungen nur über einen Tageswert und nicht mit einzelnen Spitzenbelastungen ermittelt werden, ist der Fluglärm noch unter dem Grenzwert. Ausserdem bezieht sich der Lärmempfindlichkeitsstufenplan nur auf ortsfeste Anlagen. Der Fluglärm gehört nicht dazu.

4.8 Baumschutz

Zum Baumschutz wurde ein **Antrag** mit diversen Punkten gestellt.

Die **Diskussion** darüber zeigte folgendes: Ein Baumschutzparagraf wurde in Binningen schon in früheren Vorstössen abgelehnt. Um die gesamte Ortsplanungsrevision nicht zusätzlich zu belasten, soll auf die Aufnahme in das Reglement verzichtet werden. Es ist sinnvoller, das Thema allenfalls erneut als parlamentarischen Vorstoss einzubringen. Der Gemeinderat hat in der Vorlage die Grünflächenziffer vorgeschlagen, die bewusst nicht nur Bäume, Sträucher und Hecken etc. sondern das Grün und damit die Gartengestaltung im Allgemeinen fördert. Diese Grünflächenziffer schreibt gegenüber dem bisherigen Recht einen festgelegten Grünflächenanteil vor.

://: Der Antrag "Baumschutz" wurde mit grossem Mehr abgelehnt.

4.9 Mobilfunkantennen

Antrag: Keine Mobilfunk-Antennen auf öffentlichen Gebäuden wie Kindergärten, Schulen, Spitälern und Altersheimen.

Diskussion: Das Verbot von Mobilfunkantennen auf öffentlichen Gebäuden kann gemäss R. Michelon nicht aufgenommen werden, weil dies auf Grund mehrerer Gerichtsurteile rechtlich nicht möglich ist. Wenn die in der eidg. Gesetzgebung festgelegten Grenzwerte eingehalten sind, ist ein Anspruch auf das Aufstellen einer Antenne gemäss Regelung im Raumplanungs- und Baugesetz gegeben. Der Gemeinderat hat es in der Hand, auf den gemeindeeigenen Bauten keine Antennen zuzulassen. Bei Spitälern und Altersheimen etc. liegt der Entscheid in den Händen der Eigentümerschaft.

://: Der Antrag wurde zurückgezogen.

5. Strassennetzplan (SNP)

Der Strassennetzplan ist im Kanton Basellandschaft ein Raumplanungsinstrument und deshalb Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Der Strassennetzplan legt das öffentliche Strassennetz- sowie das Fuss-, Wander- und Radwegnetz fest. Früher lag das Schwergewicht beim Autoverkehr, heute steht die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer im Vordergrund. Der Strassennetzplan wird vom Einwohnerrat genehmigt. Aufgrund der lediglich konzeptionellen Festlegung des Netzes unterliegt der Strassennetzplan nicht dem Auflageverfahren. Es besteht demzufolge keine materielle Einsprachemöglichkeit. Rechtskraft erlangt der Strassennetzplan nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Folgende Ziele will man mit dem Strassennetzplan erreichen:

- den "hausgemachten“ Verkehr sicher bewältigen;
- den "Durchgangsverkehr" in den Wohnquartieren soweit als möglich unterbinden;
- den Motorfahrzeugverkehr zu verlangsamen, zu vermindern und zu kanalisieren, nicht aber zu verhindern;
- das heutige Strassen- und Wegnetz wirtschaftlich in Einklang mit der Zonenplanung bringen.

Der Strassennetzplan hält fest, in welcher Kategorie eine Strasse eingeteilt ist. Alle Details wie Breite, Trottoirs, Verkehrsführung, Temporeduktionen, Übergänge, Rabatten, Möblierung, Parkfelder etc. werden nicht festgehalten. Deshalb ist nicht anzunehmen, dass schon bald wieder eine Änderung eintritt (der jetzige Strassennetzplan stammt aus dem Jahr 1972 und daran ist auch nicht viel geändert worden). Trotzdem kann es Mutationen geben, die auf Grund von veränderten Gegebenheiten politisch nötig werden. Diese sind in jedem Fall vom Einwohnerrat zu beschliessen.

Über die Zukunft der Hauptachsen sagt der Strassennetzplan nichts aus. Die Hauptachsen in Binningen sind Kantonsstrassen. Binningen kann und muss versuchen, den Schleichverkehr in den Quartieren zu verhindern. Der Durchgangsverkehr ist aber übergeordnet und nicht Sache der Gemeinde. In den letzten 20 Jahren wurde der Öffentliche Verkehr im Leimental stark ausgebaut. Die Messungen zeigen, dass in dieser Zeit nicht mehr Autos durch Binningen fuhren, dass aber die Förderzahlen des Öffentlichen Verkehrs heute doppelt so hoch sind.

