



Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

Mitwirkungsbericht

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung

Stand Dokument: 15.08.2024



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates

Verfasserin:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Brigitte Bauer in Zusammenarbeit mit Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Datum 15.08.2024

Datei-Name 11007_Ber05_Mitwirkungsbericht_20240815

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens	4
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens	4
1.3	Datenschutz.....	4
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	5
2.1	Gegenstand	5
2.2	Ablauf	5
2.3	Mitwirkungseingaben.....	5
3	Umgang mit den Mitwirkungseingaben.....	9
	allgemeine Mitwirkungseingaben	9
	direkt oder indirekt betroffene Grundeigentümerschaften.....	9

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen von Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Vorschläge zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen und öffentlich aufzulegen. Die Auflage des Mitwirkungsberichts ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

1.3 Datenschutz

Die Gemeinde darf gemäss Informations- und Datenschutzgesetz, IDG, SGS 162 im vorliegenden Mitwirkungsbericht keine Personendaten bekanntgeben. Daher werden die eingegangenen Vorschläge zusammengefasst wiedergegeben und die Tabelle mit den Eingaben unter 2.3 ist geschwärzt. Ortsangaben in Form von Parzellennummern oder Adressen dienen der Orientierung, eindeutige Rückschlüsse auf die Verfasserschaft sind nicht möglich, da der Kreis von direkt und indirekt betroffenen Personen (Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Anwohnerinnen und Anwohner der jeweiligen Orte / Liegenschaften / Parzellen als auch Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Anwohnerinnen und Anwohner von benachbarten Orten / Liegenschaften / Parzellen) bereits sehr gross ist.

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2.1 Gegenstand

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Teilzonenplan Siedlung «Zentrum»
- Teilzonenreglement Siedlung «Zentrum»
- Mutationsplan Baulinien
- Planungsbericht «Teilzonenvorschriften Siedlung Zentrum»
 - Plan «Umsetzung der geschlossenen Bauweise»
 - Interessenabwägungen zur geschlossenen Bauweise
 - Erhebung Grenzbaurecht/-verpflichtung

2.2 Ablauf

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Binner Anzeiger Nr. 35 vom 5. Oktober 2023 Amtsblatt Nr. 79 / 05.10.2023 Homepage der Gemeinde Binningen
Mitwirkungsfrist:	vom 6. Oktober – 10. November 2023
Mitwirkungsgespräche:	<i>Individuell, im Zeitraum der Mitwirkungsfrist</i>
Anzahl Mitwirkungseingaben	28
Möglichkeit der Einsichtnahme:	Bauabteilung, Hauptstrasse 36, Binningen Homepage der Gemeinde Binningen

2.3 Mitwirkungseingaben

Insgesamt gingen bei der Bauabteilung 28 Stellungnahmen ein. Die Mitwirkungseingaben wurden gemäss den Teilgebieten bei den Workshops sortiert.



Abbildung 1 Teilgebiete für die Durchführung der Workshops zwischen März und September 2021

Folgende Personengruppen und Organisationen haben eine Stellungnahme eingereicht:

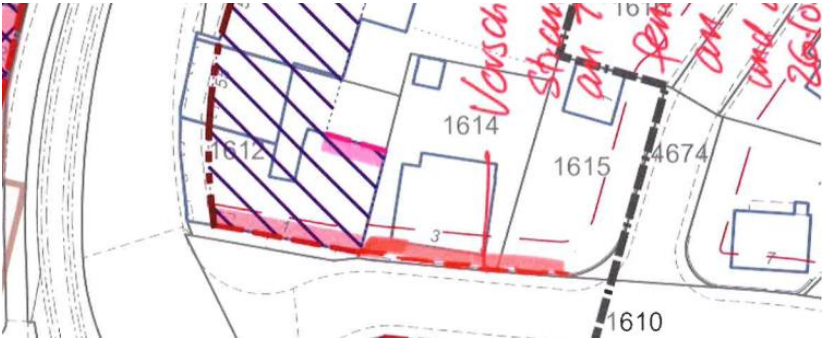
A allgemeine Mitwirkungseingaben					
Mitwirkungs-Nr.			Parzellen-Nr.	Mitwirkende	Adresse
A	1	a	---		

B direkt oder indirekt betroffene Grundeigentümerschaften					
Mitwirkungs-Nr.			Parzellen-Nr.	Mitwirkende	Adresse
Teilgebiet unklar					
B	1	a			
Teilgebiet 1					
B	1.1.	a	1614		
B	1.1.	b	1629		
B	1.1.	c	1626		
B	1.1.	d	1613		
Teilgebiet 2					
B	2.1	a	1598, 1602, 2087, 2088, 7888, 7889		
B	2.1	b	1598		
Teilgebiet 3					
				Diese Planung wurde in einem eigenständigen Verfahren beschlossen.	
Teilgebiet 4					
B	4.1	a	1732		
B	4.1	b	1682		
B	4.1	c	1733		
Teilgebiet 5					
B	5.1	a	476 (3435)		
B	5.1	b	488		
Teilgebiet 6					
B	6.1	a	503, 504, 505		
B	6.1	b	502		
Teilgebiet 7					
B	7.3	a	448		
Teilgebiet 8					
B	8.1	a	401, 403, 404		

B	8.1	b	401		
B	8.1	c	402		
B	8.5	a	348		
B	8.6	a	1192		
Teilgebiet 9					
B	9.4	a	1791		
B	9.4	b	2280		
B	9.5	a	1803		
B	9.6	a	1807		
B	9.9	a	1563		
B	9.11	a	2579		
B	9.13	a	2439, 2440, 2441, 2513, 2514, 1685		

3 Umgang mit den Mitwirkungseingaben

Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
A			
allgemeine Mitwirkungseingaben			
A.1.a		§ 36 Abs. 2 TZRZ könnte als Hinweis auf das entsprechende kantonale Recht formuliert werden. § 50 TZRZ schränkt zukünftige Quartierplanungen unnötig ein und soll gestrichen werden. Die Parameter können im Rahmen des eigentlichen Quartierplanverfahrens erarbeitet werden.	Der Verweis auf das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz wird ergänzt. ✓ Bei § 50 TZRZ handelt es sich nicht um Quartierplanungen nach § 37 RBG, sondern um Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, welche auf Basis der Teilzonenvorschriften Zentrum im Rahmen des Bauge-suchverfahrens erteilt werden. Die Möglichkeiten für die Abweichung von den Teilzonenvorschriften sind sehr beschränkt und wurden mit dem Amt für Raumplanung ausgelotet. Es liegt vermutlich eine Verwechslung der beiden Planungsinstrumente vor. ---
B			
direkt oder indirekt betroffene Grundeigentümerschaften			
Teilgebiet 1			
B.1.1.a	1614	Als Mitwirkender habe ich die neue Zonenzuteilung der Parzelle 1614 überprüft. Es ist denkbar, dass das bestehende 2-Familienhaus durch einen Neubau mit 6-8 rollstuhlgängigen Wohnungen ersetzt wird. Dazu möchte ich zwei Themen ansprechen: Das Gebäude Bruderholzstrasse 1 steht heute auf der Strassenlinie, das Gebäude Bruderholzstrasse 3 ca. 2m hinter der Trottoirkante. Durch die Teilzonenplanung kann das Gebäude Bruderholzstrasse 1 durch einen höheren Neubau ersetzt werden, was gegenüber der Liegenschaft Bruderholzstrasse 3 zu einer unschönen Brandwand führt, welche auch städtebaulich nicht überzeugt und der Liegenschaft Bruderholzstrasse 3 die Abendsonne entzieht.	Städtebaulich gesehen ist es denkbar, die Ecksituation der geschlossenen Bauweise bis und mit der Liegenschaft Bruderholzstrasse 3 auf Parzelle Nr. 1614 zu erweitern, allerdings aufgrund des ansteigenden Geländes und des Übergangs zur dahinterliegenden Zone W2b mit max. 4 Vollgeschossen. Der östlich der Liegenschaft Bruderholzstrasse 3 liegende Parzellenteil (ehemals Parzelle Nr. 1615) ist städtebaulich nicht mehr als Teil der Baslerstrasse zu lesen und kann daher nicht der Zentrumszone mit geschlossener Bauweise zugeteilt werden und wird in der Zone WG4 verbleiben. (✓) Um den Rücksprung zu vermeiden ist es denkbar das westliche Ende der Baulinie an den Bestand an der Baslerstrasse anzupassen, im Kreuzungsbereich der Florastrasse kann auch aufgrund der notwendigen Sichtwinkel

