



Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 1 – 11

14. Oktober 2024



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Binningen
Curt Goets-Strasse 1
4102 Binningen

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer / Alena Hänger

Datei-Name

11007_ber01_20241014_Interessenabwägung_Situation_1-11.docx

Erläuterung Objektblätter

Die Zentrumsplanung Binningen sieht die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise in den Zentrumszonen vor (siehe Planungsbericht S.17ff). Diese wird mittels der geschlossenen Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 Lit. a RBG umgesetzt. Die Umsetzung dieser Bebauungsform erfordert in einigen Situationen die Unterschreitung des rückwärtigen Grenzabstandes. Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Planungsbericht ab Seite 68 erläutert. Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen (Bebauung, Befensterung etc.) ist die Möglichkeit der Umsetzung für jede Situation separat zu beurteilen. Dabei wird geprüft, ob die Wohnhygiene (Licht, Sonne, Luft etc.) auch mit dem reduzierten Grenzabstand gewährleistet werden kann.

Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <<https://geoview.bl.ch>> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <<https://www.google.ch/maps>> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

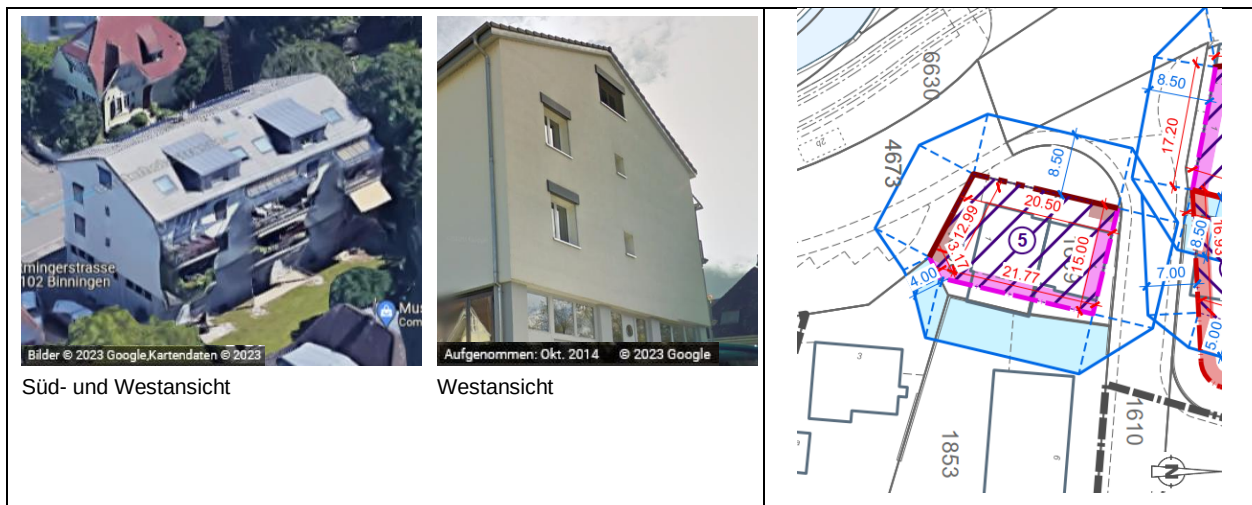
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Bottmingerstrasse 1, Bruderholzstrasse 4 + Bruderholzstrasse 6

Nr. im Plan / Situation	1
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1608, 1609 mit Wirkung auf: 1855, 1853
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand wird gegenüber den Parzellen Nrn. 1853 und 1855 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1853

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Bei den Gebäudeöffnungen der Westfassade (Parz. Nr. 1853), welche der neuen Zentrumsbebauung zugewandt ist, handelt es sich einerseits um seitliche Belichtungsfenster der gewerblichen bzw. garagenähnlichen Nutzung im Erdgeschoss und andererseits um Fenster zur Belichtung von Wohnräumen und sanitären Anlagen oder gebäudeinterner Erschliessung.

Die Hauptfassade mit Balkonen befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Eine allfällig stärkere Beschattung der Westfassade durch die 5-geschossige Bauweise bewirkt keine unzumutbare Einschränkung der Wohnhygiene.

Der Freiraum von Parzelle Nr. 1855 wird durch die Abstandsüberschreitung tangiert. Eine Aufstockung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1608 führt nicht dazu, dass die freiräumliche Nutzung verhindert wird.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

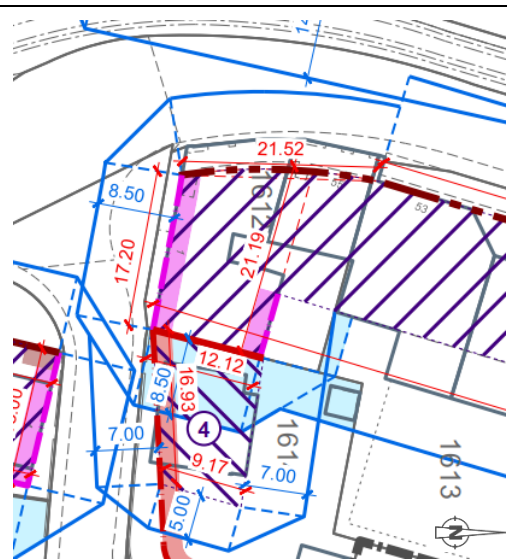
Bruderholzstrasse 1 + Bruderholzstrasse 3	
Nr. im Plan / Situation	2
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1612 mit Wirkung auf: 1613
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Nordansicht



Wohnhygiene / Belichtung

Bereits die Bestandessituation im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 1612 bewirkt gegenüber der Parzelle Nr. 1613 die Überschreitung des gesetzlichen Grenzabstands. Zur Umsetzung der geschlossenen Bauweise soll die aktuelle Situation aufrechterhalten werden. Durch die Realisierung der 5-geschossigen Bauweise wird die Nutzung des Freiraumbereichs nicht beeinträchtigt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Baslerstrasse 60 + Baslerstrasse 54

Nr. im Plan / Situation

3

Parzellen Nrn.

ausgehend von: 7887
mit Wirkung auf: 7889, 1598, 2087

Baubereich

4-geschossig

Abstand / Grenzpolygon

Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 7889 sowie Parz. Nr. 2087 und Nr. 1598 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 2089 / 7889

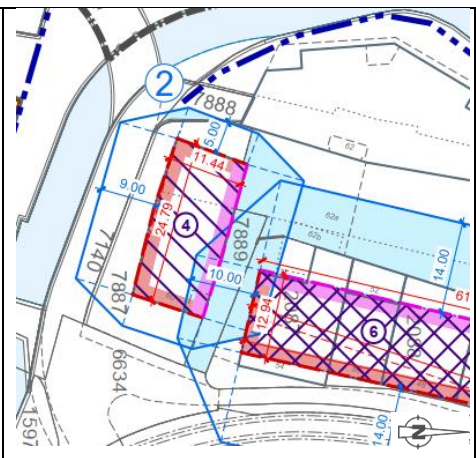
Umsetzung geschlossene Bauweise



Südansicht Parz. Nr. 2087



Vogelperspektive Parz. Nr. 7889
(geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parz. Nr. 7887 wurde entsprechend dem Bebauungskonzept der Quartierplanung 8, Weihermatten, 4-geschossig erstellt. Die Bebauungsmöglichkeiten werden mit den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht wesentlich verändert.

Die wohnhygienischen Ansprüche können gewahrt werden.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung wurde bereits durch die Quartierplanung Rechnung getragen und entspricht den Planungszielen, die mit der Zentrumsplanung Binningen verfolgt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Baslerstrasse 62 + Baslerstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54

Nr. im Plan / Situation

4

Parzellen Nrn.

ausgehend von: 2087, 2088, 1602
mit Wirkung auf: 1598, 7889

Baubereich

6-geschossig

Abstand / Grenzpolygon

Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 1598, 7889 und 7887 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1598

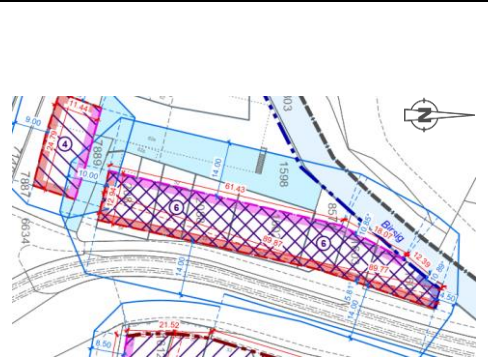
Umsetzung geschlossene Bauweise



Ostansicht



Westansicht



Wohnhygiene / Belichtung

Durch die sechsgeschossige Bauweise erfolgt keine erhebliche Änderung im Vergleich zur Bestandessituation mit fünf Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Durch die Festlegung der rückwärtigen Gestaltungsbaulinie auf den Parzellen Nrn. 2087, 2088, 1602, 1603 und 1604 wird der Aufenthaltsqualität im rückwärtigen Freiraum mehr Gewicht beigemessen. Im Übrigen legen die rechtskräftigen Quartierplanvorschriften bereits eine sechsgeschossige Bauweise fest.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung wurde bereits durch die Quartierplanung Rechnung getragen und entspricht den Planungszielen, die mit der Zentrumsplanung Binningen verfolgt werden. Das öffentliche Interesse an der Weiterführung dieser Planungsabsicht überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Oberwilerstrasse 22 + Oberwilerstrasse 24

Nr. im Plan / Situation

5

Parzellen Nrn.

ausgehend von: 562
mit Wirkung auf: 560, 563

Baubereich

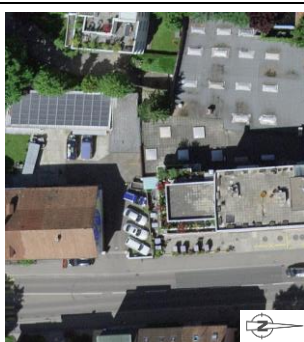
5-geschossig

Abstand / Grenzpolygon

Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 560 und 563 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 563

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Auf der Parzelle Nr. 562 besteht bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss.