Im Zusammenhang mit der Beratung des Strassennetzplans hat die Kommission eine separate Sitzung abgehalten, um Probleme der Verkehrspolitik, der Verkehrsführung / signalisation, der Verkehrsphilosophie (Tempo 30) zu diskutieren. Diese Thematik hatte sachlich nichts mit dem Strassennetzplan zu tun, wurde aber auf Wunsch einiger Mitglieder durchgeführt. Diese Sitzung konnte schliesslich doch zu einem besseren Verständnis des Strassennetzplans beitragen.

Anlass zur Diskussion liefern Hauptsammelstrassen, welche im Perimeter für Verkehrsberuhigungszonen enthalten sind. Dies betrifft die neue Schlossgasse und die Strasse Bruderholzrain.

Die Schlossgasse wurde neu für Tempo 30 konzipiert und wäre für Tempo 50 zu gefährlich. Der Bruderholzrain weist nur auf der Westseite eine Bebauung auf.

Deshalb wurde der Antrag gestellt die Perimetergrenze der "Verkehrsberuhigungszone" von der Ostseite des Bruderholzrains (Haus Nr. 2 bis 30) auf die Westseite zu verlegen. Damit ist bis vor der Kurve bei der Einmündung in die Margarethenstrasse Tempo 50 möglich. Vom Beginn der Kurve an kann Tempo 30 gelten. Diese Regelung hat den Vorteil, dass dort wo der Fussweg von der Margarethenstrasse auf den Bruderholzrain trifft, ein Fussgängerstreifen möglich ist, was bei Tempo 30 vermutlich nicht bewilligt würde. Ein Fussgängerstreifen macht zudem Sinn, weil der Bruderholzrain in diesen Teilbereich beidseits ein Trottoir hat.

://: Diesem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt.

6. Petition

Mit 446 Unterschriften ist eine Petition zum Thema W2a locker eingereicht worden. Die Petition befindet sich beim Gemeinderat zur Stellungnahme. Der Einwohnerrat hat zur Petition und deren Inhalt noch keine Stellung nehmen können; die Kommission hat bis anhin keinen Auftrag erhalten. Trotzdem ist das Thema innerhalb der Beratung der Ortsplanungsrevision abgedeckt und behandelt worden.

Die Kommission hat zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat unter anderem auf Grund der Petition dem Kommissionsantrag betreffend der Zone W2a locker (verminderte Reduktion auf eine Geschossflächenziffer von 45 % statt 35 %) zustimmen kann.

7. Volksinitiative

Die Initiative Landschaftsschutz Bruderholz mit über 1100 Unterschriften wurde am 1.7.2009 eingereicht. Die Initiative war zum Zeitpunkt der Beratungen der Vorlage für die Ortsplanungsrevision vom Einwohnerrat noch nicht behandelt und somit auch kein Thema in der Kommission.

8. Zusammenfassung

Die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen von Binningen stammen aus dem Jahr 1973. Die Regeln, die festschreiben, wo und wie gebaut werden darf, bedürfen dringend einer Anpassung an die geänderten Bedürfnisse der Gemeinde und an die neuen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Ortsplanungsrevision ist auf Grund der Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 1979 und des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes von 1999 erforderlich. Der Einwohnerrat hat 1999 und 2005 die für die Ortsplanrevision nötigen Planungskredite beschlossen.

Gemeinsam mit Planungsfachleuten hat eine vom Gemeinderat eingesetzte beratende Fachgruppe (u.a. bestehend aus Interessenvertretern aus Binningen) das Zonenreglement erstellt und den Zonenplan Landschaft mit dem Zonenplan Siedlung zu einem Plan zusammengefügt. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wurde in die Zonenvorschriften integriert. Die meisten Zoneneinteilungen sind mit einer Ausnahme beibehalten worden. Die Zone W2a wird neu in zwei verschiedene Zonen unterteilt. Die Zone W2a dicht entspricht mit einer Geschossflächenziffer von 55 % dem heutigen Ist-Zustand. In der Zone W2a locker sollte die heutige Geschossflächenziffer gemäss Vorschlag des Gemeinderats von 55 % auf 35 % abgestuft werden. Hier schlägt die Kommission einen Kompromiss der Geschossflächenziffer von 45 % statt 35 % vor. Mit diesem Kompromiss kann sich auch der Gemeinderat einverstanden erklären.

Als eine der ersten Gemeinden ersetzt Binningen die bisherige Ausnützungsziffer und die Bebauungsziffer durch die Geschossflächenziffer. Diese neue Nutzungsziffer ist zukunftsgerichtet. Sie entspricht bereits der Ziffer, wie sie die gesamtschweizerisch geplante Vereinheitlichung des Baurechts vorsieht.

Die Teilzonenpläne werden zahlenmässig reduziert und teilweise in den Zonenplan integriert.