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		Die Baulinie sollte entlang der Strassenlinie bis zur Ecke Florastrasse gezogen werden (siehe Skizzen A, B, C). Überprüfung der Baulinie und Verschiebung zur Strassenbaulinie.  Nutzungsberechnungen: Heute liegt die Parzelle Nr. 1614 in einer Zone WG3 mit Geschossflächenziffer 110%, Balkone frei. Die Parzelle befindet sich in derselben Zone mit QP-Pflicht wie die Parzellen entlang der Baslerstrasse. Diese werden nun in die Zentrumszone Z5 eingeteilt, während die Parzelle 1614 nur in die Zone WG4 zugeteilt wird. Das berechnete Nutzungsmass ist nicht umsetzbar, da kein Attikageschoss realisierbar ist. Zudem sind die Balkone nicht mehr frei, dies beeinträchtigt die Wohnqualität. Die Parzelle 1614 soll der Zentrumszone 5 zugewiesen werden, um die Nutzungsungleichheit zu lösen und eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen.	dem Ersuchen nicht zugestimmt werden. Dies wurde mit dem zuständigen Ressort geprüft. Die Vorgaben aus der Erschliessungsplanung sind eingehalten. Die Parzelle Nr. 1614 liegt heute in der Zone mit Quartierplanpflicht mit darunterliegender WG3 Zone (altrechtlich; RRB vom 26.3.1974) für den Fall einer vereinfachten QP nach § 42 RBG (westlicher Teil) und der Wohnzone W2b (östlicher Teil). In der Zone mit Quartierplanpflicht darf nur mittels Quartierplan gebaut werden (altrechtlich Nr. 10). Die Zone WG3 (RRB vom 17.09.2013) ist für das Nutzungsmass nicht relevant. Die von den Mitwirkenden erstellte Nutzungsberechnung kann nicht nachvollzogen werden.

Mitw.-Nr.		Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat																																							
			Rechenbeispiel Parzelle 1416: Aktuell gemäss Zonenplan WG3 mit Attika = 110% / 3.9 = 28% 701 m2 x 28 % = 196 m2 + 2 Balkone pro Geschoss frei 3 Geschosse à 196 m2 + Attika 60% = 118 m2 Total GF für Wohnen 706 m2 und 6 Balkone à 15 m2 frei = Total 796 m2. Neue Zuteilung Teilzonenplan WG 4 mit BZ 24% 701 m2 x 24 % = 168 m2 – 2 Balkone 30 m2 = 138 m2 Total GF für Wohnen = 4G x 138 m2 = 552 m2. Reduktion der Wohnfläche Aktuell 706 m2, Neu 552 m2 = Reduktion von 22 % Hinweis auf Rechtsgrundlage 1974: Wäre diese wirklich noch anzuwenden gilt folgendes: BZ 30%, Nutzung 80%, jedoch Sockel und Attika frei sowie 15 m2 Balkone pro Wohnung frei, also: BZ 30% = 701 x 30 % = 210 m2 GF. NZ 80% = 701 x 80 % = 560 m2 + Attika ca. 125 m2= Total 685 m2 GF für Wohnfläche und Balkone frei Bemerkung Vergleich Grundlage 1974 zu 2013: Die Nutzungsziffer wurde erhöht, dafür wurde neu die Nutzung im Sockel und Attika dazugerechnet, Ziel war es etwa das gleiche Volumen über Terrain zu behalten, siehe Rechenbeispiel oben. 1974 = ca. 685 m2 GF Wohnen, 2013 ca. 706 GF Wohnen, neuer TZ Plan 552 m2.	<table><tr><th>Parz.</th><th>Flächen</th><th colspan="2">Nutzungsmass aktuell</th><th colspan="2">Nutzungsmass gemäss Entwurf TZVZ 14.08.2023</th><th colspan="2">Nutzungsmass nach Mitwirkung</th></tr><tr><td>1614 (Teil West)</td><td>387 m²</td><td>114 m²*2.5 (Gebäudegrundfläche * Geschoszahl)</td><td>285 m²</td><td>WG4 / BZ 24%</td><td>372 m²</td><td>Z4 Baubereich 176 m²</td><td>704 m²</td></tr><tr><td>614 (Teil Ost, ehemals 1615)</td><td>314 m²</td><td>W2b / GZ 75%</td><td>236 m²</td><td>WG4 / BZ 24%</td><td>301 m²</td><td>WG4 / BZ 24%</td><td>301 m²</td></tr><tr><td>Total</td><td>701 m²</td><td></td><td>521 m²</td><td></td><td>673 m²</td><td></td><td>1005 m²</td></tr></table>								Parz.	Flächen	Nutzungsmass aktuell		Nutzungsmass gemäss Entwurf TZVZ 14.08.2023		Nutzungsmass nach Mitwirkung		1614 (Teil West)	387 m²	114 m²*2.5 (Gebäudegrundfläche * Geschoszahl)	285 m²	WG4 / BZ 24%	372 m²	Z4 Baubereich 176 m²	704 m²	614 (Teil Ost, ehemals 1615)	314 m²	W2b / GZ 75%	236 m²	WG4 / BZ 24%	301 m²	WG4 / BZ 24%	301 m²	Total	701 m²		521 m²		673 m²		1005 m²
Parz.	Flächen	Nutzungsmass aktuell		Nutzungsmass gemäss Entwurf TZVZ 14.08.2023		Nutzungsmass nach Mitwirkung																																					
1614 (Teil West)	387 m²	114 m²*2.5 (Gebäudegrundfläche * Geschoszahl)	285 m²	WG4 / BZ 24%	372 m²	Z4 Baubereich 176 m²	704 m²																																				
614 (Teil Ost, ehemals 1615)	314 m²	W2b / GZ 75%	236 m²	WG4 / BZ 24%	301 m²	WG4 / BZ 24%	301 m²																																				
Total	701 m²		521 m²		673 m²		1005 m²																																				
B.1.1.b	1629	Die Eingabe betrifft die Gebäude Baslerstrasse 39 – 49 (verfasst von einer einzelnen Person): Die Baulinie soll gegenüber der heutigen Häuserflucht nicht zurückversetzt werden. Eine Attraktivitätssteigerung aufgrund der Bäume ist nicht zu erwarten. Die Einschränkung betreffend die Lage des Erdgeschosses auf Niveau des Trottoirs soll fallengelassen werden (§ 33 Abs. 2 TZRZ). Die Baslerstrasse liegt in einer Zone			Unter Berücksichtigung der stark ansteigenden Topografie kann dem Ansinnen nicht vollständig zugestimmt werden, eine Zone Z4 wird jedoch als möglich und verträglich erachtet und wird weiterverfolgt. Es handelt sich hierbei um eine rechtskräftige kantonale Baulinie. Die Gemeinde hat sich beim kantonalen Tiefbauamt dafür eingesetzt, dass die Baulinie auf die heutige Häuserflucht gelegt werden kann. Aufgrund der notwendigen Raumsicherung wurde dem Antrag leider nicht stattgegeben. Beim 100-jährigen Hochwasser, welches von der Gemeinde berücksichtigt wird, werden die Gebäude vom Hochwasser nicht tangiert. Beim 300-jährigen Hochwasser gemäss Gefahrenkarte beträgt die Überschwemmungstiefe 50-75 cm (siehe Fliesstiefenkarte geoview.bl.ch).								---																														