Das benachbarte Gebäude auf Parz. Nr. 563 verfügt auf der nördlichen Gebäudeseite über keine Gebäudeöffnungen. Die danebenliegende parzelleneigene Erschliessung wird in ihrer Funktionalität durch ein höheres Gebäude nicht eingeschränkt. Die Gebäudeerhöhung tangiert Parz. Nr. 563 aus Sicht der Wohnhygiene nicht.

Der vom Grenzabstandspolygon betroffene Teil der Parzelle Nr. 560 ist von einer eingeschossigen Baute belegt, welche unempfindlich gegenüber der Erhöhung des Gebäudeprofils reagiert.

Aufgrund städtebaulicher Überlegungen, wonach das Gebäude «Oberwilerstrasse 22» einen bewussten Eckpunkt und Abschluss bzw. Anfang der geschlossenen Bauweise markieren soll, wird in südliche wie westliche Richtung eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaft Parz. Nr. 562 wird auf den Planungsbericht, S. 76 verwiesen.

Fazit

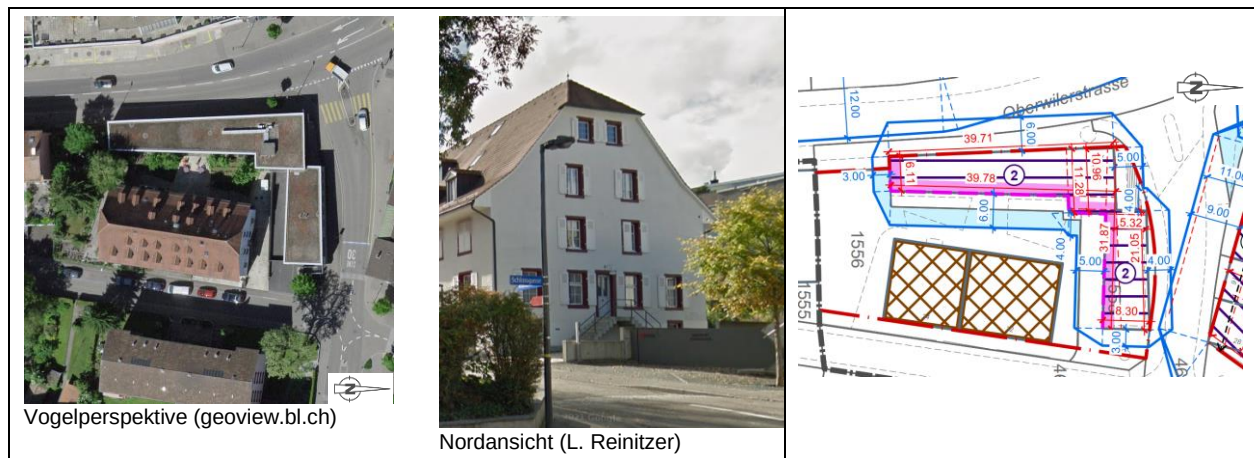
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt. Private Interessen können aus Sicht der Belichtung oder Wohnhygiene in diesem Fall nicht angefügt werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Oberwilerstrasse 7 + Amerikanerstrasse 32, 34	
Nr. im Plan / Situation	6
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1558 mit Wirkung auf: 1556
Baubereich	2-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1556 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1556

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Die Bebauung entlang der Oberwilerstrasse wurde gemäss den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften Kronenmatten Süd realisiert. Die Bebauungsmöglichkeiten werden mit den Teilzonenvorschriften Siedlung nicht wesentlich verändert. Die Ansprüche an die Wohnhygiene (Lichteinfallswinkel) können trotz Überschreitung der Grenzabstände eingehalten werden.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaft Parz. Nr. 1558 wird auf den Planungsbericht, S. 76 verwiesen.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der rückwärtigen Grenzabstände.

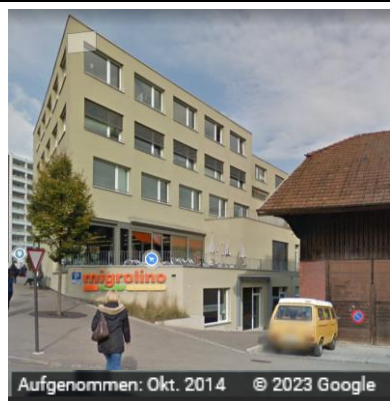
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Schlossgasse 18 + Hauptstrasse 129

Nr. im Plan / Situation	7	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1563 mit Wirkung auf: 1562	ausgehend von: 1562 mit Wirkung auf: 1563
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss	
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1562 wird überschritten.	

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1562

Umsetzung geschlossene Bauweise



Ostansicht



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Das Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 1563 steht heute bereits auf der Parzellengrenze. Es weist eine Gebäudehöhe von ca. 11.5 m auf. Somit sind bereits heute das Sockel-, das Erd- sowie das 1. Obergeschoss vom nahe stehenden Gebäude betroffen. Von einem höheren Ersatzneubau wären daher in erster Linie die beiden oberen Geschosse betroffen. Aufgrund des Rückversatzes verbleibt für die oberen Geschosse ein Gebäudeabstand von ca. 10 m. Der Lichteinfallswinkel von 45° ist damit nicht eingehalten. Aufgrund der Bestandessituation und der zentralen Lage erscheint die neue Situation gleichwohl wohnhygienisch angemessen.

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 1562 ist bereits heute weitgehend gemäss den neuen Zentrumsplanung errichtet und überschreitet den Grenzabstand gegenüber Parzelle Nr. 1563 nur leicht. Mit der neuen Situation findet daher keine wesentliche Veränderung statt.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaften Parz. Nrn. 1562/1563 wird auf den Planungsbericht, S. 76 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 114, Hauptstrasse 116 + Rottmannsbodenstrasse 5		
Nr. im Plan / Situation	8	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 515 mit Wirkung auf: 513	ausgehend von: 513 mit Wirkung auf: 512
Baubereich	5-geschossig	
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 515 zu Parz. Nr. 513 sowie der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 513 zu Parz. Nr. 512 wird überschritten.	
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 512 / 513	Umsetzung geschlossene Bauweise	
 Bilder © 2023 Google, Bilder © 2023 Flotron / Jermann, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 		
Nordansicht		

Wohnhygiene / Belichtung

Parz. Nr. 513 und Nr. 515: Der Baubereich auf Parz. Nr. 515 wird rückwärtig gegenüber der heutigen Bebauung nicht vergrössert, sondern verkleinert. Das Gebäude auf Parz. Nr. 515 ist zum Beurteilungszeitpunkt bereits in 5-geschossiger Bauweise mit Satteldach ausgestaltet. Durch die Zentrumsplanung Binningen wird keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der rückwärtigen Belichtung herbeigeführt. Ohnehin wären auf Parz. Nr. 513 nur belichtungsunabhängige bzw. für die Wohnhygiene unbedeutende Nutzungen tangiert (Garage/Garageneinfahrt).

Parz. Nr. 513 und Nr. 512: Der Baubereich auf Parz. Nr. 513 wird im rückwärtigen Bereich leicht vergrössert. Die beabsichtigte 5-geschossige Bauweise ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt vorbestehend. Der neu, durch die Baubereichsvergrösserung, betroffene Teil von Parz. Nr. 512 beinhaltet Parkierungs- und parzelleninterne Erschliessungsflächen. Beide werden von einem nächststehenden Gebäude nicht eingeschränkt.

Für beide Situationen kann im Einzelfall kein überwiegendes privates Interesse gefunden werden.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Weihermattstrasse 13 + Amerikanerstrasse 12 + Weihermattstrasse 11

Nr. im Plan / Situation	9
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1582 mit Wirkung auf: 1580, 1583
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 1582 zu Parz. Nr. 1580 und Nr. 1583 wird überschritten.

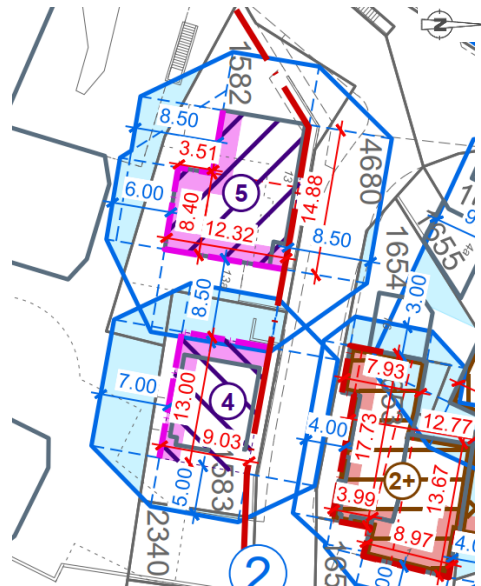
Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1580 / Umsetzung geschlossene Bauweise 1583



Nordansicht



Westansicht (L. Reinitzer)



Wohnhygiene / Belichtung

Auf Parzelle Nr. 1582 besteht ein 4-geschossiges Gebäude mit Sockelgeschoss. Die dadurch bestehende Gebäudehöhe würde durch die Ausschöpfung des 5-geschossigen Baubereichs nicht bzw. nur unwesentlich erhöht werden. Entsprechend gilt das Gleiche für das Grenzpolygon. Die Umsetzung der Zentrumsplanung generiert demnach keine wesentlichen, neuen Einschränkungen.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der thematisierten Liegenschaften an der Weihermattstrasse wird auf den Planungsbericht, S. 77 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Weihermattstrasse 11 + Amerikanerstrasse 12 + Weihermattstrasse 13

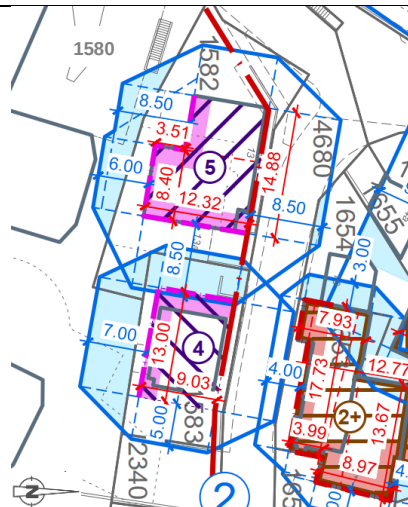
Nr. im Plan / Situation	10
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1583 mit Wirkung auf: 1580, 1582
Baubereich	4-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von Parz. Nr. 1583 zu Parz. Nr. 1580 und Parz. Nr. 1582 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das bestehende Gebäude ist als zweigeschossiger Bau mit Satteldach ausgebildet worden und weist eine Gebäudehöhe von ca. 10 m auf.