Nach der Beschlussfassung des Einwohnerrats zum neuen Zonenplan samt Reglement, dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist und nach der Planauflage und der Behandlung allfälliger Einsprachen erfolgt die Genehmigung von Zonenplan und Reglement durch den Regierungsrat. Damit erlangt die neue Ortsplanung ihre Rechtskraft.

Die Kommission hat alle Bestandteile dieser Vorlage, insbesondere das Zonenreglement und den Zonenplan sowie den Strassennetzplan, aber auch die dazugehörenden Planungsberichte detailliert beraten. Dabei zeigte sich, dass die Zonen W2a / W2b am meisten zu diskutieren und zu beraten gaben.

Alle anderen Bestimmungen des Reglements sind von der Kommission als richtig und sinnvoll gutgeheissen worden.

9. Anträge der Kommission (Erste Fassung)

Aufgrund der Beratungen kommt die Kommission grossmehrheitlich zum Schluss, dem Einwohnerrat folgende Anträge zu unterbreiten:

1. **Der Zonenplan Siedlung und Landschaft und das Zonenreglement der Gemeinde Binningen werden mit folgenden Änderungen beschlossen:**

   a) Verminderte Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2a locker mit 45 % (Vorschlag Kommission) statt 35 % (gemäss Vorlage Gemeinderat)

b) Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2b von 75 % (gemäss Vorlage Gemeinderat) auf 65 % (Vorschlag Kommission)

2. Der Strassennetzplan der Gemeinde Binningen wird mit folgender Änderung beschlossen:
Die Perimetergrenze der "Verkehrsberuhigungszone" wird von der Ostseite des Bruderholzrains (Haus Nr. 2 bis 30) auf die Westseite verlegt.

10. Rückkommen auf die von der Kommission beantragten Änderungen der Geschossflächenziffern in Zone W2a und W2b.

Im Anschluss an die von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen wurde von A. Schuler der Vorschlag gemacht, dass die planungsrelevanten Auswirkungen durch die Gemeinde überprüft und der Kommission das Resultat unterbreitet wird. An einer für das Thema Ortsplanungsrevision zusätzlichen Sitzung (9.2.2010) hat die Verwaltung diese Resultate vorgestellt. Die Kommission hat daraufhin beschlossen, die Anträge der ersten Fassung nochmals zu beraten. Als Resultat der Überprüfung haben die Planungsfachleute und der Gemeinderat festgehalten, dass aus raumplanerischer Sicht die Differenzierung in der Zone W2a von 35 % (locker) und 55 % (dicht) richtig sei, dass aber aus politischer Sicht auch der Vorschlag der Kommission von 45 % (locker) und 55 % (dicht) denkbar sei, da hiermit in der Bevölkerung eine wesentlich höhere Akzeptanz vorhanden sein dürfte.

In der Diskussion ist zunächst die Frage aufgetaucht, ob in der Zone W2a dicht die Geschossflächenziffer von 55 % (gemäss Vorschlag Gemeinderat) auf 45 % reduziert werden solle.

://: Ein entsprechender Rückkommensantrag wurde mit 2 JA-Stimmen gegen 5 NEIN-Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.

Somit schlägt die Kommission entgegen dem Gemeinderat vor, in der Zone W2a folgende Differenzierung vorzunehmen:

- W2a dicht: Geschossflächenziffer von 55 % (gemäss Vorlage)
- W2a locker: Geschossflächenziffer von 45 % (statt 35 % gemäss Vorlage)

Als nächstes wurden die von der Verwaltung unterbreiteten Resultate zur Frage einer Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2b von 75 % auf 65 % (Vorschlag der Kommission gemäss erster Fassung) beraten. Hier haben Planer und Gemeinderat dargelegt, dass sie bei den vorgeschlagenen 75 % bleiben würden, da dadurch das Potenzial an erwünschten zusätzlichen Wohnungen reduziert würde.

://: Ein diesbezüglicher Rückkommensantrag wurde mit 7 JA-Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

://: In der darauf folgenden Abstimmung wurde mit 7 JA-Stimmen gegen 1 NEIN-Stimme bei 1 Enthaltung beschlossen, dass in der Zone W2b eine Geschossflächenziffer von 75 % gelten soll (gemäss Vorlage Gemeinderat).

11. Anträge der Kommission (Endfassung)

1. Der Zonenplan Siedlung und Landschaft und das Zonenreglement der Gemeinde Binningen werden mit folgender Änderung beschlossen:

Verminderte Reduktion der Geschossflächenziffer in der Zone W2a locker auf 45 % (Vorschlag Kommission) statt 35 % (gemäss Vorlage Gemeinderat).

2. Der Strassennetzplan der Gemeinde Binningen wird mit folgender Änderung beschlossen.

Die Perimetergrenze der "Verkehrsberuhigungszone" wird von Haus Nr. 2 bis Haus Nr. 30 von der Ostseite des Bruderholzrains auf die Westseite verlegt.

Binningen, 18. März 2010

Der Präsident der Bau- und Planungskommission

Willy Müller