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		mit mässiger Überschwemmungsgefahr. Erdgeschosse auf Niveau des Trottoirs könnten bei Hochwasser überflutet werden. Durch das Weglassen dieser Verpflichtung lassen sich Hochwasserschäden verringern. Die Verpflichtung das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen (§ 18 Abs. 3 TZRZ), soll fallengelassen werden: Gewerberäume sind schwer zu vermieten. Viele Schaufenster in Basel sind leer, da durch das Internet die Nachfrage nach Ladenlokalen sinkt. Die Baslerstrasse wird hauptsächlich von Anwohnern und Pendlern genutzt, was kaum neue Laufkundschaft für Läden generiert.	Bei der Ausbildung eines Hochparterres fehlt der Bezug der Gebäude zur Strasse, welcher für die Belebung des Strassenraums notwendig ist (siehe Planungsbericht, Kapitel 4.3.3). Das öffentliche Interesse an der Belebung wird höher gewichtet als das private Interesse an der Baufreiheit. Durch die Massnahme der geschäftlichen Nutzung der Erdgeschossflächen bezweckt die Gemeinde die Belebung des öffentlichen Raums an der Haupt- und Baslerstrasse. Hier wird das öffentliche Interesse an einem belebten öffentlichem Raum (gutes wirtschaftliches Umfeld /Geschäftscluster, Attraktivitätssteigerung, soziale Sicherheit) höher gewichtet als das private Interesse an der Baufreiheit. Gegenüber dem Vorschlag aus der öffentlichen Mitwirkung wurde die Bestimmung gelockert, indem nur noch strassenzugewandte Erdgeschossteile der Geschäftsnutzung zugeführt werden müssen und auch in einem untergeordneten Mass Nebennutzflächen für die Wohnnutzung möglich sind. Mit «Geschäftsnutzung» gem. § 18 TZRZ sind nicht nur Ladenlokale, sondern auch Praxisräumlichkeiten sowie Büro- und Dienstleistungsflächen gemeint. Weiter soll so auch die Wohnqualität in den Wohnungen gefördert werden, denn Strassenorientierte EG-Wohnungen sind mit heutigen Ansprüchen nur schwer realisierbar. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat in einer Einzelfallbeurteilung gem. § 54 TZRZ die Nutzungseinschränkung aufheben. Weiter sei noch angemerkt, dass in den betreffenden Situationen das Nutzungsmass erhöht wird, sodass nur indirekt von einer Einschränkung gesprochen werden kann.
B.1.1.c	1626	Die Baulinie der Parzellen 1612,1613, 1625 – 1631 soll auf die Parzellengrenze (Strassenlinie Kanton) gelegt werden. Dies würde eine geschlossene Bauweise ermöglichen (Lärmschutz), ohne dass die bestehenden Häuser abgerissen und zurückversetzt neu gebaut werden müssten.	siehe B1.1.b

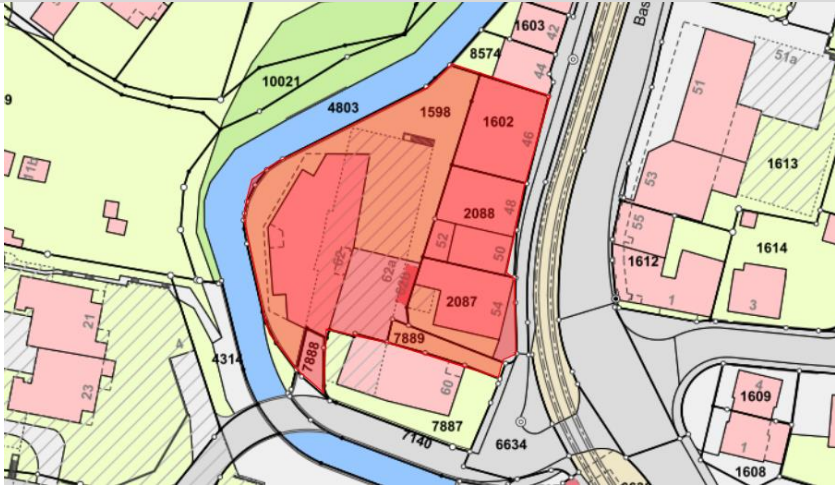
Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
B.1.1.d	1613	Die Vorgabe, dass Erdgeschosse entlang der Haupt- und Baslerstrasse ausschliesslich der Geschäftsnutzung vorbehalten sind, schränkt die Nutzbarkeit und Vermietbarkeit dieser Flächen erheblich ein. Die Vermietbarkeit von Geschäftsflächen ist in dieser Lage kritisch, insbesondere wegen fehlender Kurzzeitparkplätze. Um unattraktive, leerstehende Geschäftsflächen zu vermeiden, fordern wir eine Lockerung der Bestimmungen in §§ 18 Abs. 3 und 33 Abs. 2 TZRZ. Wir bitten zudem um folgende Präzisierungen: Welche alternative Nutzungen im Erdgeschoss sind zulässig? Sind Nebennutzflächen wie Velo- und Kinderwagenräume, Waschküchen etc. möglich und in welchem Umfang? Sind einseitig ausgerichtete Wohnungen auf der Hofseite im Erdgeschoss zulässig? Sind spezielle Wohnformen wie Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss oder Atelierwohnungen im Erdgeschoss zulässig? Durch die Vorgabe werden zudem Wohnungen im Hochparterre ausgeschlossen, da dieses gemäss §13 des Teilzonereglements als erstes Vollgeschoss gilt. Dies würde die Anzahl realisierbarer Wohnungen verringern, was angesichts der Wohnungsknappheit und der Attraktivität des Standorts nicht im Sinne der Gemeinde Binningen sein kann.	siehe B1.1.b siehe B1.1.b siehe B1.1.b Maisonette-Wohnungen sind zulässig, sofern die Erdgeschossbestimmungen eingehalten werden. Hochparterre-Situationen sind unerwünscht, siehe B1.1.b	---
B.2.1.a	1598, 1602, 2087, 2088, 7888, 7889	Teilgebiet 2 Die bisherige Nutzung der Parzellen (einschliesslich Aussenbereich) soll weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein.	Das Nutzungsmass gesamthaft vergrössert sich durch die Planungsmassnahmen. Bei Parzelle Nr. 1598 nimmt das Nutzungsmass ab, hier gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Bestimmungen im Aussenraum richten sich nach den Teilzonenvorschriften (Freihaltebereich Hauptbauten, Vorplatzbereich, Hofbereich). Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gegenüber dem Planungsstand der öffentlichen Mitwirkung die Baubereiche entlang der Baslerstrasse in	✓

Mitw.-
Nr.

Parz.-
Nr.

Eingabeinhalt (zusammengefasst)

Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat



ihrer Tiefe auf die bestehende Fassadenflucht reduziert wurden, um die Wohnqualität der Baute auf der Parzelle Nr. 1598 zu garantieren,

Parz.	Flächen	Nutzungsmass (BGF) aktu- ell (approximativ)		Nutzungsmass (BGF) ge- mäss TZVZ Stand 13.08.2024	
1598	1765 m ²	QP/BGF	2156 m ²	WG4/BZ 24%	1694 m ²
1602	310 m ²	QP/BGF	1038 m ²	Z6/Baube- reich 243 m ²	1458 m ²
2087	373 m ²	QP/BGF	727 m ²	Z6/Baube- reich 174 m ²	1044 m ²
2088	358 m ²	QP/BGF	1062 m ²	Z6/Baube- reich 255 m ²	1530 m ²
7888	57 m ²	QP/BGF	100 m ²	WG4/BZ 24%	55 m ²
7889	101 m ²	QP/BGF	177 m ²	Z Vorplatz / Hof	0 m ²
Total	2964 m ²	QP/BGF	5260 m ²		5781 m ²

B.2.1.b1598

Im bisherigen Quartierplan 8, Gebiet Weihermatten, sind maximal 6 Geschosse im Bereich 3 (Parzellen 2087, 2088, 1602, 8574, 1603 und 1604) möglich, wenn eine einheitliche Gebäudehöhe und teilweise Attikageschosse realisiert werden. Im neuen Zonenplan fallen diese Bedingungen weg, was eine individuelle Aufstockung auf 6 Geschosse ermöglicht. Diese Änderung führt zu einer Aufzonung, die nicht als solche deklariert wird.