Mit der Erhöhung des Baubereichs auf eine 4-geschossige Bauweise wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1582 nicht eingehalten. Betroffen ist die Ostfassade mit jeweils einem Fenster pro Etage. Weil die Hauptfassade gegen Süden ausgerichtet ist erscheint der Gebäudeabstand von ca. 8 m vertretbar.

Gegenüber der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1580 wird der Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten. Eine Verschattung findet zudem kaum statt, da die Parzelle Nr. 1583 nördlich der Parzelle Nr. 1580 liegt. Zudem handelt es sich bei der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1580 um eine Geschäftsliegenschaft.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der thematisierten Liegenschaften an der Weihermattstrasse wird auf den Planungsbericht, S. 77 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

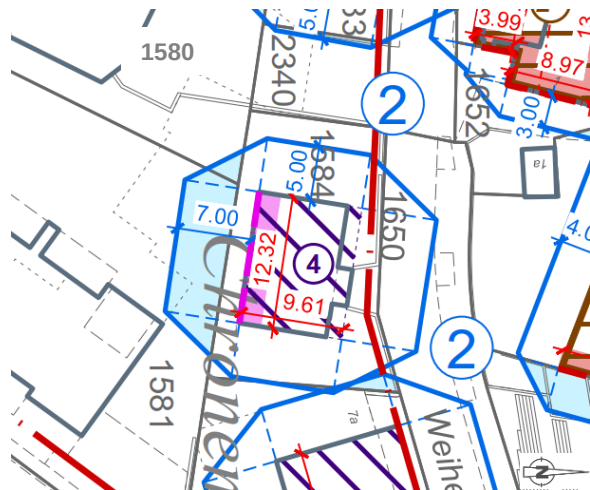
Weihermattstrasse 9 + Amerikanerstrasse 10	
Nr. im Plan	11
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1584 mit Wirkung auf: 1581, 1580
Baubereich	4-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 1580 und 1581 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Das bestehende Gebäude ist als eingeschossiger Bau mit Walmdach ausgebildet worden und weist eine Gebäudehöhe von ca. 11 m auf. Mit der neuen Zentrumsplanung ist eine Erhöhung des Gebäudes auf vier Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 13.5 m möglich.

Mit der Erhöhung des Baubereichs auf eine 4-geschossige Bauweise wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Parzelle Nr. 1581 punktuell nicht eingehalten. Betroffen ist die Nordwestfassade mit Belichtungsfenstern und Balkonen. Der Schattenwurf eines allfälligen neuen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1584 wird die Parzelle 1581 aufgrund deren Lage im Süden kaum tangieren.

Von Parzelle Nr. 1580 wird freiräumlicher Aufenthaltsbereich in geringem Ausmass betroffen.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der thematisierten Liegenschaften an der Weihermattstrasse wird auf den Planungsbericht, S. 77 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 112 + 110 + 106 + 104	
Nr. im Plan / Situation	11a
Parzellen Nrn.	ausgehend von: Parz. Nrn. 505, 504, 503, 502 mit Wirkung auf: Parz. Nr. 501
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand von den Parz. Nrn. 505, 504, 503 und 502 zu Parz. Nr. 501 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Die Gebäude Nrn. 104, 106, 110 und 112 entlang der Hauptstrasse sind als zweigeschossige Bauten mit Dachgeschoss und Hochparterre ausgebildet. Mit der Zentrumsplanung sollen diese Bauten analog des städtebaulichen Konzepts fünfgeschossig ersetzt werden können. Die rückwärtige Flucht, welche bereits zu nahe an der Grenze liegt, bleibt weitgehend unverändert. Durch die Erhöhung der Bebauung entlang der Hauptstrasse ist die Ostfassade sowie die östlichen Gartenanteile der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 501 betroffen. Der Abstand zwischen den Liegenschaften beträgt zwischen 12 – 14 m, punktuell 8 – 9 m. Aufgrund des Vorbestandes und der städtischen Situation beurteilt die Gemeinde die Veränderung als verträglich.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.



Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 14 – 21

14. Oktober 2024



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Binningen
Curt Goets-Strasse 1
4102 Binningen

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer / Alena Hänger

Datei-Name

11007_ber01_20241014_Interessenabwägung_Situation_14-21.docx

Erläuterung Objektblätter

Die Zentrumsplanung Binningen sieht die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise in den Zentrumszonen vor (siehe Planungsbericht S.17ff). Diese wird mittels der geschlossenen Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 Lit. a RBG umgesetzt. Die Umsetzung dieser Bebauungsform erfordert in einigen Situationen die Unterschreitung des rückwärtigen Grenzabstandes. Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Planungsbericht ab Seite 68 erläutert. Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen (Bebauung, Befensterung etc.) ist die Möglichkeit der Umsetzung für jede Situation separat zu beurteilen. Dabei wird geprüft, ob die Wohnhygiene (Licht, Sonne, Luft etc.) auch mit dem reduzierten Grenzabstand gewährleistet werden kann.

Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <<https://geoview.bl.ch>> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <<https://www.google.ch/maps>> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 73, 73a, 75 + Postgasse 18, 20, 20a, 22a

Nr. im Plan / Situation 14

Parzellen Nrn.
ausgehend von: 1727, 1728, 2379
mit Wirkung auf: 1729

Baubereich 4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss

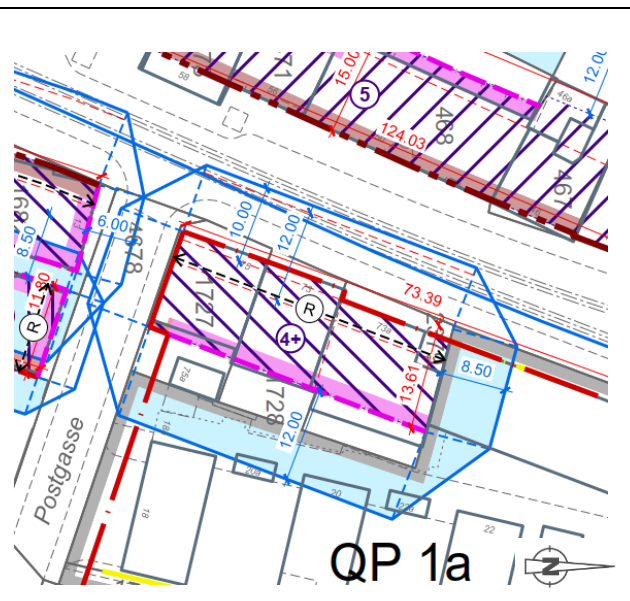
Abstand / Grenzpoly-
gon Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1729 wird überschritten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Parz. Nr. 1729 ist heute bereits von der Bebauung entlang der Hauptstrasse, welche innerhalb des Grenzabstands liegt betroffen. Durch die Zentrumsplanung ist statt der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit Satteldach eine viergeschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss möglich. Die rückwärtige Gebäudeflucht bleibt allerdings weitgehend an Ort. Die von einer allfälligen Verschlechterung der Belichtung/Besonnung betroffenen Ostfassaden der Bauten auf der Parzelle Nr. 1729 weisen keine Fenster auf. Die Gärten sind mit einer eingeschossigen Mauer umgeben. Die Beeinträchtigung ist daher vernachlässigbar.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 65, Hauptstrasse 67 + Curt Goetz-Strasse 2

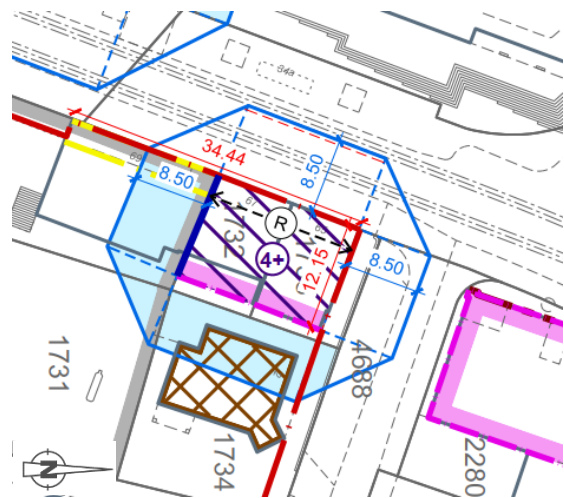
Nr. im Plan / Situation	15
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1732, 1733 mit Wirkung auf: 1734
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 1734 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Die bestehende Bebauung auf den Parzellen Nrn. 1732 und 1733 ist dreigeschossig mit Satteldach. Neu ist eine 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss zulässig. Der Baubereich wird rückwärtig für die Parzelle Nr. 1732 etwas vergrössert.

Auf Grund der bereits vorbestehenden, sehr dichten Bebauung zwischen Parz. Nr. 1733, 1732 und Parz. Nr. 1734 bringt die neu geplante Bauweise keine grösseren Einschränkungen in Zusammenhang mit der Wohnhygiene mit sich. Die Belichtung der Wohnräume ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt eingeschränkt.

Fazit

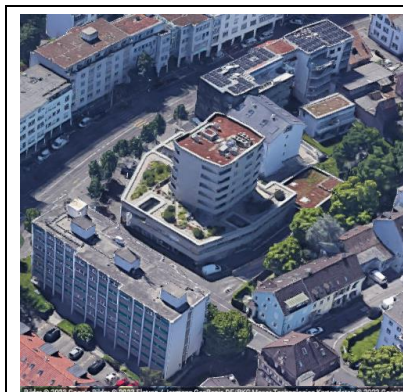
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Gartenstrasse 9, 11, 13, 15, 17 + Hauptstrasse 4

Nr. im Plan / Situation	16
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 437, 436, 435, 434, 433 mit Wirkung auf: 440
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 440 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

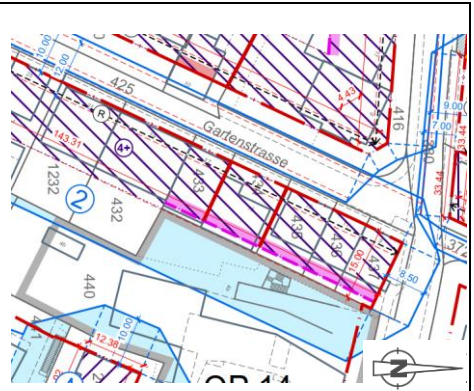


Nord-Ost-Ansicht



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Durch die neue Bauweise (4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss) ist insbesondere die Belichtung/Besonnung der Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen auf Parz. Nr. 440 sowie der Sockel des Gebäudes betroffen. Da die Ein-/Ausfahrt durch reduzierte Belichtung in ihrer Funktionalität nicht eingeschränkt wird, ist das private Interesse an der Beibehaltung der momentanen Belichtungssituation untergeordnet. Im Gebäudesockel besteht eine Geschäftsnutzung, welche weniger hohe Anforderung an eine natürliche Belichtung bzw. an die Wohnhygiene stellt als eine Wohnnutzung. Zudem besteht heute bereits eine Bebauung an der Stelle, wenn auch etwas weiter zurückversetzt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

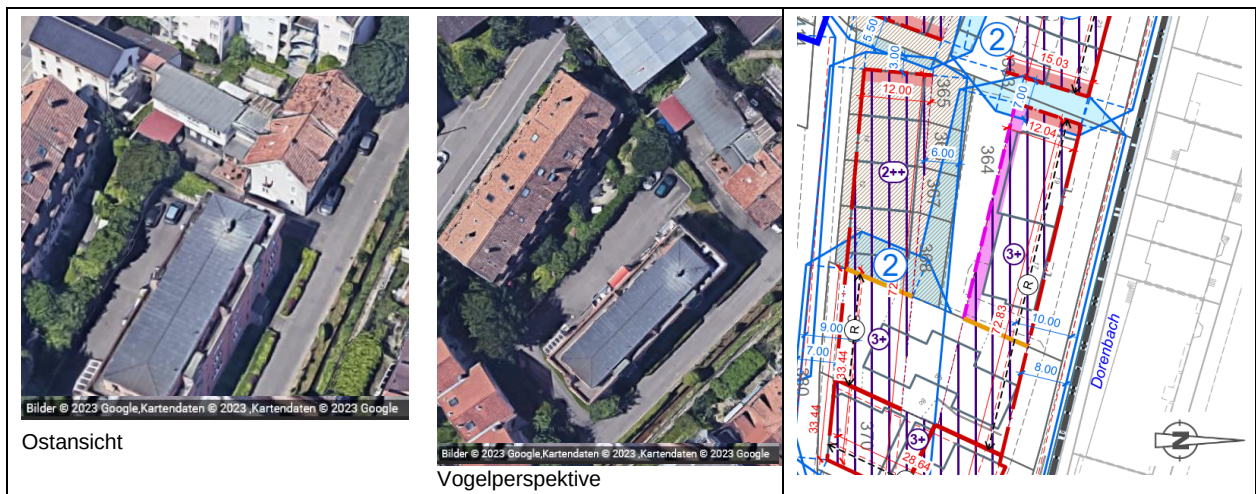
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Dorenbachstrasse 17, 19 + Kernmattstrasse 10, 12, 14, 16

Nr. im Plan / Situation	17
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 364 mit Wirkung auf: 368, 367, 366, 365
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpoly- gon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 368, 367, 366 und 365 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parz. Nr. 364 ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt in der beabsichtigten Bauweise errichtet. Allfällige Belichtungseinschränkungen sind demnach bereits geduldet und können daher nicht als privates Interessen angefügt werden. Auch die geringe Vergrösserung der Baubereiche kann im Vergleich zur Bestandessituation keine, die Wohnhygiene zusätzlich stark einschränkende Beschattung, auslösen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Dorenbachstrasse 31 + Im Vrenelisgärtli 1, 3, 5

Nr. im Plan / Situation	18
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 358 mit Wirkung auf: 1188, 1189, 1190 ausgehend von: 1188, 1189, 1190 +1192 mit Wirkung auf: 358
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss / 2-geschossig mit Satteldach
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 1188, 1189 und 1190 bzw. zu 358 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

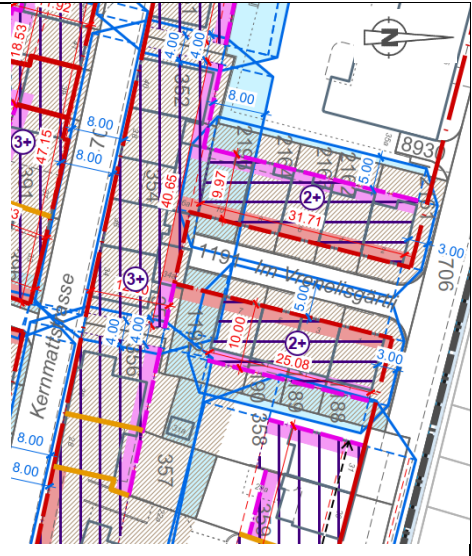


Ostansicht



Vogelperspektive (geoview. bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Auf der Parzelle Nr. 358 besteht heute bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und diversen Wiederkehren (FH ca. 9 m, GH ca. 10.5 m). Die Zentrumsplanung ermöglicht eine Erhöhung der Gebäudehöhe um ca. 4m. Durch die rückwärtige Ausdehnung des Baubereichs und der Erhöhung der Gebäudehöhe um 4 m wird die Belichtung der Parzellen Nrn. 1188-1190 weiter beeinträchtigt. Der Lichteinfallswinkel von 45° wird nicht eingehalten. Aufgrund der Bestandessituation wird die Situation gleichwohl als verträglich beurteilt. Zudem ist die städtebauliche Setzung des Gebäudes von Bedeutung (siehe Planungsbericht S. 75f).

Das zulässige Gebäudeprofil der Reihenhausezeile auf den Parzellen Nrn. 1188, 1189, 1190 und 1192 wird durch die vorliegende Planung um ca. 2 m erhöht. Durch diese Erhöhung ist nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Wohnhygiene für die Parzelle Nr. 358 auszugehen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstr. 30, 34 + Dorenbachstr. 29, 31, Im Vrenelisgärtli 7

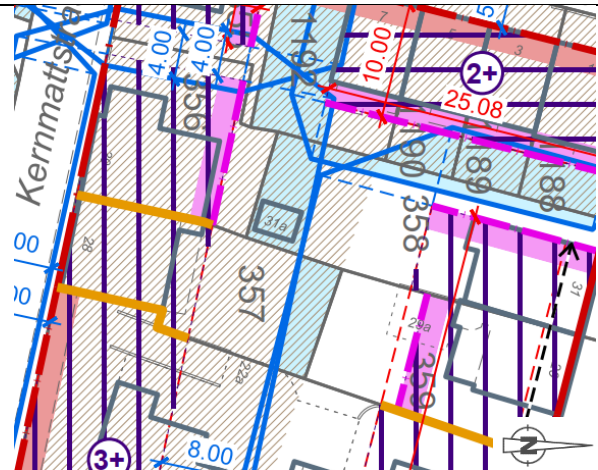
Nr. im Plan / Situation	19
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 355 + 356 mit Wirkung auf: 358, 1192 ausgehend von: 359 mit Wirkung auf: 357
Baubereich	3-geschossig mit Dachgeschoss / 3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nrn. 357, 358 und 1192 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Südansicht



Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 358 wird durch die geplante Bauweise nicht bzw. äusserst geringfügig in seiner Belichtung eingeschränkt. Einzig der Schopf auf Parz. Nr. 358 würde tangiert. Da ein Schopf nicht den Anforderungen an Wohnhygiene und Belichtung standhalten muss, kann die Beschattung dieses Gebäudes keine gewichtigen privaten Interessen auslösen. Die zusätzliche Beschattung des Freiraums durch die geplante Bauweise wird sich, wenn überhaupt, nur sehr gering auswirken, da die Gebäude im Vorbestand bereits eine Gebäudehöhe bis zu 12 m aufweisen.

Ausgehend von Parzelle Nr. 355 und 356 wird Parzelle Nr. 1192 durch das Grenzpolygon tangiert. Dies hauptsächlich aufgrund dessen, dass die neue Gebäudeflucht nahe der Parzellengrenze zu liegen kommt (gegenüber von Parz. Nr. 1192). Die Überschreitung des gesetzlichen Abstands führt zu einer Beschattung des Gartens sowie der Südfassade, wobei der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden kann. Aufgrund dessen, dass das Gebäude grundsätzlich Ost-West ausgerichtet ist, wird die Massnahme gleichwohl als verträglich erachtet.