Die Verschiebung der Baulinie im neuen Plan erlaubt es, teilweise bis an unsere Parzellengrenze zu bauen, was die Lichtverhältnisse und den Wert der Wohnungen in der Baslerstrasse 62 stark beeinträchtigen würde. Ein solcher Eingriff würde eine Entschädigung erfordern.

Wir erheben Einwand gegen die Möglichkeit individueller Aufstockungen und höherer Gebäudetiefen.

Im QP ist für die Gebäudezeile Baslerstrasse 40-54 die Zone WG 6 und eine maximale Gebäudehöhe in Form einer Kote festgelegt, die Gebäudezeile ist zudem durchgehend gleich hoch auszubilden, wobei das oberste Geschoss mit einer Baubegrenzungslinie um 3 m reduziert wird. Gem. Entwurf sind in der Zentrumszone in dem Gebiet keine Attikageschosse zulässig. Es ist eine Umzonung von sechsgeschossigen WG-Zone zu einer sechsgeschossigen Zentrumszone.

In den TZVZ wird für die Gebäudezeile eine Gebäudehöhe von max. 19.5 m ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains festgelegt. Die Gebäude können in etwa gleich hoch wie im QP werden. Im Gegensatz zum QP ist davon auszugehen, dass es mit den TZVZ verschiedenen hohe Gebäudeteile geben wird.

Aufgrund von Nebenbauten, die in der Amtlichen Vermessung enthalten sind, wurde der Baubereich etwas gross definiert. Neu wird die bestehende

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		Die Glanzmann Generalunternehmung AG hat sich beim Verkauf der Häuser Baslerstrasse 40-44 bewusst entschieden, das Recht auf eine einheitliche Bebauung der Baslerstrasse 40-54 aufzugeben und auf die Möglichkeiten des QP 8 von einer Aufstockung auf 6 Geschosse, welcher auch den Rückbau der eingeschossigen Bauten und der Mauer nach sich gezogen hätten, zu verzichten. Der Verkauf der Eigentumswohnungen wurde mit Visualisierungen des Innenhofs beworben, die den Rückbau eingeschossiger Bauten suggerierten. Die neue Baulinie würde jedoch auf diesen Mauern oder Bauten liegen oder nur wenig dahinter. Angesichts der Nähe zum Gewässer und der bestehenden hohen Verdichtung sollten keine weiteren Aufstockungen erlaubt sein (insb. auch Baslerstrasse 40, direkt am Birsig). Das Gebiet ist bereits jetzt intensiv genutzt und bei Hochwasser besonders gefährdet. Die jetzige Hauptfassadenflucht soll erhalten bleiben ebenso die jetzige Kubatur (im Sinne von Besitzstandgarantie). Sowohl für unsere Liegenschaft Baslerstrasse 62 wie auch die anderen Liegenschaften der Baslerstrasse 40-54 und 60. Die jetzige Gebäudehöhe soll bei den einzelnen Gebäuden erhalten bleiben ohne weitere Aufstockungen. Aktuell haben die Häuser der Baslerstrasse 46 bis 50 ein Satteldach. Das darf im Sinne einer Besitzstandgarantie so bleiben. Auf keinen Fall darf der heute höchste Punkt des Daches eines jeden einzelnen Hauses näher an die Parzellengrenze des Grundstückes 1598 gelangen. Auch soll die bisherige Baulinie für die Baslerstrasse 46-54 erhalten bleiben und nicht näher an die Baslerstrasse geführt werden. Teilgebiet 3 wurde in einem eigenständigen Verfahren behandelt. Teilgebiet 4	Hauptfassadenflucht beibehalten, so wird auch ein 45° Lichteinfallswinkel eingehalten. Diese Abmachungen entziehen sich der Kenntnis der Gemeinde. Falls es sich hierbei um privatrechtliche vertragliche Abmachungen handelt, haben diese möglicherweise weiterhin Bestand. Ein entsprechender Grundbucheintrag ist jedoch nicht vorhanden. Bei der Gewässerraumplanung handelt es sich um eine separate Planung. Betreffend Hochwasserschutz haben die Gebäude die reglementarischen und gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. siehe erster Abschnitt (✓) Mit einem Lichteinfallswinkel von 45° ist die Wohnhygiene gewährleistet. Hier gewichtet die Gemeinde die Innenentwicklung an zentraler Lage höher als die Einhaltung der Grenzabstände. Betreffend Baulinie siehe B1.1.b

Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
B.4.1.a	1732	Wir sind an der Aufstockung der Wohnfläche auf Zone 4+ interessiert. Ich bitte Sie, die hintere Baulinie an die meiner Nachbarn anzupassen. Wir möchten das Haus altersgerecht gestalten oder einen Neubau mit hochwertigen Wohnungen errichten. Eine Erweiterung der Baufläche ermöglicht es uns, in Binningen alt zu werden.	Der Grenzabstand zu Parzelle Nr. 1734 wird heute schon nicht eingehalten. Das dreigeschossige Haus mit Satteldach kann ersetzt werden durch ein viergeschossiges Gebäude mit reduziertem Vollgeschoss. Damit wird die bauliche Nutzung gegenüber heute bereits erweitert. Der Antrag entspricht dem Prinzip der Planung. Da die betroffene Nachbarliegenschaft der Gemeinde gehört, hat das zuständige Ressort sich ebenfalls mit der Frage beschäftigt und kann dem Ansinnen zustimmen. ✓
B.4.1.b	1682	Durch das Verschieben der Gestaltungsbaulinie (und Aufhebung des Näherbaurechts) zwischen der Parzellengrenze 1682/1684, die Erhöhung der Gebäudetiefe um 3.70 m und die mögliche 4-Geschossigkeit, werden die wohnhygienischen Verhältnisse unserer Liegenschaft massiv beeinträchtigt. Dass der Lichteinfallswinkel von 45° bereits zum Beurteilungszeitpunkt der Einzelfallabwägung nicht eingehalten werden kann, wird gefolgert, man könne die wohnhygienische Situation weiter verschlechtern. Wir können daher diese Argumentation weder verstehen noch akzeptieren.	Aktuell befinden sich beide Parzellen (1682 und 1684) in der altrechtlichen WG 4 Zone. Beide Liegenschaften halten den Gebäude- und Grenzabstand nicht ein. Die Bedenken können teilweise nachvollzogen werden, weshalb die Planung bezüglich der Dimensionen leicht angepasst wurde. Am Grundsatz soll jedoch festgehalten werden. Beeinträchtigt wären vor allem die Treppenhausfenster. Bei den Räumen mit Wohnnutzung ist ein 45° Lichteinfallswinkel eingehalten. (✓) Der Baubereich der Parzelle Nr. 1684 wird in der Fläche auf die Bestandesliegenschaft eingekürzt und auf drei Vollgeschosse beschränkt.
B.4.1.c	1733	Verstehen wir richtig, dass die neue Zone 4+ folgende Änderungen bringt:	



Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		- Parzellengrösse und Baulinien bleiben unverändert. - Der Begriff "reduziertes Vollgeschoss" bezieht sich nur auf das Dachgeschoss und nicht auf das Parterre oder die anderen Geschosse? - Die Aussage im Abschnitt "Umsetzung geschlossene Baulinie/Wohnhygiene", dass die neu geplante Bauweise "keine grössere Einschränkung" bringt, ist für uns unklar. Was bedeutet das bei einem Neubau? Was sind "kleinere Einschränkungen" und deren Folgen?	Rückwärtig ermöglicht eine Gestaltungsbaulinie die Ausnützung des Baubereichs, die Strassenbaulinien bleiben bestehen. z.K. Ja z.K. Auf der Parzelle Nr. 1733, wie auch auf der südlichen Nachbarparzelle Nr. 1732 darf künftig geschlossen viergeschossig mit reduziertem Vollgeschoss gebaut werden. Da die beiden dreigeschossigen Liegenschaften mit Satteldach bereits heute aneinandergesetzt sind, ergibt sich dadurch keine negative Auswirkung. Das auf der östlichen Nachbarparzelle Nr. 1734 gelegene Gebäude wird als geschützte Baute in die TZVZ aufgenommen und ist zu erhalten. Auch hier gibt es daher auf der Parzelle Nr. 1733 keine nachteiligen Veränderungen. z.K.
			