Ausgehend von Parzelle Nr. 359 wird im Bereich von Parzelle Nr. 357 der rückwärtige Freiraumbereich (Garten) tangiert. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 359 befindet sich am nördlichen Rand der Parzelle, weshalb der Schattenwurf im Rahmen der Realisierung der neuen Geschossigkeit zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen führt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Im Vrenelisgärtli 2, 4, 6, 8, 10 + Dorenbachstrasse 35 + Kernmattstrasse 38

Nr. im Plan / Situation

20

Parzellen Nrn.

ausgehend von: 2161, 2162, 2163, 2164, 2196
mit Wirkung auf: 348, 354

Baubereich

2-geschossige mit reduziertem Vollgeschoss

Abstand / Grenzpolygon

Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 348 und 354 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 348

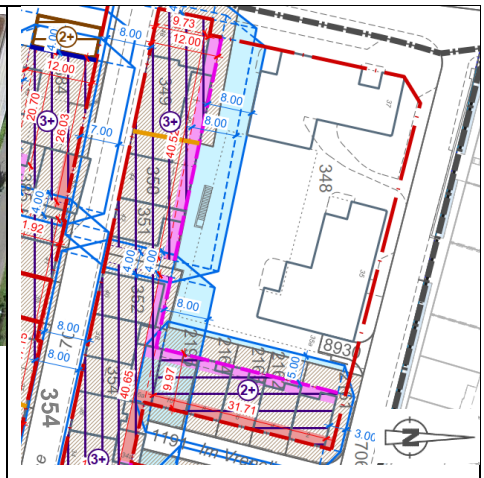
Umsetzung geschlossene Bauweise



Ostansicht



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Das zulässige Gebäudeprofil der Reihenhausezeile auf den Parzellen Nrn. 2161-2164 und 2196 wird durch die vorliegende Planung um ca. 2 m erhöht. Die Baubereiche werden gegen Westen nur marginal vergrössert. Die Betroffenheit von Parz. Nr. 348 ist demzufolge nur minim. Durch die maximale Erhöhung von 2 m Gebäudehöhe wird ausgehend von Parzelle Nr. 2196 die bestehende Nebenbaute auf Parzelle Nr. 354 tangiert. Auf wohnhygienische Aspekte hat die Realisierung der neuen Geschossigkeit demnach keinen wesentlichen negativen Einfluss.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 40, 42, 44, 46, 48 + Dorenbachstrasse 35 und 37

Nr. im Plan / Situation

21

Parzellen Nrn.

ausgehend von: 352, 351, 350, 349
mit Wirkung auf: 348

Baubereich

3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss

Abstand / Grenzpolygon

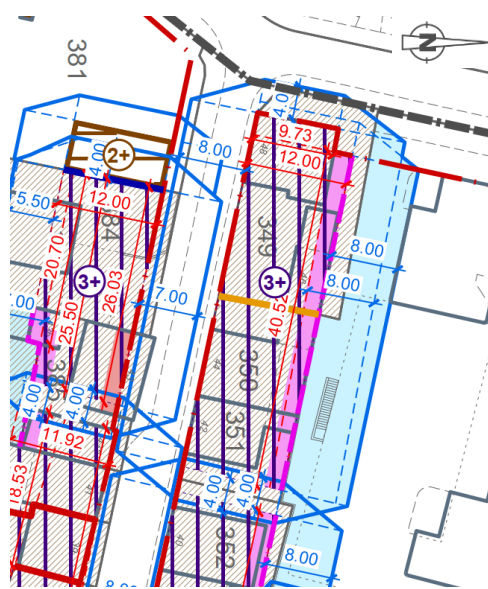
Der gesetzliche Grenzabstand zu Parz. Nr. 348 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)





Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 22 - 30

14. Oktober 2024



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Binningen
Curt Goets-Strasse 1
4102 Binningen

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer / Alena Hänger

Datei-Name

11007_ber01_20241014_Interessenabwägung_Situation_22-30.docx

Erläuterung Objektblätter

Die Zentrumsplanung Binningen sieht die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise in den Zentrumszonen vor (siehe Planungsbericht S.17ff). Diese wird mittels der geschlossenen Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 Lit. a RBG umgesetzt. Die Umsetzung dieser Bebauungsform erfordert in einigen Situationen die Unterschreitung des rückwärtigen Grenzabstandes. Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Planungsbericht ab Seite 68 erläutert. Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen (Bebauung, Befensterung etc.) ist die Möglichkeit der Umsetzung für jede Situation separat zu beurteilen. Dabei wird geprüft, ob die Wohnhygiene (Licht, Sonne, Luft etc.) auch mit dem reduzierten Grenzabstand gewährleistet werden kann.

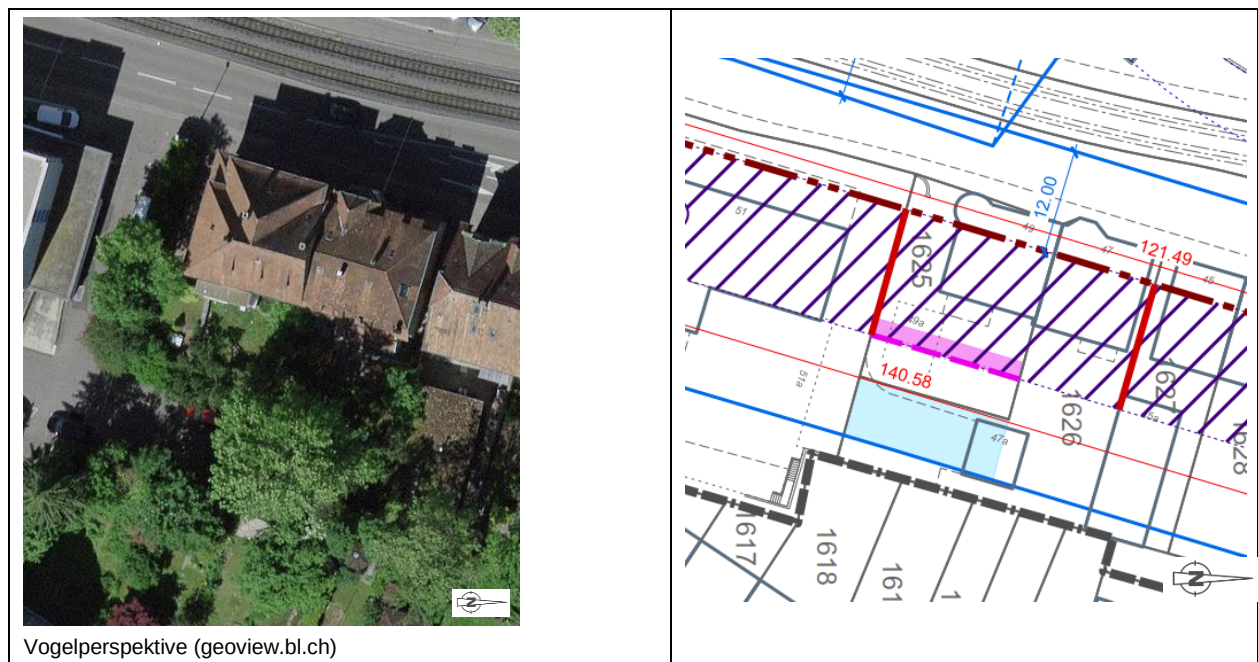
Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <<https://geoview.bl.ch>> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <<https://www.google.ch/maps>> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Baslerstrasse 49 + Baslerstrasse 47	
Nr. im Plan / Situation	22
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1625 mit Wirkung auf: 1626
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 1626 wird überschritten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz. 1625/1626 Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Der von der Abstandsüberschreitung tangierte Freiraumbereich ist von mehreren grösseren Bäumen bewachsen. Weiter befindet sich eine Nebenbaute und die parzelleneigene Zufahrt im tangierten Bereich. Die bestehende Nutzungsart (durch Bäume beschatteter Freiraum, Erschliessungs- und Parkierungsfunktion) wird durch die 5-geschossige Bauweise zwar stärker beschattet aber hinsichtlich der Wohnqualität nicht eingeschränkt. Gewichtige private Interessen sind demnach nicht vorhanden.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

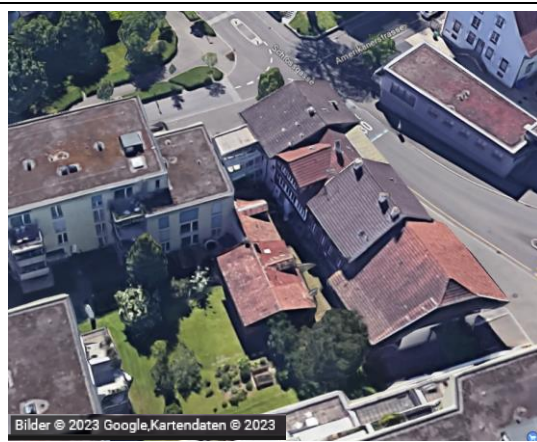
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Schlossgasse 18 + Schlossgasse 16 + Amerikanerstrasse 28 + Amerikanerstrasse 26

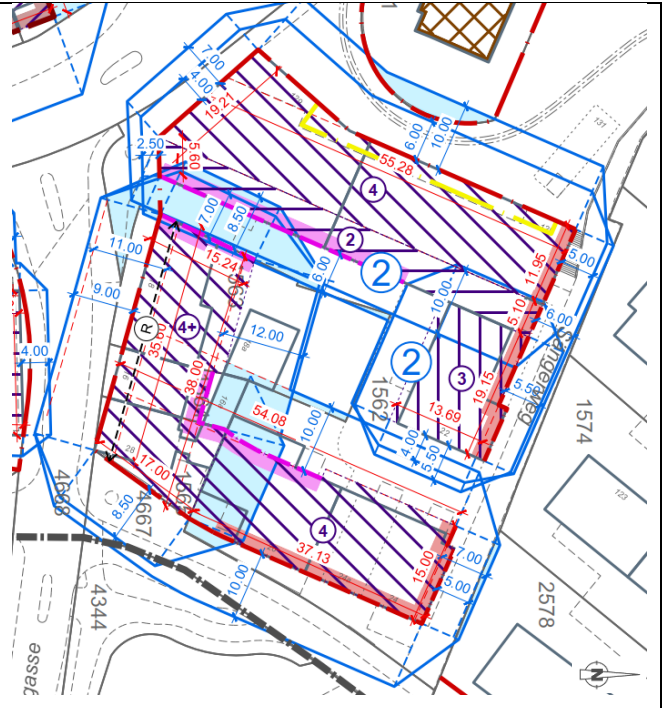
Nr. im Plan / Situation	23	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1564 mit Wirkung auf: 1562	ausgehend von: 1565, 1562 mit Wirkung auf: 1564, 1563
Baubereich	4-geschossig/4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss	
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nrn. 1563, 1564 und 1562 wird überschritten	

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Ansicht rückwärtiger Bereich, Ostansicht



Wohnhygiene / Belichtung

Der tangierte, rückwärtige Bereich der Parzellen ist weitestgehend mit Nebenbauten überbaut. Durch die bestehende Bebauung in 3-geschossiger + Dachgeschoss und 4-geschossiger Weise wird die Belichtung des rückwärtigen Bereichs durch eine 4-geschossige oder 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss nur wenig verschlechtert. Aufgrund der starken Bebauung des Innenhofs kann der Innenhof heute nur eingeschränkt als Aufenthaltsraum dienen. Weiter wird bereits zum Beurteilungszeitpunkt der Lichteinfallswinkel von 45° unterschritten. Die Gemeinde beurteilt die wohnhygienische Situation für ein städtisches Umfeld als ausreichend.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

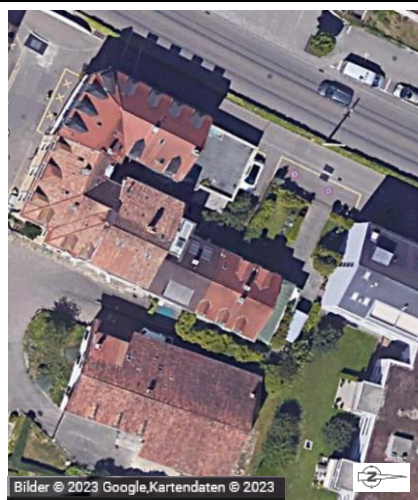
Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 97 + Münsterplatz 8 + Hauptstrasse 99 + Münsterplatz 9

Nr. im Plan / Situation	24
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1670 mit Wirkung auf: 1667, 1669, 9912
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nrn. 1669, 1667 und 9912 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive



Wohnhygiene / Belichtung

Der Teilquartierplan 9/2, Kronenmatten/Münsterplatz (RRB Nr. 1752 vom 14. September 1999) sieht im Bereich der Parzelle Nr. 1670 ein Baufeld vor, der sich unmittelbar an denjenigen auf Parzelle Nr. 1663 anschliesst und die geschlossene Bauweise vorsieht (verbindliches Grenzbaurecht). Durch die Genehmigung des erwähnten Teilquartierplans ist die demokratische Legitimierung und demnach die raumplanerische Interessenabwägung bereits erfolgt. Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaft Parz. Nr. 1670 wird auf den Planungsbericht, S. 77 verwiesen.

Fazit

Dem öffentlichen Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, wurde bereits im Rahmen der Teilquartierplanung Rechnung getragen.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

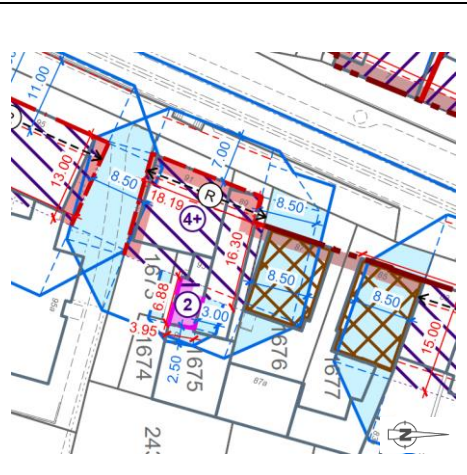
Hauptstrasse 93 + Hauptstrasse 91 + Hauptstrasse 89a	
Nr. im Plan / Situation	25
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1674 mit Wirkung auf: 1673, 1675
Baubereich	2-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand wird ausgehend von Parzelle Nr. 1674 auf Parzelle Nrn. 1673 und 1675 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Vogelperspektive,
Seitenansicht süd

Wohnhygiene / Belichtung

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 1675 (Hauptstrasse 89a) wird bereits zum Beurteilungszeitpunkt sehr beschränkt belichtet. Einerseits ist das Gebäude an zwei Fassaden direkt angebaut und andererseits ist der bestehende Freiraum dicht bepflanzt und von Bäumen bewachsen. Weiter ändert die 2-geschossige Bauweise nichts im Vergleich zum heutigen Zustand. Die Ausschöpfung des Baubereichs wird demnach zu keinen Einschränkungen privater Interessen führen.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaft Parz. Nr. 1674 wird auf den Planungsbericht, S. 77 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt vorliegend, da durch die beabsichtigte Planung im vorliegenden Fall die privaten Interessen in Bezug auf die Belichtung und die Wohnhygiene nicht tangiert werden.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 84 + Hauptstrasse 82 / Hauptstrasse 74 + Hauptstrasse 78 / Hauptstrasse 72a + Streitgasse 1 + Streitgasse 3 + Hauptstrasse 78

Nr. im Plan / Situation	26			
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 488 mit Wirkung auf: 487	ausgehend von: 486, 2274 mit Wirkung auf: 485	ausgehend von: 7847 mit Wirkung auf: 479, 480	ausgehend von: 479, 480 mit Wirkung auf: 485
Baubereich	5-geschossig			
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand wird ausgehend von Parzelle Nr. 488 auf Parzelle Nr. 487 überschritten. Ebenso wird der gesetzliche Abstand ausgehend von Parzellen Nrn. 486 und 2274 auf Parzelle Nr. 485 sowie ausgehend von den Parzellen Nrn. 7847, 479 und 480 überschritten.			

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Der, bei Umsetzung der 5-geschossigen Bauweise, betroffene Bereich wird hauptsächlich als Verkehrsfläche (Erschliessung und Parkierung) genutzt. Der betroffene Bereich von Parzelle Nr. 487 ist weitestgehend bebaut (Schopf, Gartenhäuschen, o.Ä.). Im Rahmen der Zentrumsplanung soll langfristig das städtebauliche Konzept der geschlossenen Bauweise umgesetzt werden. Aspekte der Wohnhygiene werden durch die geschlossene Bauweise nicht beeinträchtigt.

Fazit

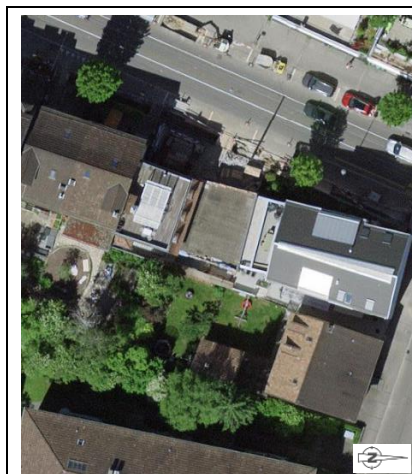
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt die privaten Interessen der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 79a + Hauptstrasse 81 + Postgasse 11 / Postgasse 13 + Postgasse 11		
Nr. im Plan / Situation	27	
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1684 mit Wirkung auf: 1682	ausgehend von: 1682, 1683 mit Wirkung auf: 1684, 1678
Baubereich	3-geschossig bzw. 4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss	
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehende von Parzelle 1684 wird im ersten Fall der gesetzliche Abstand zu Parzelle 1682 und im zweiten Fall wird ausgehend von Parzelle 1682 und 1683 der gesetzliche Abstand zu Parzelle 1684 und 1678 überschritten.	

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung Parz.

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Vogelperspektive,
Seitenansicht ost

Wohnhygiene / Belichtung

Ausgehend von den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 1682 und 1683 wird die rückwärtige Gartenanlage der Parzellen Nrn. 1684 und 1678 durch die Umsetzung der neuen Geschossigkeit betroffen, die dortige Nutzung wird jedoch nicht verhindert. Das Gebäude auf Parzelle 1684 wird betroffen. Durch die Erhöhung eines weiteren Geschosses verändert sich die Situation (Wohnhygiene/Belichtung) nicht wesentlich, da der Bestandesbau bereits auf derselben Flucht, nahe an der Parzellengrenze steht.

Die Erhöhung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1684 auf 4 Geschosse inkl. reduziertem Vollgeschoss führt zu einer Verstärkung der Betroffenheit von Parzelle Nr. 1682. Der Lichteinfallswinkel von 45° ist bereits heute nicht eingehalten. Seitlich werden die Fenster jedoch in einem 45°-Winkel belichtet. Zudem ist die städtebauliche Setzung des Gebäudes im ortsbaulichen Kontext relevant (siehe Planungsbericht S. 78).