		Wir akzeptieren nicht, dass das Parterre zukünftig nur gewerblich genutzt werden darf. Wir empfinden das Mitwirkungsverfahren als nicht bürgerfreundlich. Der beigelegte Dienstbarkeitsvertrag ohne Vorlage für Einsprachen oder Fragen wirkt abschreckend. Es entsteht der Eindruck, dass Mitwirkung unerwünscht ist. Als Laien sind wir auf Fachberatung angewiesen, um die Unterlagen zu verstehen. Es wäre wünschenswert, die Auswirkungen der Massnahmen detaillierter zu erläutern.	siehe B1.1.b. Zudem hat die bestehende Wohnung im Erdgeschoss Bestandesgarantie. Wir bedauern, dass dies so aufgefasst wurde. Es war uns ein Anliegen alle potenziell betroffenen gleichermassen zu informieren. Für parzellenspezifische Fragen sind wir gerne für Sie da.

Teilgebiet 5

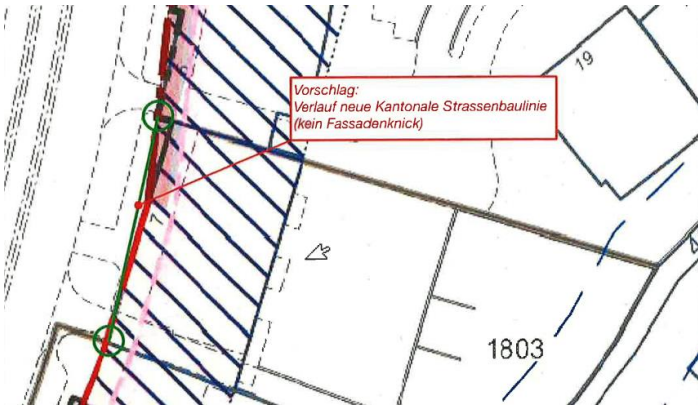
Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
B.5.1.a	476 (3435)	Wir möchten den nördlichsten Gebäudeteil entlang der Hohlegasse um ein Geschoss aufstocken, was der aktuelle Quartierplan nicht erlaubt, der neue TZP aber ermöglichen sollte. Wir begrüßen die neue Zuteilung der Parzelle in die OeWA-Zone. Für die Aufstockung und bauliche Veränderungen schlagen wir eine zusätzliche Gestaltungsbaulinie hofseitig entlang des Bestands vor, um die Grenzabstände einzuhalten und den Grünraum zu sichern.	Die Grenzabstände werden überprüft und wo nötig eine Gestaltungsbaulinie eingeführt.	✓
B.5.1.b	488	Die rückwärtige rechtskräftige Baulinie soll nicht verschoben werden, da dies den Wert der Parzelle extrem vermindert.	Die heutigen Strassenbaulinien legen die äussere Begrenzung der möglichen Bauten fest. Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Ziff. 2.1 TZR Halde), ebenso die Nutzungsziffer von 110% (Ziff. 3.2 TZR Halde). Damit liegt das Nutzungsmass heute mit 183 m ² BGF weit unter dem künftigen Nutzungsmass von 555 m ² BGF. Eine Entwertung der Liegenschaft findet nicht statt.	---
Teilgebiet 6				
B.6.1.a	503, 504, 505	Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden die Parzellen 502-505 in die Kernzone 3+ umgezont, statt wie ursprünglich geplant in die Zone 5. Diese Umzonung bringt erhebliche Einschränkungen mit sich: Die volle Anzahl der Geschosse kann nicht gebaut werden und eine Vereinigung der Parzellen und Liegenschaften ist nicht mehr möglich. Die Gebäude sind alt und haben einen grossen Renovationsstau. Eine Sanierung ohne Entwicklungsmöglichkeiten ist sehr teuer und lohnt sich kaum. Der identitätsstiftende Charakter dieser Gebäude ist fraglich, da nur die Liegenschaft Hauptstrasse 112 im ursprünglichen Zustand erhalten ist. Eine moderne Überbauung mit attraktivem Gewerbe im Erdgeschoss wäre dem Ortsbild mittelfristig dienlicher als die alten, renovierungsbedürftigen Gebäude mit altmodischen Läden.	Im Rahmen der Workshops wurde dies explizit von zwei Personen vorgeschlagen und aufgrund von ehrlicher Partizipation aufgenommen. Da die gesamte Nachbarschaft der Gebäudezeile im Dialog zu neuen Erkenntnissen kam, wird die Zentrumszone 5 wieder eingeführt.	✓
B.6.1.b	502	Unsere Liegenschaft und drei weitere an der rechten Seite der Hauptstrasse (Richtung Kronenplatz) sind als einzige für die Zone "Baute mit Situationswert, dreigeschossig mit Dachgeschoss" vorgesehen, während alle anderen Parzellen in die Zentrumszone	siehe B.6.1.a	✓

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
		kommen sollen. Dies führt zu einem Bruch in der Planung. Wir beantragen daher, zu prüfen, ob unsere Liegenschaft und die drei weiteren Liegenschaften auf Parzelle 503, 504 und 505 ebenfalls in die Zentrumszone überführt werden können. Teilgebiet 7 Aufgrund seitlicher Befensterung der Gebäude auf den Nachbarparzellen ist die geschlossene Bauweise auf der Parzelle Nr. 448 nicht möglich. Bei Neubauten müssen Grenzabstände von 8.5 m eingehalten werden, was eine sinnvolle Bebauung verhindert. Es sollte eine Regelung hinzugefügt werden, die den bestehenden Grenzabstand schützt. Die Nutzung wird eingeschränkt, da der Hofbereich nur noch für eingeschossige Nebenbauten zulässig ist, während bei den Nachbarparzellen zweigeschossige Bauten weiterhin erlaubt sind. Auch auf der Parzelle soll zweigeschossig gebaut werden dürfen. Eine Durchfahrt für motorisierten Individualverkehr ist bei der Parzelle vorgesehen, jedoch ist der Zweck unklar. Die rückwärtige Erschliessung ist privatrechtlich geregelt und es besteht kein Fussweg. Die Durchfahrt sollte ersatzlos gestrichen werden. Teilgebiet 8 Die Baubereiche der Parzellen 403, 402, 401, 394 etc. wurden gegenüber dem Planungsstand des Workshops rückwärtig eingekürzt, auf den Gebädefussabdruck oder sogar darunter. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite reichen die Baubereiche jedoch weiterhin über die Gebädefussabdrücke hinaus. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar. Besonders eine Aufstockung im hinteren Teil der Parzelle 394 würde die Parzellen 401-403 einklemmen. Zudem ist unverständlich, warum auf Parzelle 396 am Durchgangsweg gebaut werden darf, auf Parzelle 401 jedoch nicht. Die Baubereiche des Planungsstands vom Workshop sollen übernommen werden.	Das heutige Gebäude in seiner Volumetrie geniesst die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Dies ist leider nicht auf eine erhöhte Geschossigkeit anwendbar. Mit dem Einverständnis der Nachbarn kann das volle Profil genutzt werden. Dem Wunsch kann teilweise entsprochen werden. Die Parzelle 448 wird aufgrund des grossen Hofbereichs und der rechtskräftigen Zonenvorschriften rückwärtig in die Zone WG2 umgezont. Zu beachten bleibt, dass dort die Gebäude- und Grenzabstandsvorschriften massgebend bleiben. Die Gemeinde ist gemäss §§ 33 RBG ff. resp. §§ 83 RBG ff. öffentlich rechtlich verpflichtet eine «hinreichende Zufahrt» sicherzustellen.	--- ✓ --- ✓
B.7.3.a	448			
B.8.1.a	401, 403, 404			

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
B.8.1.b	401	Im Zonenplan Zentrum soll die Öffnung zwischen Kernmattstrasse 30 und 34 (Parzellen 355/356) durch eine durchgehende Häuserfront geschlossen werden. Dies halte ich für problematisch und beantrage eine erneute Prüfung aus folgenden Gründen: Hitze-Hotspot: Laut Klimakarte 2020 ist die Stelle bereits ein Hitze-Hotspot. Eine geschlossene Baulinie verschlechtert die Frischluftzufuhr und Zirkulation.  Strassenbild: Die Öffnung lockert das enge Strassenbild auf. Geplante Bäume verstärken die Enge und bieten im Winter wenig Mehrwert. Baumpflanzungen: Bäume sind im Reglement nur orientierend und könnten verzögert gepflanzt werden, sodass eine Schliessung der Baulinie ohne Bäume realistisch ist. Lärmecho: Eine geschlossene Baulinie verstärkt den Verkehrslärm und mindert die Wohnqualität.	Das Konzept der TZVZ basiert auf der städtebaulichen Studie von Nissen Wetzlaß Architekten. Diese haben verschiedene Formen der Innenentwicklung untersucht und sind zum Schluss gekommen, dass aus der Perspektive eine geschlossene, strassenbegleitende Bebauung sinnvoll ist. In der Gewichtung der verschiedenen Interessen kommen wir zum Schluss, dass das neuere Interesse an der Frischluftzufuhr und Zirkulation an einigen Stellen verbessert werden soll. (✓) Die Bäume liegen im Strassenraum und müssen auf ein Strassenprojekt abgestimmt werden. Daher ist eine verbindliche Festlegung aktuell nicht zweckmässig. Die Lärmreflexion nimmt mit einer geschlossenen Häuserzeile zu. --- z.K.

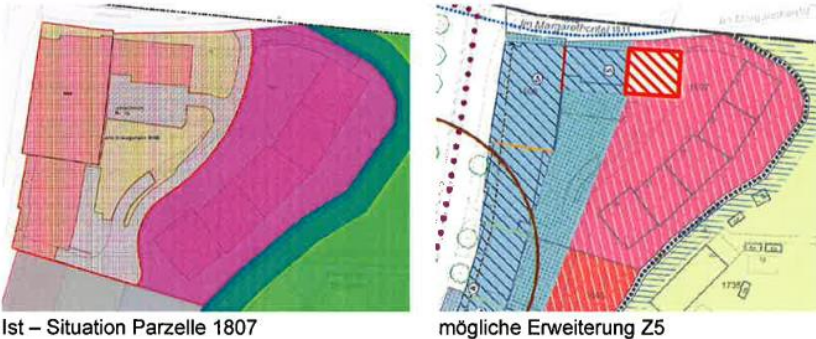
Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
			Basierend auf dem Lärmimmissionskataster am Gebäude von geoview.bl.ch kann für die Parzelle Nr. 401 von folgender maximaler Lärmbelastung ausgegangen werden: tags: 50dB + vollständige Reflexion 3dB = 53 dB nachts: 43dB + vollständige Reflexion 3dB = 46 dB Der Immissionsgrenzwert für die Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt tags bei 60dB und nachts bei 50dB und wird demnach auch inkl. maximaler Reflexion eingehalten. siehe B.8.1.a
B.8.1.c	402	Die Bautiefe gemäss Unterlagen vom Workshop soll beibehalten werden, so wie telefonisch bestätigt.	
B.8.3.a	393	Betreff: Teilzonenplan Datum: Donnerstag, 5. Oktober 2023 19:25:59 Grüezi Herr Reinitzer Ab Juli 2023 sind wir in Lausen wohnhaft. Unsere Eigentumswohnung in Binningen sind zu verkaufen. Darum «Mitwirkung der Bevölkerung zum Teilzonenplan Zentrum» machen wir mit.	Kenntnisnahme. z.K.
B.8.5.a	348	Die geplante Erhöhung und Verlagerung des Gebäudes auf Parzelle 349 würde unsere Wohnqualität und den Wert unserer Wohnung erheblich beeinträchtigen, insbesondere den Sitzplatz auf unserer Attika-Südterrasse. Die Interessenabwägung der Situation 21 ist zu überprüfen. Die Aussage, dass die zukünftige Höhe des Gebäudes auf der Parzelle 349 etwa gleich hoch wäre wie die Liegenschaften auf den Parzellen 350+351 bitte ich zu überprüfen.	Der Schattenwurf ausgehend von der Parzelle Nr. 349 nimmt mit einem Ersatzneubau gemäss TZVZ vor allem im Herbst und Winter zu. Die Attikawohnung fällt heute auch an einem mittleren Wintertag (8.2.) nicht in den Schatten der Gebäude auf der Parzelle Nr. 349. Mit einem Neubau gemäss TZVZ (grob überprüft mit vier Vollgeschossen statt mit drei Vollgeschossen und Satteldach) wäre dies ab ca. 10.30 Uhr der Fall. Die Liegenschaft verfügt jedoch auch noch über Westbalkone, welche nicht von diesem Schattenwurf betroffen sind. Die vorgenommene Interessenabwägung ist daher für die Gemeinde nach wie vor stimmig. Alle angesprochenen Gebäude, auch jenes des Einsprechers, befinden sich heute schon in der WG3 Zone. In einer Zone in der drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss realisiert werden können. Das Doppelhaus auf den Parzellen Nrn. 350+351 weist auf der Giebelfassade drei Geschosse plus --- z.K.

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
			ein Estrichguckloch auf. Bezüglich Geschossigkeit ist die Aussage zutreffend.	
B.8.6.a	1192	Der neue Plan führt zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und einer Verkleinerung von Freiräumen und Grünflächen, da die Nutzungsziffern abgeschafft und bei Nutzungsumlagerungen die Bebauungsziffer erhöht werden kann. Wir beantragen, § 6 Abs. 1 so zu ändern, dass keine Vergrößerung der Bebauungsziffer möglich ist, und verweisen auf die Klimastrategie des Kantons Baselland. Wir halten die geschlossene Bauweise entlang von Strassen, besonders Quartierstrassen, für problematisch. Sie verarmt das Ortsbild, erhöht die Versiegelung und mindert die Biodiversität und Luftzirkulation. Besonders betroffen ist die Baulücke an der Kernmattstrasse zwischen den Liegenschaften 30 und 34. Eine Überbauung würde unsere Liegenschaft Parzelle 1192 entwerten. Die Kernmattstrasse ist eng, eine geschlossene Baulinie verursacht einen unerwünschten Schlaucheffekt und erhöht den Lärmpegel.	Die Nutzungsumlagerung gilt nur für die Wohn-Geschäftszonen, nicht aber für die Zentrumszonen, wo eine Innenentwicklung durch die Gemeinde insbesondere gefördert wird. Die Bebauungsziffern der Wohn-Geschäftszonen liegen zwischen 24% und 28%. Die beschränkt mögliche Nutzungsumlagerung erachtet die Gemeinde als verträglich. siehe B.8.1.b	---
B.9.4.a	1791	Teilgebiet 9 Die Parzelle soll der Zentrumszone zugewiesen werden. Auf die Zuweisung der Parzelle in die OeWa-Zone soll abgesehen werden: - bestehende Flächenreserven in der OeWa-Zone sollen prioritär genutzt werden, - es fehlt ein Bedarfsnachweis für eine OeWa-Zone auf der Parzelle, - die Planungsabsicht ist unklar, - Widerspruch zu Planungsgrundsätzen und -zielen (Verdichtung nach innen, Stärkung Ortszentrum, Verdichtungsschwerpunkt Zentrum mit Mischnutzung - Entschädigungspflicht Auf die vorgesehenen Fusswegverbindungen über die Parzelle ist zu verzichten. Insbesondere diejenige durchs Gebäude ist nicht realisierbar.	Die Zuweisung zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen hätte dem Klinikbetrieb mehr Flexibilität erlaubt. Da in dieser Absicht Uneinigkeit herrscht, wird darauf verzichtet und die Zentrumszone festgelegt. Aufgrund des Verzichts auf die OeWA-Zone, kann auf die nördliche Verbindung verzichtet werden.	✓ (✓)

Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
B.9.4.b	2280	Die Parzelle soll aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen entlassen werden und z.B. der Zentrumszone zugewiesen werden. Die Parzelle ist seit 50 Jahren in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen, warum ist unklar. Diese Situation führt zu einer Verminderung des Handlungsspielraums und einer Wertminderung. Auf die Fusswegverbindung soll verzichtet werden. Die neue kommunale und evtl. auch die kantonale Strassenbaulinie scheinen die Bebaubarkeit der Parzelle zu schmälern, was zusätzlichen Wertverlust bedeutet.	In dem Gebäude ist unter anderem eine Abteilung der Gemeindeverwaltung domiziliert. Der Standort ist zentral und nahe dem Hauptgebäude der Verwaltung. Der Gemeinderat möchte an der Zonenzuweisung festhalten. Da die Parzelle bereits heute einer OeWA-Zone zugewiesen ist und dies beibehalten werden soll, kann nicht von einer Wertminderung gesprochen werden. Es bleibt gleich. Mit der vorgesehenen Fusswegverbindung soll die Anbindung an die untere Hauptstrasse verbessert werden und auch mit der Entflechtung der Verkehrsarten an der Ecke die Sicherheit erhöht werden. Das Gegenteil ist der Fall: Ohne Baulinien müsste bei einem Neubau § 90 RBG eingehalten werden. Unter der Annahme von drei Vollgeschossen, analog zum heutigen Gebäude, und Fassadenlängen von 12 – 24 m würde dies jeweils einen Grenzabstand von 5.5 m ergeben.	---
B.9.5.a	1803	Auf den Knick in der neuen kantonalen Strassenbaulinie soll verzichtet werden. Die neue Strassenbaulinie soll nur bei einem Ersatzneubau, nicht aber bei Sanierung von Bestandesgebäuden in Kraft treten.  Die Grundstücksbereiche nördlich des Rümelinbachs (Parzellen 1803, 1802, 1794, 1792, 1807) sollten einheitlich in die gleiche Zone eingeteilt werden. Wir beantragen	Das kantonale Tiefbauamt lehnt eine Veränderung der kantonalen Baulinie ab, weswegen sie in der heute rechtskräftigen Form bestehen bleibt. Für Bestandesbauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Die Parzelle Nr. 1807 befindet sich heute in der Zone WG4 und wird neu der Zone WG5 zugeteilt. Eine weitere Aufzonung in eine Zone WG 5+ geht	---

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		eine Umzonung in eine Wohn- und Geschäftszone mit 5 Vollgeschossen plus reduziertem Attikageschoss analog der Bestandesbauten auf der Parzelle Nr. 1807, um eine angemessene Verdichtung zu gewährleisten.  Entlang der Hauptstrasse stimmen wir der "geschlossenen Bauweise" zu. Für die dahinterliegenden Gebäudezeilen in der Wohn-Gewerbezone sollte die geschlossene Bauweise jedoch nur optional sein. Wir beantragen, dass gegenseitige Grenzbaurechte für die rückwärtigen Gebäudezeilen, die der Wohn- und Geschäftszone zugeordnet sind, verbindlich festgelegt werden. Dies sollte auch für unsere Parzelle entlang der Grenzen zu Parzelle 1807 und 1802 gelten. Ein Nutzungstransfer innerhalb einer Parzelle mit unterschiedlichen Zonen sollte möglich sein, um ungenutzte Flächen zu realisieren. Dies sollte im Teilzonenglement geregelt werden.	aufgrund der baulichen Dichte in einer Rahmennutzungsplanung zu weit, auch wenn die Bestandesbauten 5 Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. In dieser Fragestellung ist auch die Wohnhygiene zu beachten. In Räumen für den dauernden Aufenthalt von Personen, wird ein Lichteinfallswinkel von 45° angestrebt. Dies und die Platzverhältnisse vor Ort stehen dem Ansinnen entgegen. Die geschlossene Bauweise gilt nur in der Zentrumszone. ✓ Die geschlossene Bauweise gilt nur in der Zentrumszone. --- Hier gilt § 50 RBV: --- ¹ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. ² Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen. Eine Zusammenfassung des Nutzungsmasses zwischen Zentrumszone und Wohn-Geschäftszone ist im Fall der Parzelle Nr. 1803 nicht möglich, da der Hofbereich die beiden Zonen trennt.

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
		Balkone, die 10% der Bruttogeschossfläche ausmachen, sollten nicht zur bebauten Fläche gerechnet werden. Dies sollte im Teilzonereglement unter Artikel 33 Ziffer 2 verbindlich festgelegt werden.	Die Bebauungsziffern wurden so ausgelegt, dass möglichst alle Gebäude- teile darin enthalten sind. Freiflächen für Balkone sind daher nicht vorge- sehen.	---
		Im Plan "TZP Zentrum Plan-Umsetzung" ist ein Grenzpolygon eingezeichnet, dessen Bedeutung unklar ist. Wir beantragen, die Bedeutung des "Grenzpolygons" im Teilzo- nenplan festzulegen.	Die Grenzpolygone wurden erstellt, um die Notwendigkeit rückwärtiger Ge- staltungsbaulinien zu ermitteln. Die Grenzabstände sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend geregelt und können auf kommunaler Stufe nicht festgelegt werden.	---
		Wir gehen davon aus, dass keine Mehrwertabgabe im Rahmen der Teilzonenanän- derung fällig wird.	siehe Planungsbericht Kapitel 6.1.2	---
		Entlang der Hauptstrasse sind im öffentlichen Vorplatzbereich vor der Parzelle 1803 zwei Bäume vorgesehen. Wir stimmen der Begrünung zu, beantragen jedoch, dass die Bäume in angemessenem Abstand zu den Gebäuden stehen und eine kleinwüchsige, schlanke Baumart gewählt wird.	Die Bäume sind nur zur Orientierung eingetragen. Verbindliche Festlegun- gen würden im Rahmen eines Strassenbauprojekts erfolgen. Wenn ein ent- sprechendes Projekt vorliegt, wird dies aufgelegt und es können konkrete Anträge eingereicht werden.	---
		Eine angemessene Anzahl an Parkplätzen entlang der Hauptstrasse sollte erhalten bleiben, insbesondere die beiden hindernisfreien IV-Parkplätze vor unserer Parzelle 1803. Öffentliche Velo-Parkplätze im Vorbereich unserer Parzelle wären ebenfalls wün- schenswert, da dies heute entsprechend genutzt wird.	Es handelt sich hierbei um die Kantonsstrasse. Diese Anliegen müssten im Rahmen eines entsprechenden Strassenbauprojekts angebracht werden.	
		Wird im Rahmen der Teilzonenanänderung entlang der Hauptstrasse Tempo 30 ein- geführt?	Nein.	
B.9.6.a	1807	Die Gebäude im Margarethental 11-19 wurden 1962 unter den damals geltenden Bau- vorschriften errichtet und sind heute in der WG4 übernutzt und wären es auch mit der WG5 in den TZVZ. Dies schliesst einen wirtschaftlich sinnvollen Ersatzneubau aus.	Die Bestandesgarantie ist in § 110 RBG auf kantonomer Ebene abschlies- send geregelt. Energetische Optimierungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.	---
		Die Bestandesgarantie ist so zu konkretisieren, dass zeitgemässe bauliche Erneuerun- gen, Fassadenerweiterungen (z.B. Balkone) und energetische Optimierungen möglich sind.		
		Im Sinne der Verdichtung nach innen wird beantragt, die Bebauungsziffer der WG5 zu erhöhen oder die gesamte Parzelle der Z5 zuzuordnen. In Muttenz beträgt die BZ in der WG4 30%; in Oberwil in der Kernzone 40%.	Das Nutzungsmass für die WG-Zonen wurden aus dem heute rechtskräfti- gen Zonenreglement übernommen und von der Geschossflächenziffer auf die Bebauungsziffer umgerechnet. Dies weil die WG-Zonen grundsätzlich	---