Fazit

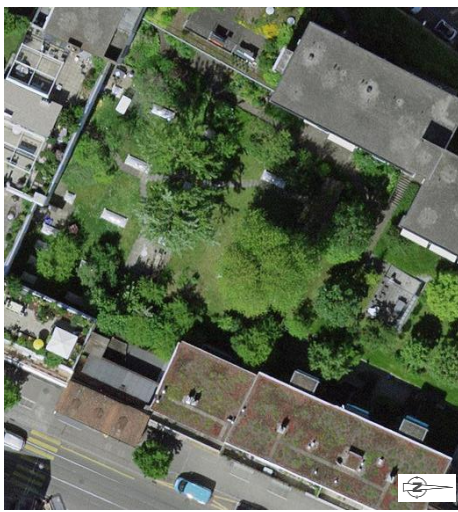
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. (vgl. S. 78 im Planungsbericht)

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hauptstrasse 56 + Hauptstrasse 62a	
Nr. im Plan / Situation	28
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 471, 468 mit Wirkung auf: 475, 476
Baubereich	5-geschossig
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 471 und 468 wird der gesetzliche Abstand gegenüber der Parzelle Nr. 475 und 476 nicht eingehalten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Der durch die Abstandsüberschreitung betroffene Bereich von Parzelle Nr. 475 und 476 ist als Freiraum bzw. Garten ausgebildet. Es besteht ein erheblicher Baumbestand, welcher Schatten spendet. Eine zusätzliche Beschattung verhindert diese Nutzung nicht. Die Aspekte der Wohnhygiene werden nicht beeinträchtigt. Die rückwärtig festgelegten Gestaltungsbaulinien dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Hohlegasse 5 + Hohlegasse 8, 8a + Streitgasse 8	
Nr. im Plan / Situation	28a
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 476 mit Wirkung auf: 475, 2089
Baubereich	Kein Baubereich
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 476 wird der gesetzliche Abstand gegenüber der Parzelle Nr. 475 und 2089 nicht eingehalten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Die Bebauung auf der Parzelle Nr. 476 für Wohnen im Alter ist bereits bestehend. Angedacht ist eine Aufstockung um ein Geschoss. Der Ausbau dieses Angebots liegt im öffentlichen Interesse. Städtebaulich entspricht die Bebauung heute bereits der geschlossenen Bauweise. Durch die Aufstockung um ein Geschoss wird die Besonnung des Innenhofes etwas berührt, was jedoch vertretbar erscheint.

Fazit

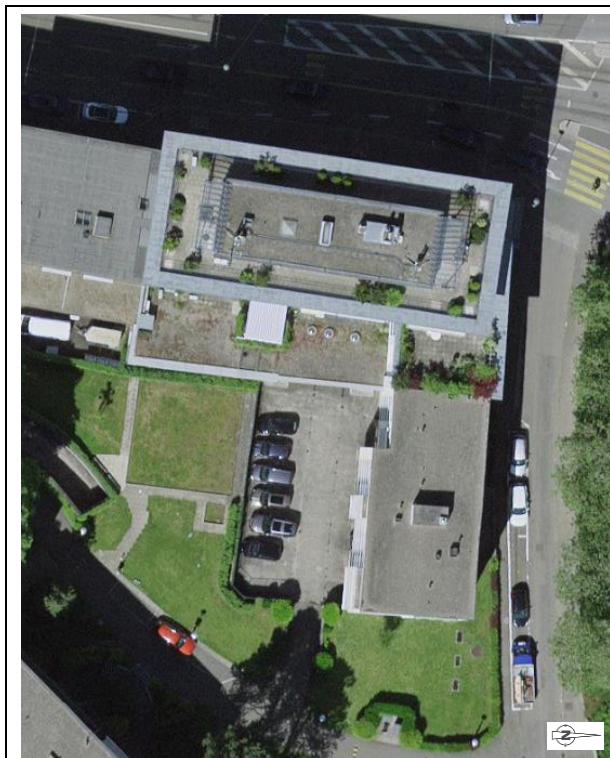
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

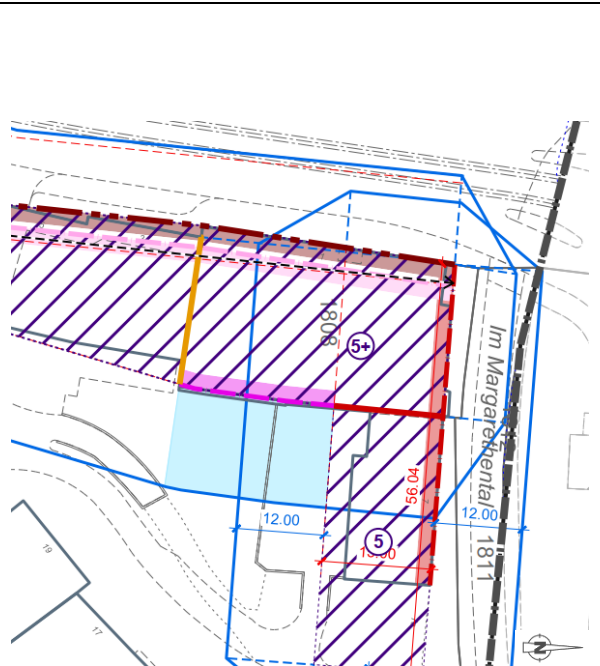
Hauptstrasse 1 + Im Margarethental 7	
Nr. im Plan / Situation	29
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 1808 mit Wirkung auf: 1807
Baubereich	5-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 1808 wird für die Parzelle Nr. 1807 der gesetzliche Abstand nicht eingehalten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

An der Beschattung bzw. den Aspekten der Wohnhygiene des Bereichs von Parzelle Nr. 1807 ändert sich im Vergleich zur Bestandessituation nur wenig. Das Gebäude Hauptstrasse Nr. 1 ist bereits zum Beurteilungszeitpunkt als 5-geschossiges Gebäude plus Attika ausgebildet.

Für weitere Ausführungen hinsichtlich der individuellen städtebaulichen Setzung der Liegenschaft «Hauptstrasse 1» wird auf den Planungsbericht, S. 78 verwiesen.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.



Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Zentrumszone

Interessenabwägung Situation 31 -35

14. Oktober 2024



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Binningen
Curt Goets-Strasse 1
4102 Binningen

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer / Alena Hänger

Datei-Name

11007_ber01_20241014_Interessenabwägung_Situation_31-35.docx

Erläuterung Objektblätter

Die Zentrumsplanung Binningen sieht die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise in den Zentrumszonen vor (siehe Planungsbericht S.17ff). Diese wird mittels der geschlossenen Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 Lit. a RBG umgesetzt. Die Umsetzung dieser Bebauungsform erfordert in einigen Situationen die Unterschreitung des rückwärtigen Grenzabstandes. Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Planungsbericht ab Seite 68 erläutert. Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen (Bebauung, Befensterung etc.) ist die Möglichkeit der Umsetzung für jede Situation separat zu beurteilen. Dabei wird geprüft, ob die Wohnhygiene (Licht, Sonne, Luft etc.) auch mit dem reduzierten Grenzabstand gewährleistet werden kann.

Das zur Darstellung der Grenzsituationen verwendete Bildmaterial stammt ausschliesslich von folgenden Quellen:

- SwissMapRaster | SWISSIMAGE | Geolog. Atlas | historische Karten: Quelle siwsstopo, GeoView BL, <<https://geoview.bl.ch>> (besucht am: 30. November 2021)
- Google Maps, <<https://www.google.ch/maps>> (besucht am: 21. Juni 2023)
- Fotografien Laurenz Reinitzer, Gemeinde Binningen

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Holeerain 12, 10, 8, 6, 4 + Hauptstrasse 26a, 26b, 28/28a + Gartenstrasse 35, 36

Nr. im Plan / Situation 31

Parzellen Nrn.
ausgehend von Nrn.: 454, 2279, 453, 452, 451
mit Wirkung auf Nrn.: 448, 2189, 1147, 426, 427

Baubereich 4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss

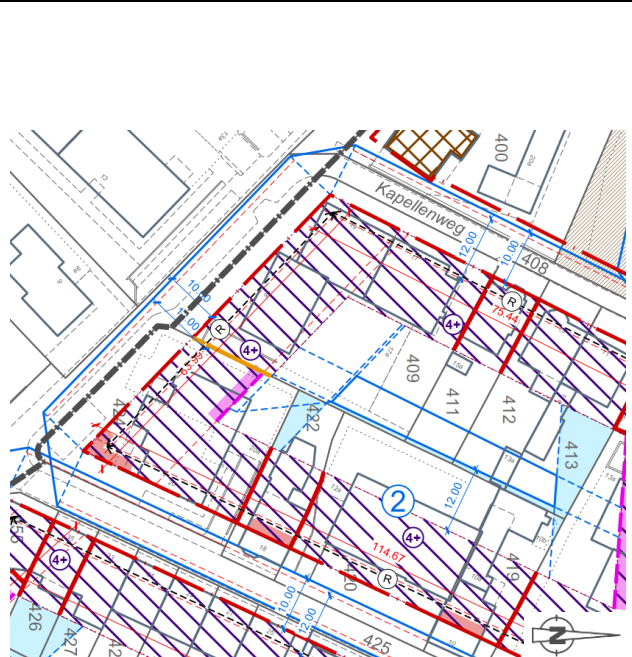
Abstand / Grenzpolygon
Ausgehend von den Parzellen Nrn. 454, 2279, 453, 452 und 451 wird der gesetzliche Abstand auf Parzelle Nr. 448, 2189, 11447, 426 und 427 nicht eingehalten

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Die durch die 4-geschossige Bauweise mit reduziertem Vollgeschoss beeinflusste Fläche umfasst hauptsächlich Nebennutzflächen wie Garagen und Unterstände. Diese Nutzungen werden durch eine reduzierte Belichtung bzw. stärkere Verschattung nicht tangiert bzw. stellen keine erhöhten Ansprüche an die Belichtung oder die wohnhygienischen Aspekte. Private Interessen werden demnach durch die Umsetzung der neuen Geschossigkeit nicht beeinträchtigt.