Mitw.- Nr.	Parz.- Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
		Falls eine Umzonung in die Zentrumszone Z5 ausgeschlossen wird, soll - die Abgrenzung der Zone WG5 der heutigen Abgrenzung der Zone WG4 entsprechen oder - die Zentrumszone Z5 entlang der Margarethenstrasse erweitert werden. Mit der aktuellen Abgrenzung wäre ein Ersatzneubau im Bereich der Margarethenstrasse 7 stark eingeschränkt.  Ist – Situation Parzelle 1807 mögliche Erweiterung Z5	in der Ortsplanungsrevision 2013 festgelegt wurden und eine gewisse Planbeständigkeit noch besteht. Die Ausnützung auf der Parzelle ist bereits sehr hoch, eine weitere Aufzoning geht aufgrund der baulichen Dichte in einer Rahmennutzungsplanung zu weit. Würde die Abgrenzung der Zone WG5 auf die heutige Zone WG4 gelegt, ginge Nutzung verloren. Eine Anpassung der Geometrie der Zentrumszone Im Margarethental 7 wird unter Einhaltung von wohnhygienischen Aspekten weiterverfolgt.
		Die Höhe und Berechnungsweise der Mehrwertabgabe bei einer Erhöhung der möglichen Ausnutzung ist zu definieren. Für eine Besprechung stehen sie zur Verfügung, da für dieses Teilgebiet keine gemeinsame Interessensabwägung stattgefunden hat.	siehe Planungsbericht Kapitel 6.1.2
B.9.9.a	1563	Die Gestaltungsbaulinie ist nur zur Hälfte markiert, was keine Planungssicherheit bietet.	Siehe bei den publizierten Dokumenten «Zentrumszone, Interessenabwägung Situation 22 – 30» S. 8. Die Gestaltungsbaulinie wurde nur dort gezogen, wo aufgrund der Grenzabstände nicht in der vorgesehenen Art und Weise gebaut werden kann. Die Festlegung auf der Parzelle wird ergänzt.

Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat
-----------	-----------	---------------------------------	---

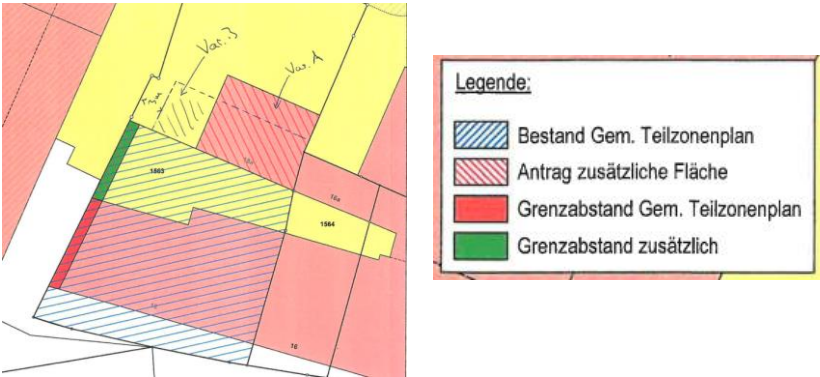
Die Nutzung der Parz.1563 ist im Vergleich zu den Nachbarparzellen 1564 & 1565 generell massiv geringer und würde, falls die Gestaltungsbaulinie nicht die ganze Gebäudefront abdeckt und deshalb zurückversetzt werden müsste, nochmals deutlich weniger.

Die Ausnützung aller drei Parzellen ist mit 200 – 470 % hoch. Aufgrund des gewählten Ansatzes schwankt die Ausnützung zwischen den Parzellen, siehe auch Planungsbericht Kapitel 4.3.7. ---

Parz.	Flächen	Nutzungsmass aktuell		Nutzungsmass 13.08.2024	gemäss Entwurf	TZVZ
1563	669 m²	WG4	803 m²	Z4+ 282 m²	1354 m²	AZ 202%
1564	151 m²	WG4	181 m²	Z4+ 110 m²	528 m²	AZ 350%
1565	190 m²	WG4	228 m²	Z4+ 186 m²	893 m²	AZ 470%

Eine Verbesserung der Nutzung wäre auch möglich, indem ein Sockelgeschoss mit 2 Stockwerken (analog zu Parzelle 1562) oder ein Anbau mit 2 Geschossen in den Garten ermöglicht würde.

Eine weitere Verdichtung ginge zu Lasten des zentralen Hofes, womit die Wohnqualität nicht mehr gewährleistet werden könnte. ---



B.9.11.a 2579

Es handelt sich um einen Privatweg zur Erschliessung der Liegenschaften Hauptstrasse 113 und Amerikanerstrasse 16. Bereits heute bestehen Probleme mit Velofahrern, die das Fahrverbot ignorieren. Falls der Weg als öffentlicher Fussweg genutzt werden soll, lägen die Unterhaltskosten bei der Gemeinde und über eine Abgeltung wäre zu verhandeln. Der Sänglerweg wurde speziell für die Öffentlichkeit erstellt.

Die genannte Fusswegverbindung ist keine neue Festlegung, sie ist bereits heute im Strassennetzplan enthalten. ---

Mitw.-Nr.	Parz.-Nr.	Eingabeinhalt (zusammengefasst)	Stellungnahme / Rückmeldung Gemeinderat	
B.9.13.a	2439, 2440, 2441, 2513, 2514, 1685	Dachstockausbau: Es sollte möglich sein, den Dachstock zu kostengünstigem Wohnraum auszubauen, auch wenn die Nutzungsziffer überschritten ist, ohne zusätzliche Ausnahmegewilligung (Verweis RBV 7.2e).	Das Nutzungsmass für die Wohn-Geschäftszonen ist in den TZVZ mittels Bebauungsziffer geregelt, daher ist dieser Fall nicht relevant.	---
		§ 5 TZRZ, Energie-Bonus: Die Nutzungsziffer sollte ohne Zertifizierung und mit einem SNBS-Standard erhöht werden können.	Die Formulierung wird nochmals geprüft und in diesem Sinn verbessert.	(✓)
		§ 3 Abs. 2c TZRZ: Nebenbauten wie Velo-Unterstände sollen nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden.	Grundsätzlich besteht der Ansatz möglichst alle Nutzungen in der Bebauungsziffer inkludiert sind. Ausnahmen sind in § 3 Abs. 2 aufgeführt, u.a. Nebenbauten bis max. 1.5 m Höhe.	---
		§ 4 TZRZ: Eine Überschreitung der normalen Wandstärken (30-40 cm) von Umfassungswänden der Gebäude, aufgrund einer energetischen Bauweise (z.B. erhöhte Dämmung für Häuser ohne Heizung, wird nur mit einer maximalen Wandstärke von 35cm berücksichtigt und bei der Geschossfläche angerechnet.	Diese Bestimmung wird in Binningen auch in den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht angewendet.	---
		§ 38 Abs. 6: Kupfer sollte aus ökologischen Gründen nicht mehr verwendet werden. Dachfenster in dunkler Farbgebung bei heller Dacheindeckung sind unpassend.	Es handelt sich hier um die Bestimmungen für die Kernzone, wo aus ortsbildpflegerischen Gründen Farbgebungsvorschriften bestehen. Kupfer ist nur eine Möglichkeit der Materialisierung.	---
		§38 Abs. 7 steht im Widerspruch zu § 39. Wir empfehlen, Abs. 7 zu entfernen oder zu klären, wie Dachflächenfenster und Lukarnen kombiniert werden können.	Es handelt sich hierbei um eine zwingende Gestaltungsvorschrift in der Kernzone.	---
		Dachflächenfenster § 39: Die maximale Grösse von 0,3 m² für Dachflächenfenster ist zu klein. Wir schlagen vor, diese zu erhöhen.	Bei diesem Mass handelt es sich um das in der Kernzone zulässige Mass.	---
		§ 50: Gemeinnütziger, günstiger Wohnraum sollte bei Ausnahmegenehmigungen berücksichtigt werden. Wir empfehlen, §50 zu erweitern: Erhöhung der Bauten um ein Geschoss bei Erschaffung von gemeinnützigem, günstigerem Wohnraum.	Eine derartige Nutzungserweiterung wäre nicht genehmigungsfähig.	