Fazit

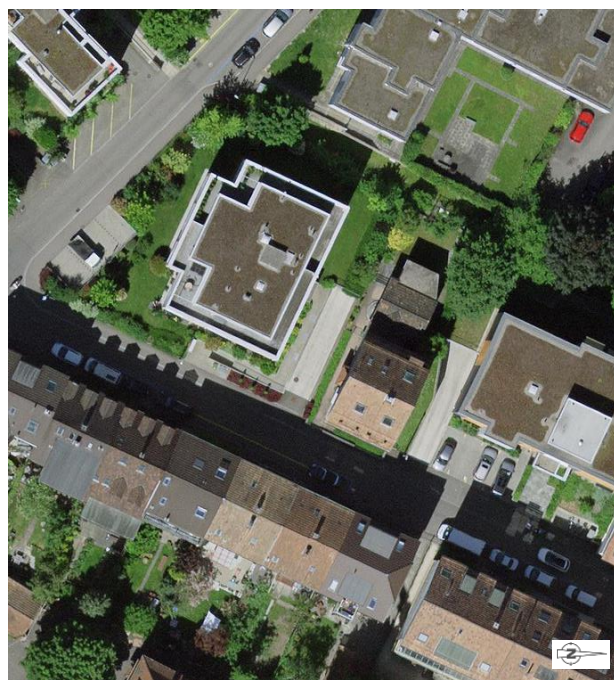
Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Gartenstrasse 20 + Gartenstrasse 18

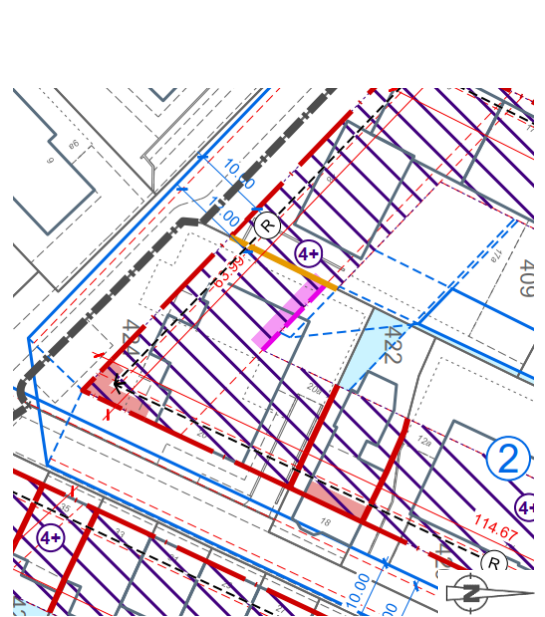
Nr. im Plan / Situation	32
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 424 mit Wirkung auf: 422
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 422 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Von Parzelle Nr. 422 wird der rückwärtige Aussenbereich (Gartennutzung) und ein kleiner Teil des rückwärtigen Gebäudeanbaus durch die geschlossene Bauweise entlang des Holeerains tangiert. Die Beschattung dürfte sich aus wohngygienischer Perspektive nur in beschränktem Umfang auswirken. Die Beschattung des Freiraumbereichs wird bereits durch den Baum- und Pflanzenbestand erwirkt. Wohnhygienische Aspekte werden durch die Überschreitung des rückwärtigen Grenzabstands keine beeinträchtigt.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

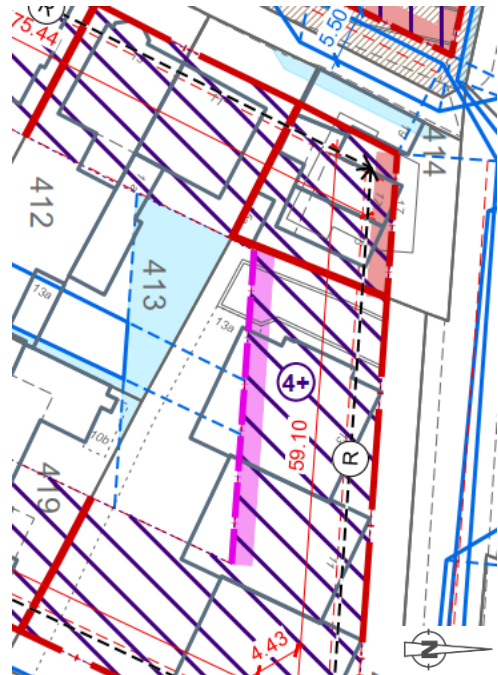
Kernmattstrasse 9, 11, 13 + Gartenstrasse 10a, 10b + Kapellenweg 11a	
Nr. im Plan / Situation	33
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 416 mit Wirkung auf: 413, 419
Baubereich	4-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 416 wird der gesetzliche Abstand gegenüber der Parzelle Nr. 413 und Nr. 419 überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene viergeschossige Bebauung mit reduziertem Vollgeschoss entlang der Kernmattstrasse überschreitet den Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nrn. 413 und 419. Von der Bebauung betroffen ist in erster Linie die Gartenanlage. Zusätzlich ist auf der Parzelle Nr. 413 eine kleinere Wohnbaute (Kapellenweg 11a) und auf der Parzelle Nr. 419 eine Nebenbaute (Gartenstrasse 10b) betroffen.

Es besteht heute bereits eine viergeschossige Bebauung auf der Parzelle Nr. 416. Neu wird die Schliessung der Baulücke gegenüber der Parzelle Nr. 415 (neu 414) und die Erhöhung um ein reduziertem Vollgeschoss möglich. Die Erhöhung der Geschossigkeit hat aufgrund der bestehenden Bebauung, der genügend grossen Distanz sowie der Lage im Nordosten der Parzellen Nrn. 413 und 419 eine untergeordnete Bedeutung. Grösseren Einfluss hat die Schliessung der Baulücke zwischen der Parzelle Nr. 416 und 415 (neu 414). An dieser Stelle wird der Lichteinfallswinkel von 45° gegenüber der Wohnbaute (Kapellenweg 11a) nicht eingehalten. Mit minimal 10 m besteht für eine städtische Situation jedoch immer noch ein angemessener Abstand.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 35 + Kernmattstrasse 39b	
Nr. im Plan / Situation	34
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 394 mit Wirkung auf: 390
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Der gesetzliche Abstand zu Parzelle Nr. 390 wird überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

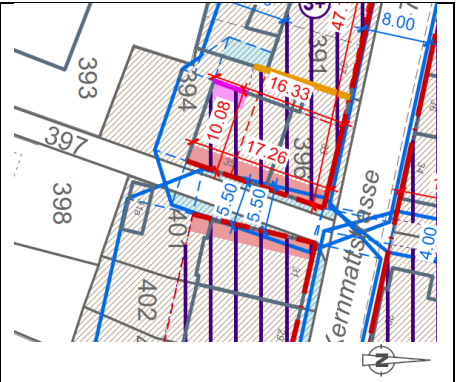
Umsetzung geschlossene Bauweise



Vogelperspektive (geoview.bl.ch)



Vogelperspektive, Seitenansicht nord



Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene Bebauung auf der Parzelle Nr. 394 hält den Grenzabstand zur Parzelle Nr. 390 in geringem Mass nicht ein. Anstatt der heute zweigeschossigen Baute könnte neu eine dreigeschossige Baute mit reduziertem Vollgeschoss realisiert werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen mit Nebenbauten bebauten Hinterhof. Diese Nutzungen sind in Bezug auf wohnhygienische Aspekte unsensibel.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.

Interessenabwägung / Einzelfallbeurteilung

Kernmattstrasse 43, 43a und 43b + Holeerain 34	
Nr. im Plan / Situation	35
Parzellen Nrn.	ausgehend von: 385 mit Wirkung auf: 386
Baubereich	3-geschossig mit reduziertem Vollgeschoss
Abstand / Grenzpolygon	Ausgehend von Parzelle Nr. 385 wird gegenüber der Parzelle Nr. 386 der gesetzliche Abstand überschritten.

Gebäudeöffnungen / parzelleneigene Erschliessung

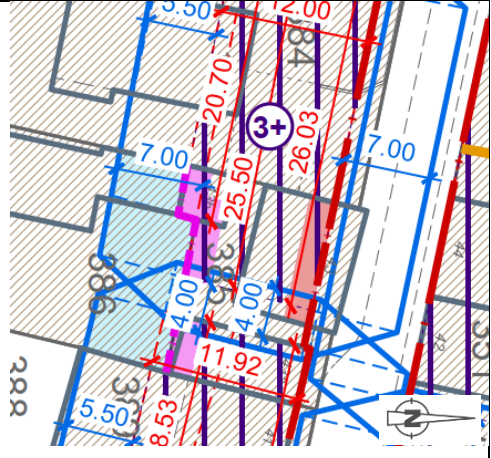


Vogelperspektive
(geoview.bl.ch)



Ansicht Holeerain Nr. 34

Umsetzung geschlossene Bauweise



Wohnhygiene / Belichtung

Die geschlossene Bebauung entlang der Kernmattstrasse auf der Parzelle Nr. 385 hält den Grenzabstand zur Parzelle Nr. 386 nicht ein.

Die geschlossene Bauweise auf der Parzelle Nr. 385 reicht bis zur Parzellengrenze der Parzelle Nr. 386. Dies beeinflusst die Parzelle Nr. 386 wesentlich. Dies betrifft hauptsächlich die Gartenanlage und den eingeschossigen Anbau (Nebennutzfläche: Garage, Schopf, oder Ähnliches) sowie die Nordfassade des Wohngebäudes (Holeerain 34). Da Nebennutzungen grundsätzlich gegenüber wohngygienischen Aspekten unsensibel sind, entstehen für die Nutzungen der Nebenbaute keine Einschränkungen. Für die Nordfassade ist der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten, es besteht ein Abstand von minimal 6.5 m zur neuen Bebauung. Es besteht eine gute Belichtung der Liegenschaft von Osten her. Die Besonnung der Parzelle wird nicht massgeblich eingebüsst, da sich die geschlossene Bauweise im Norden der Parzelle befindet.

Fazit

Das öffentliche Interesse der Siedlungsinnenentwicklung, welchem durch die Zentrumsplanung Binningen Rechnung getragen wird, überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände.