



Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

Planungsbericht

Stand Verfahren: Gemeinderatsbeschluss

Stand Dokument: 09.10.2024



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates

Verfasserin:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Brigitte Bauer

Datum 09.10.2024

Datei-Name 11007_ber04_20241010_Zentrumsplanung_Planungsbericht__GR-Beschluss.docx

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Quellenverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1. Einleitung.....	6
1.1. Warum wird geplant?	6
1.2. Wo wird geplant?	6
1.3. Was sind die Ziele der Planung?	7
1.4. Von der städtebaulichen Studie zu den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"	10
2. Planungsinstrumente und Organisation	14
2.1. Planungsinstrumente	14
2.2. Planungsbeteiligte	15
2.3. Ablauf der Planung	16
3. Umsetzung der städtebaulichen Studie ins raumplanerische Konzept.....	17
3.1. Grundsätze der Zonierung	17
3.2. Details der Umsetzung Städtebau	18
4. Details zu den Teilzonenvorschriften	26
4.1. Perimeter der Zentrumsplanung	26
4.2. Zentrumszone	31
4.3. Kernzone	35
4.4. Gemeinsame Bestimmungen Kern- und Zentrumszonen	37
4.5. Wohn- und Geschäftszonen	38
4.6. Zonen mit Quartierplanpflicht	39
4.7. Zone für öffentliche Werke und Anlagen	40
4.8. Überlagernde Zonen und Objekte	41
4.9. Allgemein geltende Bestimmungen	43
5. Gewässerraumplanung	44
5.1. Ausgangslage	44
5.2. Planungsgrundlagen	46
5.3. Planungsergebnisse	48
6. Umgang mit übergeordneten Rahmenbedingungen.....	54
6.1. Bund	54
6.2. Kanton	57
6.3. Region	63
6.4. Gemeinde	65
7. Interessenabwägungen	68
7.1. In welchen Fällen detailliert dokumentierte Interessenabwägungen	68
7.2. Strassenbegleitende, geschlossene Bauweise	68

7.3.	Abweichung von den Strassenbaulinien	83
7.4.	Geschäftsnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse und Baslerstrasse	87
7.5.	Kernzonen und Ortsbildschonzone	88
7.6.	Zonen mit Quartierplanpflicht	90
7.7.	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen bei privaten Grundeigentümerschaften	91
7.8.	Planbeständigkeit	93
8.	Planungsprozess	95
8.1.	Information und Partizipation der Bevölkerung	95
8.2.	Abklärungen mit den kantonalen Behörden	108
9.	Auswirkungen der Planung	109
9.1.	Abstimmung auf andere Planungen	109
9.2.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	109
9.3.	Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Binningen	110
Anhang 1	Gewässerraum	112
	Hochwasserschutz Dorenbach (Abschnitt Holeerain – Birsig)	112
	Herleitung natürliche Breite Birsig	113
	Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfungsergebnisse	114
Anhang 2	kantonale Vorprüfung	116
	Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfungsergebnisse	117
Anhang 3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	128

Quellenverzeichnis

Nissen & Wentzlaff Architekten (2011): Verdichtungsstudie Baselland, Potenziale und Visionen. Liestal, Bau- und Umweltschutzdirektion.

Metron (2014): Hochhauskonzept Basel-Landschaft, Schlussbericht. Liestal, Bau- und Umweltschutzdirektion.

Städtebauliche Studie Zentrum, Nissen & Wentzlaff Architekten, 2016

Kanton Basel-Landschaft (2020): Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft.

Neufert Bauentwurfslehre, Ernst Neufert, 2005, vieweg, Wiesbaden

Raumpilot Grundlagen, Thomas Jocher, Sigrid Loch, 2012, Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg

Abkürzungsverzeichnis

ARP	Amt für Raumplanung
BGF	Bruttogeschossfläche
BIT	Bauinspektorat
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BLT	Baselland Transport AG
BUD	Bau- und Umweltschutzdirektion
BVB	Basler Verkehrs-Betriebe
ESH	Einstellhalle
GVM	Gesamtverkehrsmodell
KRIP	Kantonaler Richtplan
LSA	Lichtsignalanlage
MIV	motorisierter Individualverkehr
NHG	Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
öV	öffentlicher Verkehr
QP	Quartierplan
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juli 1979 über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
TWW	Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
TZRZ	Teilzonenreglement Zentrum
TZPZ	Teilzonenplan Zentrum
ZP	Zonenplan Siedlung und Landschaft vom 17.09.2013
ZR	Zonenreglement Siedlung und Landschaft vom 17.09.2013

1. Einleitung

1.1. Warum wird geplant?

In den Jahren 2004 – 2013 führte die Gemeinde Binningen eine Ortsplanungsrevision durch mit dem Ziel, die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1974 durch ein zeitgemässes Regelwerk abzulösen. 2013 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die Zonenvorschriften. Er nahm allerdings die Zentrumszonen von der Genehmigung aus, da er aufgrund des fehlenden Nutzungsmasses die Siedlungsqualität in Gefahr sah. Das Bundesgericht stützte diese Haltung.

Demzufolge gelten in den damals vorgesehenen Zentrumszonen nach wie vor die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1974. Diese entsprechen nicht den heutigen Zielsetzungen einer angemessenen Siedlungsentwicklung. Einige Parzellen sind ohne privatrechtliche Vereinbarung nur schwer bebaubar. Insbesondere entlang der Hauptstrasse ist eine bauliche Erneuerung erschwert.

Der Gemeinderat ist bestrebt, mit der Zentrumsplanung zeitgemässe und nachhaltige Neuerungen zu erarbeiten, welche die heute blockierte Situation lösen, neue Möglichkeiten eröffnen, dem Zentrum neue Impulse geben und langfristig das Gebiet aufwerten, z.B. indem Aufzonungen möglich werden oder neue Grün- und Freiräume entstehen können. Der Gemeinderat verfolgt dabei wo immer möglich folgendes Ziel: Bestand garantieren, Entwicklung ermöglichen!

1.2. Wo wird geplant?

Die Planung umfasst das Binninger Zentrum von der Kantonsgrenze bis zum Kronenplatz bzw. zum Schloss und von der Hauptstrasse bis zur Baslerstrasse.

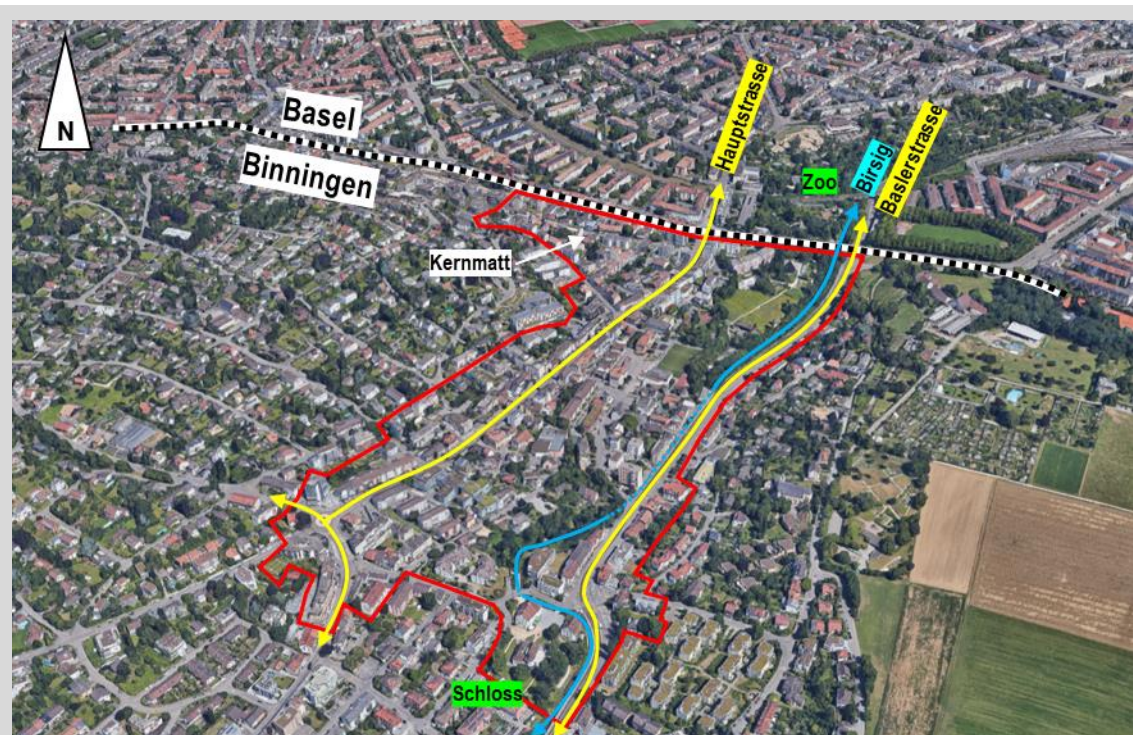


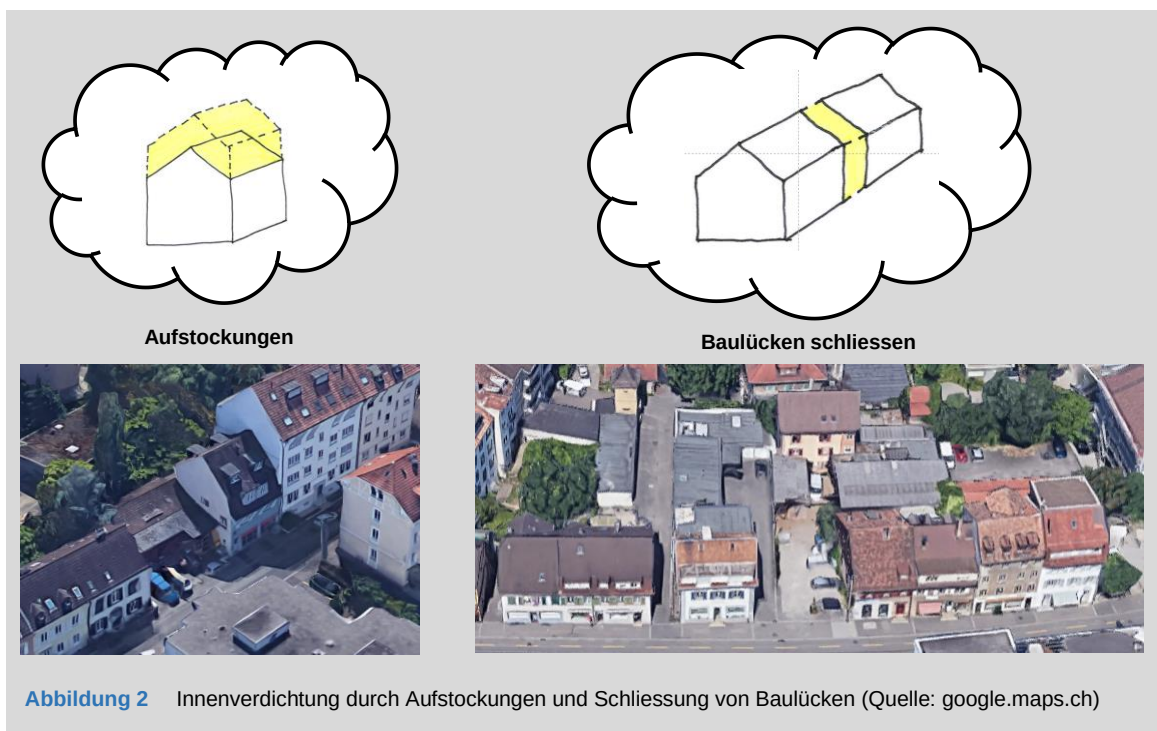
Abbildung 1 Lage des Planungsgebiets (Quelle: google.maps)

1.3. Was sind die Ziele der Planung?

1.3.1. Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen

Die Schweizer Stimmbevölkerung bekannte sich 2013 bei der Volksabstimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz klar zur Siedlungsentwicklung nach innen – in Binningen betrug der Ja-Stimmenanteil über 70%.

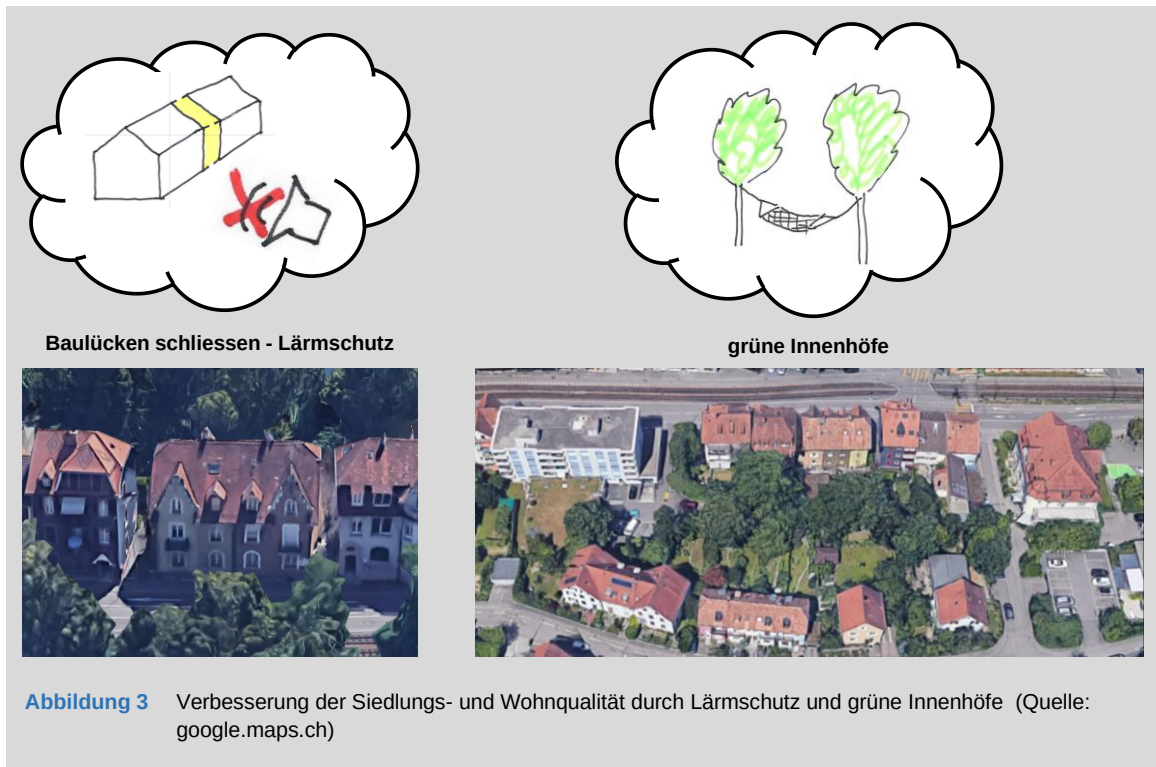
Binningen mit seiner zentralen Lage bietet für die Innenentwicklung optimale Voraussetzungen. Mit der Zentrumsplanung erarbeitet die Gemeinde differenzierte planungsrechtliche Bestimmungen, die eine angemessene bauliche Dichte ermöglichen. Der Fokus in der Zentrumszone liegt auf der Ermöglichung von Aufstockungen sowie der geschlossenen Bauweise.



1.3.2. Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität

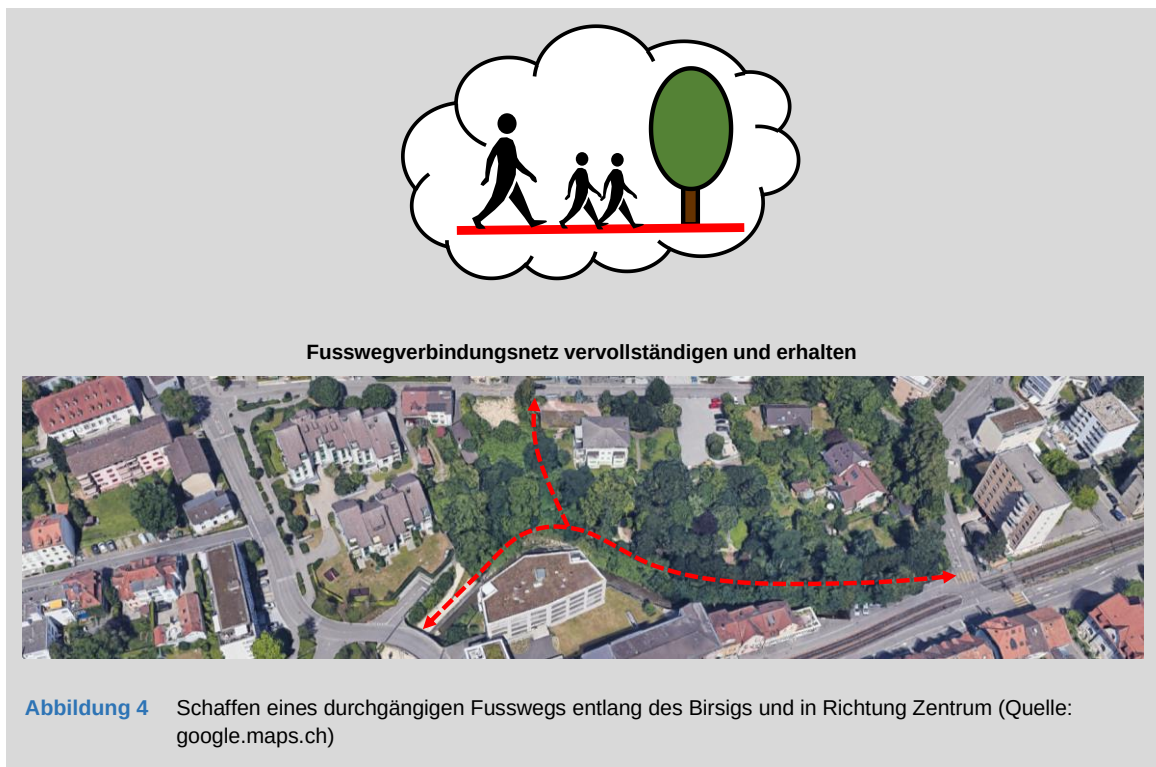
Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Strassen wird der Strassenraum gefasst und bietet so eine gute Aufenthaltsqualität. Rückwärtig bietet diese Bebauungsform durch die zusammenhängenden rückwärtigen Freiräume eine gute und lärmberuhigte Siedlungsqualität.

Mit den Vorschriften zur Durchgrünung des Siedlungsraums wird das Siedlungsklima verbessert. Zu diesem Zweck wurden eingeführt: ein Grünflächenanteil in den Hofbereichen, die Pflicht zur Flachdachbegrünung, die Bezeichnung erhaltenswerter Bäume sowie die Absicht, den Strassenraum mit Bäumen zu gestalten. Die bestehenden Grünflächen entlang des Birsigs bleiben erhalten.



1.3.3. Erhalten und Schaffen attraktiver Fussgängerverbindungen

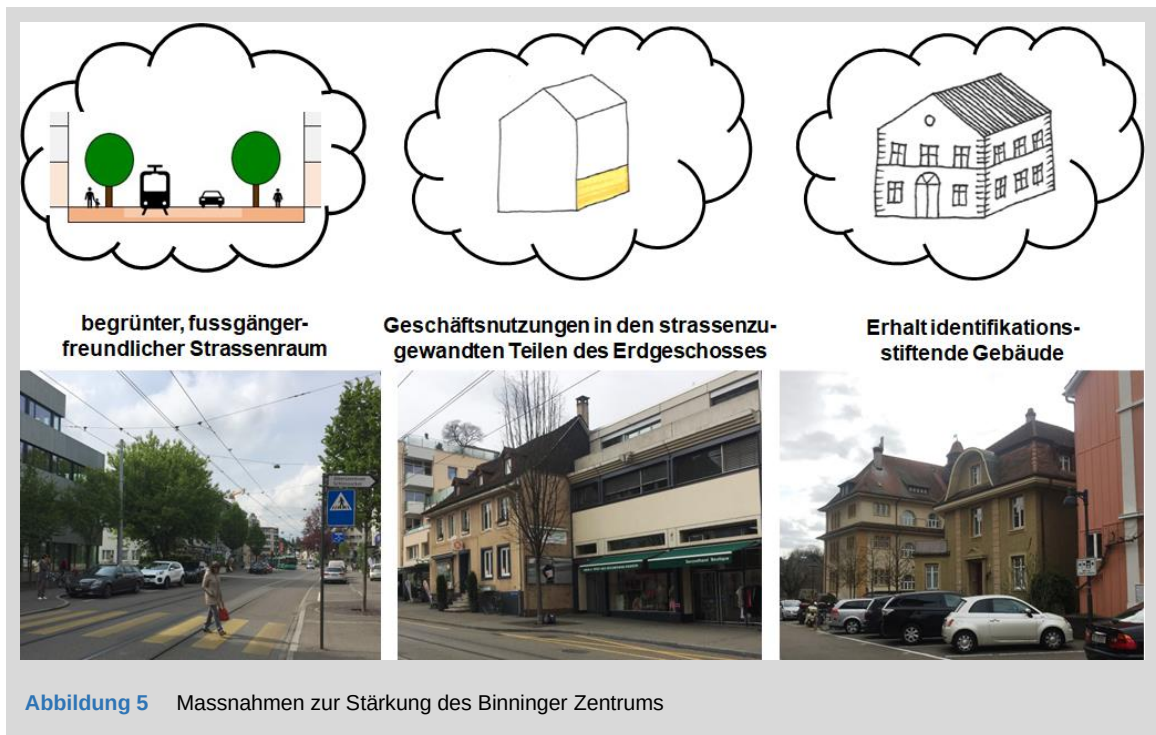
Ein attraktives und sicheres Fusswegnetz ist eine wichtige Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlung. Die Gemeinde setzt sich mit der Zentrumsplanung für das Schaffen einer durchgängigen Verbindung entlang des Birsigs ein (Teilzonenplanung Weihermatten).



1.3.4. Stärkung des Ortszentrums

Der Charakter der Hauptstrasse und der Baslerstrasse als Geschäftszentren soll erhalten werden. Der Gemeinderat strebt daher einen attraktiven Strassenraum an, der zum Aufenthalt einlädt. Die verstärkte Begrünung mit Bäumen, wo nötig verbreiterte Trottoirs und die Pflicht für Geschäftsnutzung im Erdgeschoss sind zentrale Massnahmen.

Des Weiteren sollen identifikationsstiftende Gebäude und Strukturen erhalten bleiben. Der Fokus liegt dabei auf einer ortsbildverträglichen Weiterentwicklung und nicht auf einer Bewahrung des Ist-Zustandes.



1.3.5. Beseitigung von Entwicklungshemmnissen

Mit den neuen Zonenvorschriften werden die baurechtlichen Voraussetzungen so angepasst, dass eine Erneuerung der Liegenschaften vereinfacht wird. Wichtigste Massnahme ist dabei die verbindliche Festlegung der geschlossenen Bauweise, mit dem damit verbundenen gegenseitigen Grenzbaurecht.

Vorhandene Entwicklungshemmnisse werden von der Gemeinde aktiv angegangen. Dies betrifft insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons, welches mit seiner Ausrichtung auf die Situation im ländlichen Einfamilienhausquartier für das Zentrum von Binningen eine ungeeignete Grundlage bildet. Die grössten Hindernisse ergaben sich aus der fehlenden Möglichkeit einer geschlossenen Bauweise in den Zentrumszonen; der Messweise von Gebäudelängen, welche bei der geschlossenen Bauweise zu immensen Grenzabständen führt sowie der grossen An-

zahl Pflichtparkplätze. Die Interventionen der Gemeinde Binningen und weiterer betroffener Gemeinden haben beim Kanton die Überarbeitung von Gesetzesgrundlagen und der Vollzugspraxis erwirkt.

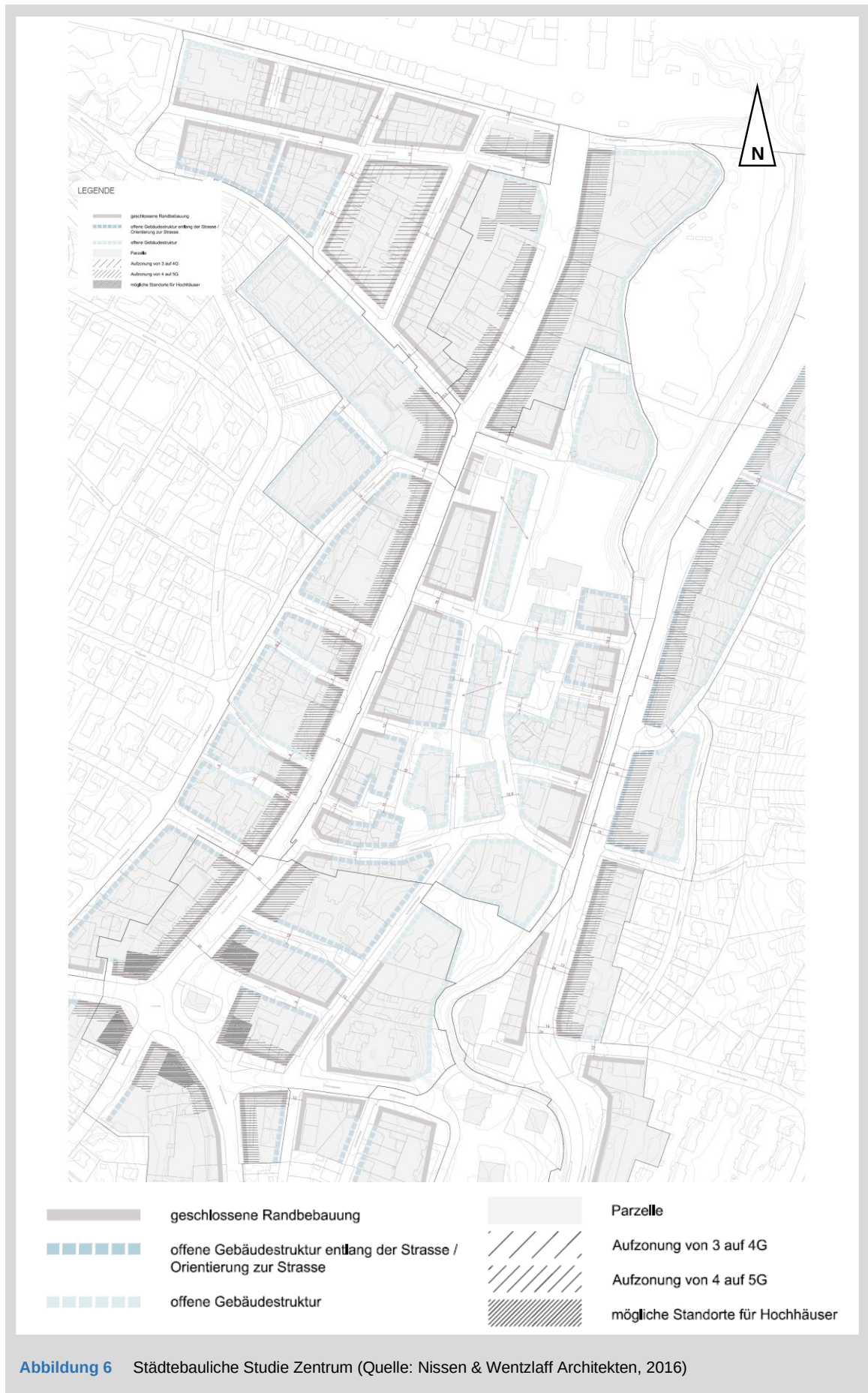
1.4. Von der städtebaulichen Studie zu den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

1.4.1. Städtebauliche Studie

Die Umsetzung der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge ist komplex und erfordert solide Konzepte. Der Gemeinderat erarbeitete daher als Basis für die Zentrumsplanung zusammen mit Nissen & Wentzlaff Architekten, Basel, 2016, eine städtebauliche Studie. Diese zeigt auf Basis der bestehenden Strukturen und Potentiale ein massgeschneidertes Entwicklungskonzept auf.

Die bestehende Bebauungsstruktur und Freiräume sowie die Funktion des Binninger Zentrums bildeten die Grundlage für die Raumanalyse von Nissen & Wentzlaff Architekten. Basierend auf diesen Erkenntnissen sowie unter Berücksichtigung der Strategie der räumlichen Entwicklung, der Verdichtungsstudie Baselland, dem Bauinventar Basel-Landschaft und weiterer Grundlagen entwickelten die Architekten gemeinsam mit der Gemeinde ein Innenentwicklungskonzept für das Binninger Zentrum. Ziel war es, eine ortsbild- und siedlungsverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen und Qualitäten zu erreichen. Folgende städtebaulichen Elemente umfasst das Konzept:

- Entlang der Hauptstrasse-, der Baslerstrasse und im Gebiet Kernmatt wird die bereits heute verbreitet vorhandene strassenbegleitende Bebauung als Grundelement aufgenommen. Diese Form der Bebauung hat den Vorteil, dass die Bebauung linear konzentriert wird und dadurch rückwärtig zusammenhängende Freiräume entstehen. So können unter Erhaltung der Siedlungsqualität höhere Dichten erreicht werden als bei einer unkoordinierten, offenen Bauweise. Zudem wird die Zentralität des Ortes unterstrichen.
- Am Kronenplatz besteht das Potential, das bestehende Hochhaus mit weiteren höheren Gebäuden zu ergänzen. Dies erfordert eine vertiefte und detaillierte separate Planung.
- Der Raum zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse sowie Hauptstrasse und Hohlegasse war langjährig nur schwach bebaut. Erst Mitte des 20. Jahrhunderts setzte hier ein vermehrtes Siedlungswachstum ein. Es handelt sich mehrheitlich um Einzelgebäude. Diese offene Bauweise soll auch in Zukunft weiter bestehen.



1.4.2. Raumplanerisches Konzept

Eine Fachgruppe aus Mitgliedern der Bauverwaltung Binningen, dem für die städtebauliche Studie verantwortlichen Architekturbüro Nissen & Wentzlauff Architekten sowie dem Raumplanungsbüro entwickelte auf Basis der städtebaulichen Studie ein raumplanerisches Konzept, welches die grundlegende Stossrichtung der Zentrumsplanung festlegte. Dabei überprüften die Architekten das Nutzungsmass mittels 3-D-Modell und Schnitten auf die städtebauliche und wohngygienische Verträglichkeit.

Das raumplanerische Konzept wurde der kommunalen Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen vorgelegt und anschliessend mit der Bevölkerung im Rahmen der Dialogveranstaltung diskutiert.

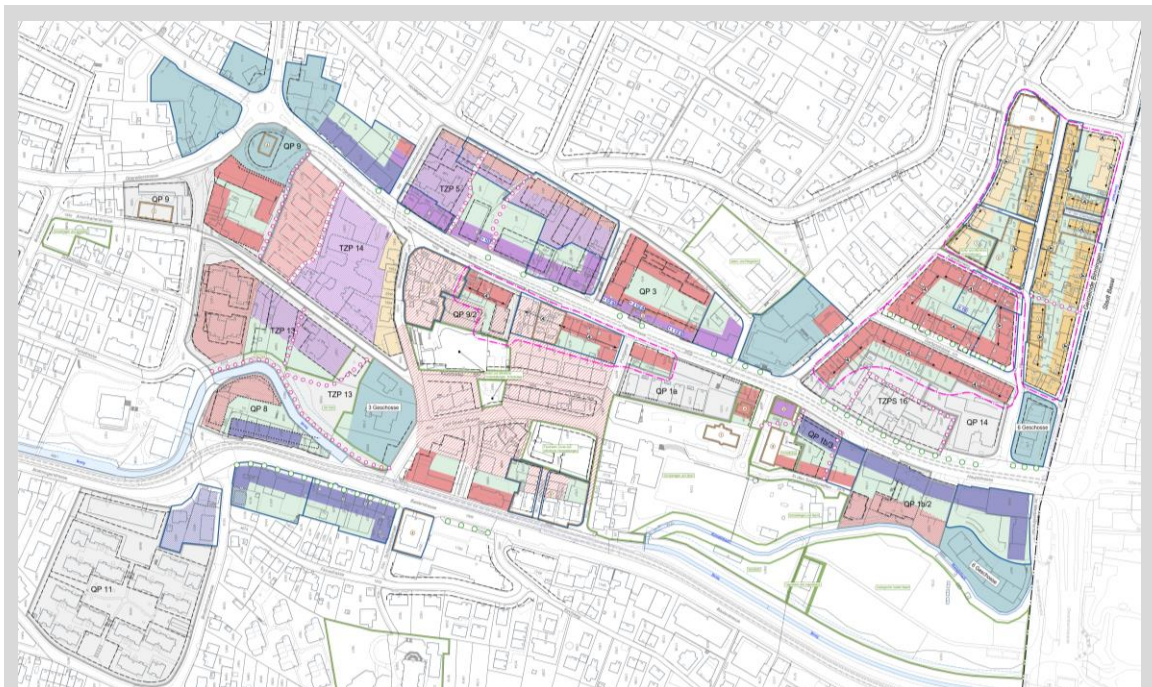


Abbildung 7 Raumplanerisches Konzept

1.4.3. Dialogveranstaltung 2018

Der Gemeinde ist eine breite Abstützung der Planungsmassnahmen in der Bevölkerung und insbesondere bei den betroffenen Grundeigentümerschaften sehr wichtig. Alle Interessierten waren daher im September 2018 zu einer Dialogveranstaltung eingeladen. In Gruppen diskutierten die 150 Anwesenden die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Teilgebiete. Dabei ergaben sich wertvolle Impulse für den weiteren Verlauf der Planung (siehe Kapitel 8.1.1).

1.4.4. Entwurf Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"

Darauf folgte der Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", bestehend aus dem Teilzonenreglement, dem Teilzonenplan und den Mutationsplänen für die Baulinien.

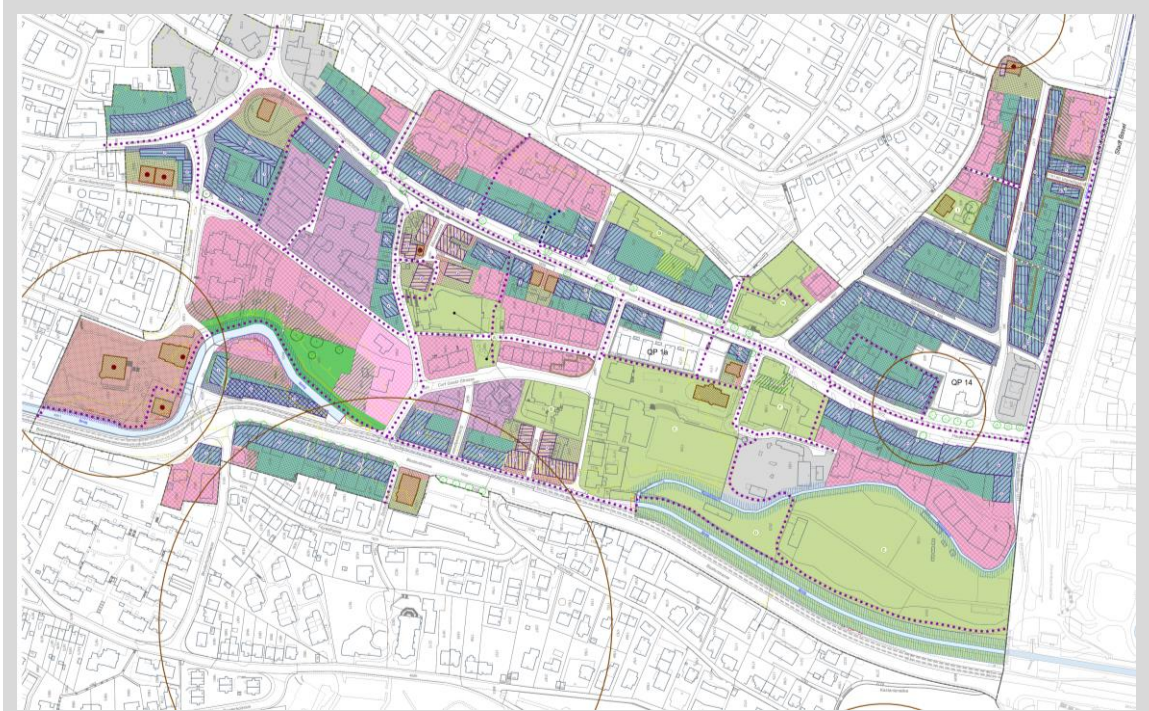


Abbildung 8 Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" (Stand Workshops, 21.04.2021)

1.4.5. Workshops mit den Grundeigentümerschaften 2021

Für die Besprechung des ersten Entwurfs der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" lud die Gemeinde alle Grundeigentümerschaften zu Workshops ein. Die anwesenden Grundeigentümerschaften beurteilten die Planungsmassnahmen mehrheitlich positiv (siehe Kapitel 8.1.2).

1.4.6. Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Alle Interessierten waren vom 6. Oktober – 10. November 2023 zur öffentlichen Mitwirkung eingeladen. Insgesamt gingen 28 Eingaben bei der Gemeinde ein. Bis auf eine Eingabe handelte es sich durchgehend um direkt betroffene Grundeigentümerschaften. Die Eingaben wurden geprüft und wo zweckdienlich in die Planung aufgenommen (siehe Kapitel 8.1.3 und Mitwirkungsbericht).

Parallel dazu wurde die kantonale Vorprüfung gestartet, welche bis Mitte Juli 2024 andauerte (siehe Kapitel 8.2.2 und Anhang 2).

2. Planungsinstrumente und Organisation

2.1. Planungsinstrumente

2.1.1. Zentrumsplanung

Die von der Gemeinde erarbeiteten Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" umfassen folgende Planungsdokumente:

rechtsverbindlich

- Teilzonenplan Siedlung "Zentrum "
- Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"
- Mutationsplan Baulinien "Zentrum"
 - Mutationsplan Baulinien neu – Plan 1 von 2
 - Mutationsplan Baulinien aufzuhebend – Plan 2 von 2

orientierend

- Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV), inkl. Beilagen
 - Erhebung geschlossene Bauweise
 - Interessenabwägung Gestaltungsbaulinien
 - Naturinventar
- Mitwirkungsbericht (Berichterstattung gemäss § 2 RBV)

Die heute im Planungsgebiet vorhandenen Zonenvorschriften werden vollumfänglich von den neuen Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" abgelöst. Dies betrifft insbesondere:

- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 990 vom 26.03.1974 und nachfolgende Mutationen;
- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 und nachfolgende Mutationen;
- diverse Quartierplanvorschriften und Teilzonenvorschriften (siehe Kapitel 9.2).

Die bestehenden Baulinien aus diversen Bau- und Strassenlinienplänen werden auf Basis der Baubereiche in den Zentrums- und Kernzonen angepasst. Bei den kantonalen Baulinien werden entsprechende Anpassungen beim Tiefbauamt beantragt.

2.1.2. Andere Planungen mit Zusammenhang zur Zentrumsplanung

Parallel zur Zentrumsplanung laufen im Perimeter folgende Planungen:

- Zentrumsplanung, Teilgebiet Weihermatten (bereits in Kraft) → soll dereinst wieder in die Zentrumsplanung eingegliedert werden
- Gewässerraumplanung Rümelinbach (bereits in Kraft)
- Erneuerung der Hauptstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept in Erarbeitung)

2.2. **Planungsbeteiligte**

2.2.1. Gemeindebehörde

Die Zentrumsplanung wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet. Die Abteilung Hochbau und Ortsplanung hat zusammen mit dem Planungsbüro die Grundlagen erarbeitet und den Gemeinderat phasengerecht über den Stand der Planung informiert.

Mitglieder des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Beschlussfassung:

Caroline Rietschi	Gemeindepräsidentin
Eva-Maria Bonetti	Vize-Gemeindepräsidentin
Lukas Alt	Gemeinderat
Stephan Appenzeller	Gemeinderat
Rahel Bänziger	Gemeinderätin
Philippe Meerwein	Gemeinderat
Marc Schinzel	Gemeinderat

Mitarbeitende Gemeindeverwaltung:

Laurenz Reinitzer	<u>Projektleitung</u> Abt. Hochbau und Ortsplanung, Ressortleiter Ortsplanung, Baugesuche
Susanne Fink	<u>Fachliche Unterstützung</u> Abt. Hochbau und Ortsplanung, Baugesuche

2.2.2. Planungsbüros

2.2.2.1. *Zentrumsplanung*

Nissen Wentzlaff Architekten AG, 4052 Basel.

Städtebauliche Studie und die Mitarbeit am raumplanerischen Konzept: Daniel Wentzlaff und Johannes Brenner.

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen.

Planungsarbeiten Bereich Raumplanung, Berichterstattung: Markus Ruggli und Brigitte Bauer.

Life Science AG, 4058 Basel.

Verantwortlich für das Naturinventar: Pascal Schweizer, Alexander Freude und Daniel Kury.

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttens

Verantwortlich für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr: Tomas Karel und Jonathan Suter.

2.2.2.2. *Planungsbüros Gewässerraum*

Böhringer Gruner AG, 4104 Oberwil

Verantwortlich für die Planungsarbeiten und Gesamtleitung: Michael Aggeler

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen.

Verantwortlich für die Planungsarbeiten Bereich Raumplanung, Berichterstattung (Planungsbericht): Edith Binggeli-Strub und Simon Käch

2.3. **Ablauf der Planung**

Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte aufgeführt.

	Konzeptionelle Vorarbeiten
2016	Städtebauliche Studie (Nissen Wentzlaff Architekten, Basel)
2017	Raumplanerisches Konzept
26.09.2018	Dialogveranstaltung mit Grundeigentümerschaften + Interessierten
	Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
Januar – Mai 2019	1. Entwurf Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
Mai – September 2020	kantonale Grobprüfung im Rahmen kantonale Vorprüfung Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", Teilgebiet Weihermatten
März – Sept. 2021	Workshops mit Grundeigentümerschaften der Teilgebiete
Okt. 2021 – Juni 2022	Überarbeitung der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum"
Okt. 2023 – Juli 2024	Kantonale Vorprüfung mit Zwischenbesprechung vom 11.03.2024
06.10.-10.11.2024	Öffentliches Mitwirkungsverfahren
Juli-Aug. 2024	Bereinigung Planungsinstrumente
15.10.2024	Beschlussfassung durch den Gemeinderat
<i>ausstehend</i>	<i>Beschlussfassung durch den Einwohnerrat</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Auflageverfahren</i>
<i>ausstehend</i>	<i>Genehmigungsverfahren</i>

3. Umsetzung der städtebaulichen Studie ins raumplanerische Konzept

3.1. Grundsätze der Zonierung

Auf Basis der städtebaulichen Studie entwickelte die Gemeinde mit einer Fachgruppe ein raumplanerisches Konzept, welches die grundlegende Stossrichtung der Zentrumsplanung festlegte (siehe Kapitel 1.4.2). Dieses wurde mit der Bevölkerung im Rahmen einer Dialogveranstaltung diskutiert. Darauf aufbauend entwarf die Gemeinde mit dem Raumplanungsbüro die Teilzonenvorschriften.

3.1.1. Zentrumszone

Diejenigen Gebiete, für welche das städtebauliche Konzept die geschlossene Bauweise vorsieht, sind der Zentrumszone zugeordnet. Abweichungen von diesem Prinzip gibt es in folgenden Situationen:

- bei schützenswerten Bauten und Ensembles → Kernzone;
- bei Arealen mit Potential für höhere Gebäude → Zone mit Quartierplanpflicht;
- wo die Umsetzung der geschlossenen Bauweise aufgrund der bestehenden baulichen Struktur in Frage gestellt ist (z.B. Hauptstrasse 100 + 109) → Wohn- und Geschäftszone;
- wo der Zusammenhang mit dem Zentrum zu wenig gegeben ist und aktuell kein dringender Handlungsbedarf besteht (z.B. nördlicher Teil Baslerstrasse). → Verzicht auf Beplanung.

3.1.2. Kernzone

Wo historisch bedeutsame städtebauliche oder architektonische Strukturen vorhanden sind, welche in ihrer städtebaulichen Struktur oder ihrer Substanz erhalten werden sollen, legt die Gemeinde die Kernzone fest. Dabei liegt der Fokus auf einer verträglichen Entwicklung der Quartiere und nicht auf der Bewahrung des Ist-Zustandes.

3.1.3. Ortsbildschonzone

Wo erhaltenswerte Quartierstrukturen bestehen, wurde die Zentrumszone mit der Ortsbildschonzone überlagert.

3.1.4. Wohn- und Geschäftszonen

Dort wo das städtebauliche Konzept eine offene Bauweise vorsieht, sind Wohn- und Geschäftszonen geplant.

3.1.5. Zonen mit Quartierplanpflicht

Wo die künftige Entwicklung noch geklärt werden muss oder wo höhere Gebäude denkbar sind, ist eine Zone mit Quartierplanpflicht angezeigt (z.B. Kronenplatz; Parzellen Nrn. 379, 1787, 1633/3800).

3.2. Details der Umsetzung Städtebau

Im Rahmen der Erarbeitung des raumplanerischen Konzepts wurde mit einer Fachgruppe bestehend aus Gemeinde, Architekten und Raumplaner die Umsetzung der städtebaulichen Studie ins raumplanerische Konzept bearbeitet (siehe Kapitel 1.4.2).

3.2.1. Hauptstrasse

Die Überprüfung der Studie hat für die Hauptstrasse ergeben, dass vier bis fünf Vollgeschosse, teilweise mit zusätzlichem um das Mass seiner Höhe zurückspringenden Vollgeschoss, verträglich und teilweise bereits bestehend sind.

In der Regel wurde die geschlossene Bauweise gemäss städtebaulichem Konzept umgesetzt. Wo neuere Bauten anstatt strassenbegleitend quer zur Strasse stehen und in den nächsten Jahrzehnten keine Veränderung zu erwarten ist, wurde darauf verzichtet. Dies insbesondere darum, weil die Gebäude bei Umsetzung des Konzepts nur noch Bestandesgarantie genossen hätten und dadurch die Nutzung der Gebäude stark eingeschränkt worden wäre. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wurde in diesen Fällen weniger stark gewichtet als das private Interesse an der Nutzung der rechtmässig erstellten Gebäude. Dies betrifft die Liegenschaften Hauptstrasse 100 und 109. In Folge des Verzichts auf die Zentrumszone bei der Liegenschaft Hauptstrasse 109 wurde auch auf den Nachbarparzellen mit den Liegenschaften Hauptstrasse 113 und 115 auf die Festlegung der Zentrumszone verzichtet.

Wo ortsbildpflegerisch oder architekturhistorisch wertvolle Strukturen zu erhalten sind, wurden die Bauvorschriften auf eine ortsbildverträgliche Entwicklung abgestimmt, so z.B. am Münsterplatz.



3.2.2. Baslerstrasse

Die Überprüfung der Studie hat für die östlich gelegene Seite der Baslerstrasse ergeben, dass fünf Vollgeschosse verträglich sind.

Der westliche Teil (QP Weihermatten) wurde in der städtebaulichen Studie nicht untersucht, da es sich nicht um eine nichtgenehmigte Zentrumszone handelt. Der Quartierplan soll im Zuge der Zentrumsplanung aufgehoben werden. Die Gemeinde möchte entlang der Strasse von Abzonungen absehen und behält die heute rechtskräftige Geschossigkeit von sechs Geschossen entlang der Baslerstrasse bei.

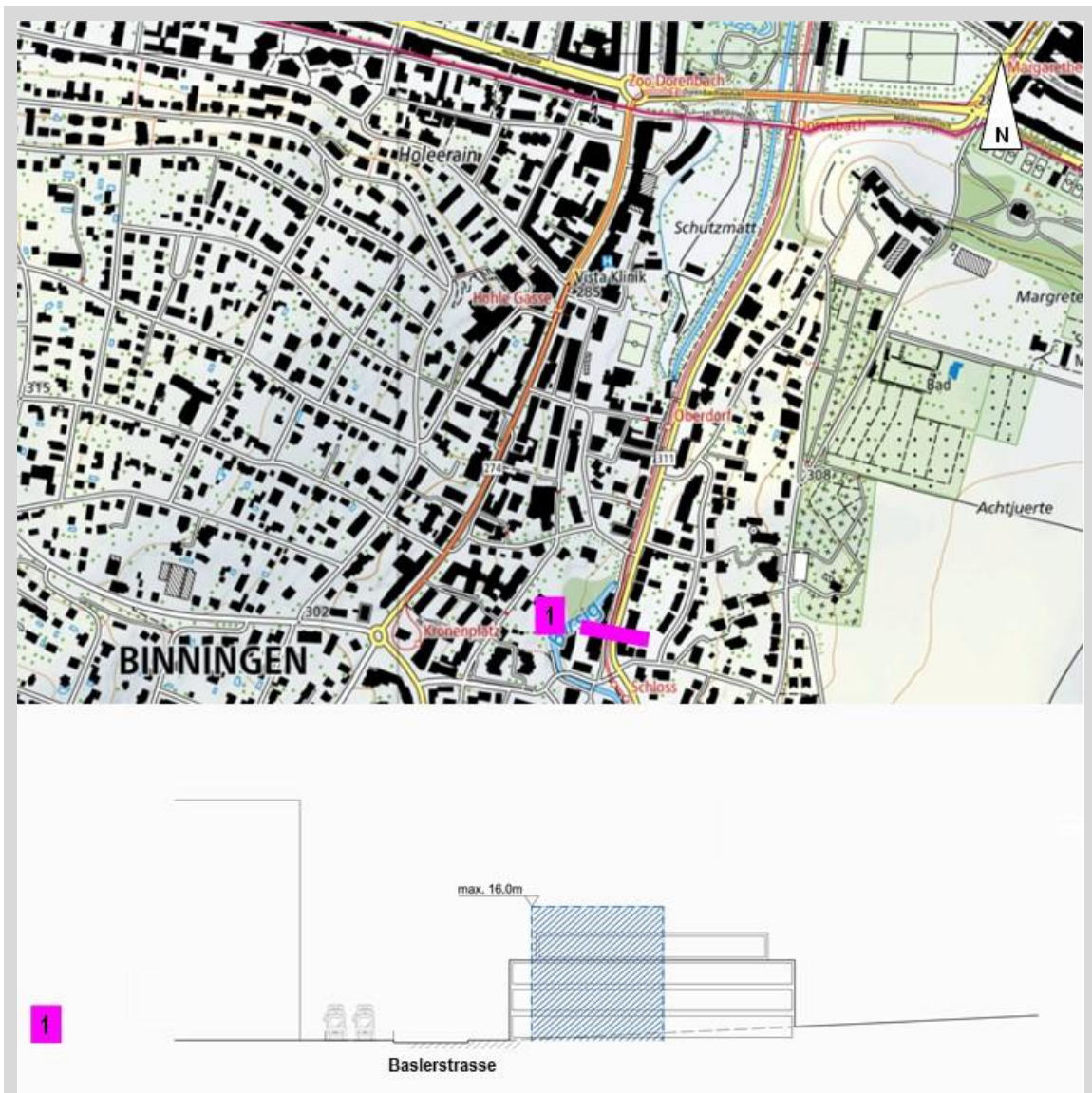


Abbildung 10 Maximale Gebäudehöhe Baslerstrasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.3. Kernmattquartier

Die städtebauliche Studie sah im Kernmattquartier in den Gevierten Hauptstrasse – Holeerain – Gartenstrasse – Kernmattstrasse sowie Gartenstrasse – Holeerain – Kapellenweg – Kernmattstrasse eine Gebäudehöhe von vier Geschossen als verträglich.

Im Rahmen der Erarbeitung des raumplanerischen Konzepts wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro die Gebäudehöhen überprüft.

Die Gevierte gegen die Hauptstrasse (Hauptstrasse – Holeerain – Gartenstrasse – Kernmattstrasse sowie Gartenstrasse – Holeerain – Kapellenweg – Kernmattstrasse) haben einen städtischen Charakter und grosse Hofbereiche, hier ist daher ein zusätzliches reduziertes Vollgeschoss denkbar.

Im Gegensatz dazu ist der Strassenraum der Kernmattstrasse zwischen der Gartenstrasse und dem Holeerain mit zehn Metern sehr schmal. Damit die Besonnung der Nachbarliegenschaften gewährleistet werden kann, soll hier das oberste Vollgeschoss um seine Höhe vom Strassenraum zurückspringen. Zudem sorgen Unterbrüche in den Zeilen für den Luftaustausch.

Wo ortsbildpflegerisch oder architekturhistorisch wertvolle Strukturen zu erhalten sind, wurde die Zentrumszone mit der Ortsbildschonzone überlagert und das Gebäudeprofil auf den Bestand abgestimmt.

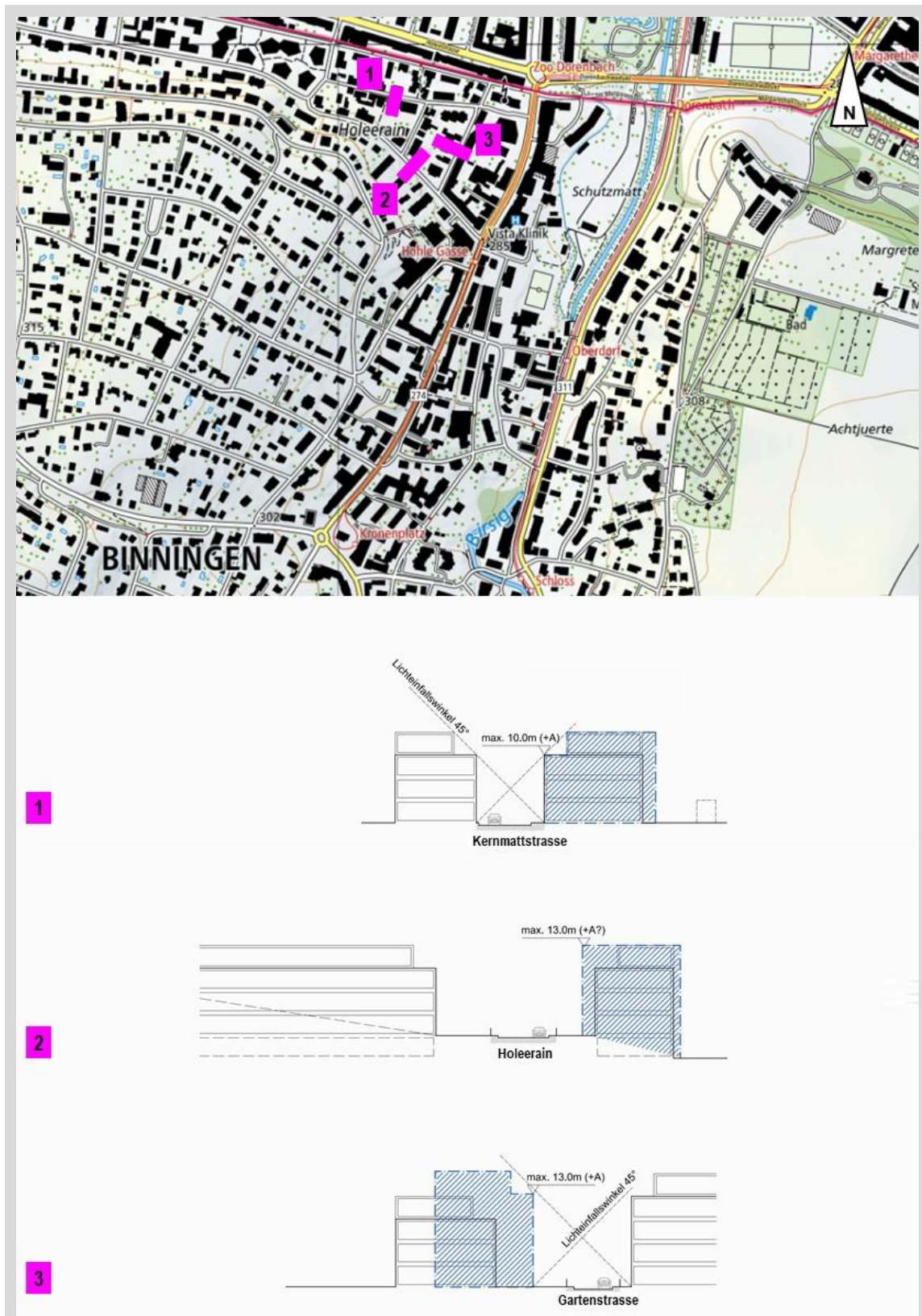


Abbildung 11 Maximale Gebäudehöhen Kernmatt (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.4. Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse

Die Überprüfung der Studie hat gezeigt, dass für das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse grundsätzlich vier Vollgeschosse verträglich sind. Je nach Gefälle verschwindet das vierte Vollgeschoss rückwärtig im Erdreich und wird so zum Sockelgeschoss. Wo es die Siedlungsstruktur zulässt, ist daher zu den vier Vollgeschossen ein zusätzliches Sockelgeschoss möglich.

In den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" wurden der Studie entsprechend in der Regel die Zonen WG4 oder WG5 festgelegt.

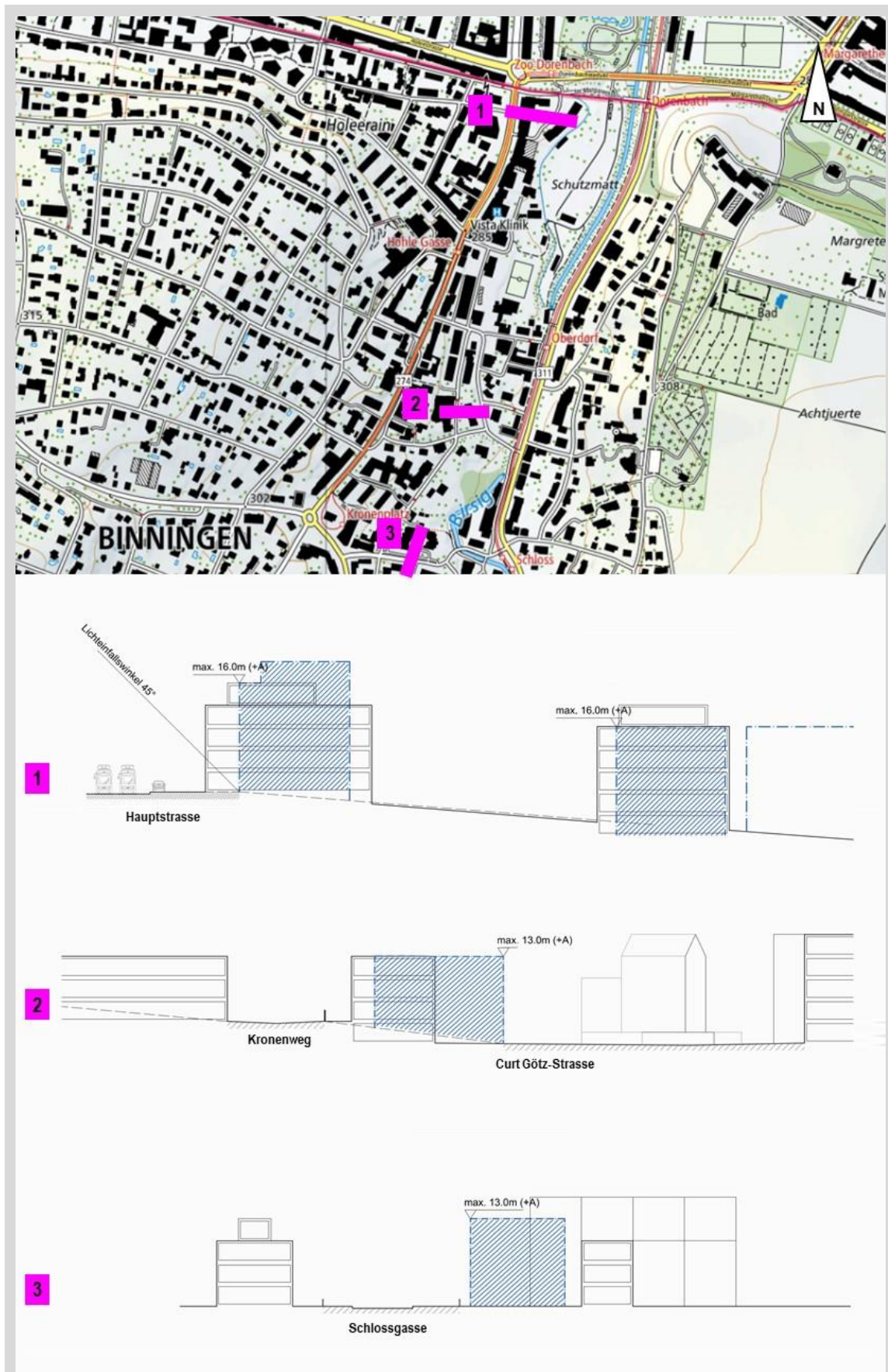


Abbildung 12 Maximale Gebäudehöhen zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

3.2.5. Gebiet zwischen Hauptstrasse und Hohlegasse

Die Überprüfung der Studie hat für die Hauptstrasse ergeben, dass vier Vollgeschosse und je nach Hanglage ein zusätzliches Sockelgeschoss verträglich sind. In den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" wurde die Zone WG4 festgelegt und somit auf das Sockelgeschoss verzichtet, um eine Einpassung ins oberhalb folgende Einfamilienhausquartier zu gewährleisten.

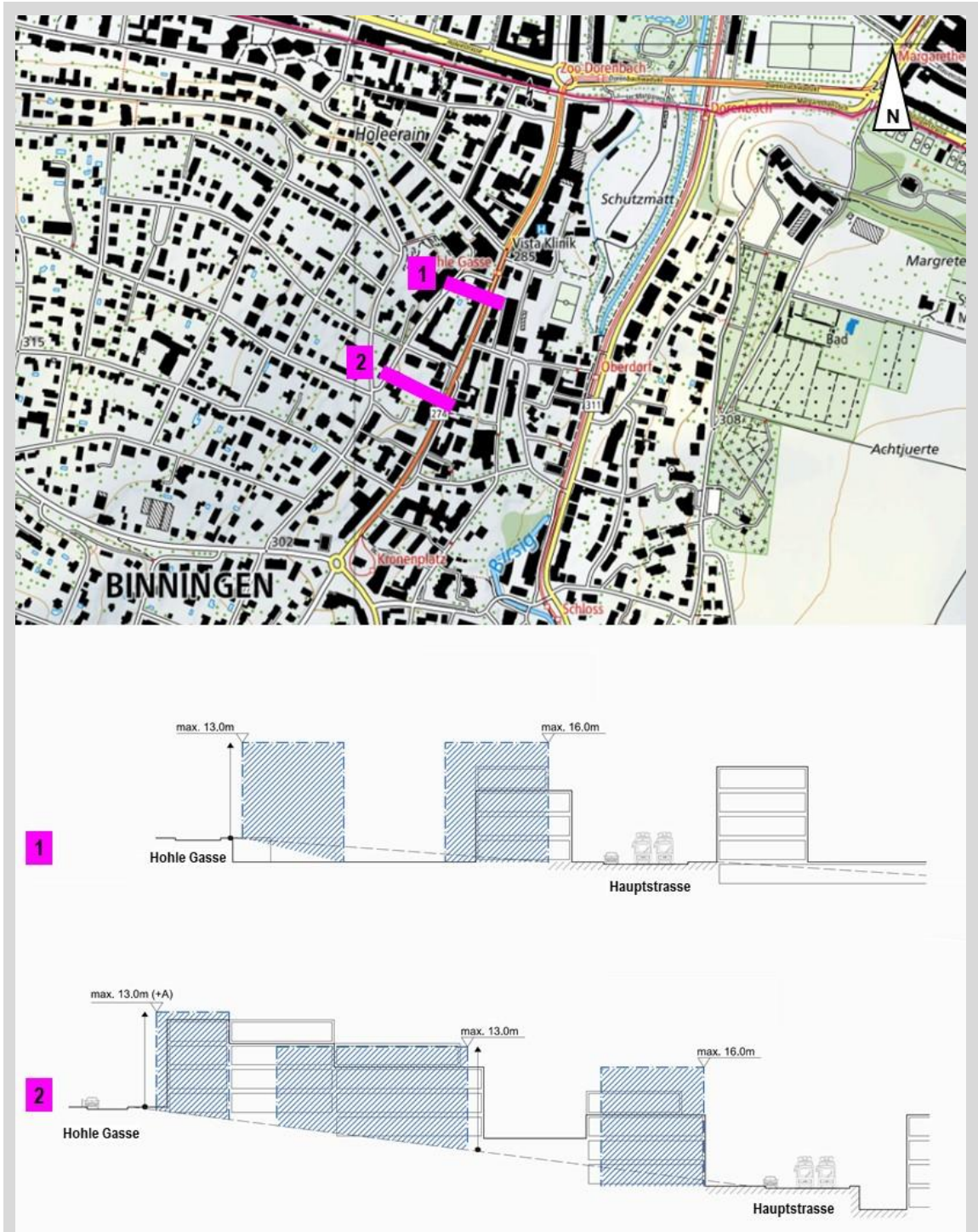


Abbildung 13 Maximale Gebäudehöhen zwischen Hauptstrasse und Hohlegasse (Quelle: Nissen & Wentzlaff Architekten, Studie Zentrum)

4. Details zu den Teilzonenvorschriften

Erläuterungen wurden nur dort eingefügt, wo es zweckdienlich erscheint.

4.1. Perimeter der Zentrumsplanung

4.1.1. Zentrum als funktionaler Raum

Die städtebaulichen Überlegungen zur Zentrumsplanung in Binningen umfassten das gesamte Zentrum zwischen Baslerstrasse und Hauptstrasse sowie das Gebiet der Kernmattstrasse. Damit soll erreicht werden, dass die Entscheidungen zur Zentrumszone nicht isoliert gefällt werden, sondern in Anbetracht einer gesamthaften Entwicklungsstrategie. Neben den nicht genehmigten Zentrumszonen wurden daher direkt mit dem Zentrum in Zusammenhang stehende Gebiete ebenfalls in den Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" integriert.

Wo möglich und sinnvoll werden bestehende Quartierplan- und Teilzonenvorschriften mit den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" aufgehoben.

4.1.2. Erweiterter Perimeter der Zentrumsplanung

Der Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" umfasst demzufolge die funktional zum Zentrum zugehörigen Flächen. Aufgrund der Planbeständigkeit werden nachfolgend diejenigen Flächen beleuchtet, welche zusätzlich zur nichtgenehmigten Zentrumszone in den Perimeter der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" aufgenommen wurden. Diese Flächen kommen einerseits aus dem Zonenplan Siedlung + Landschaft und andererseits aus diversen Teilzonenplänen und Quartierplänen.

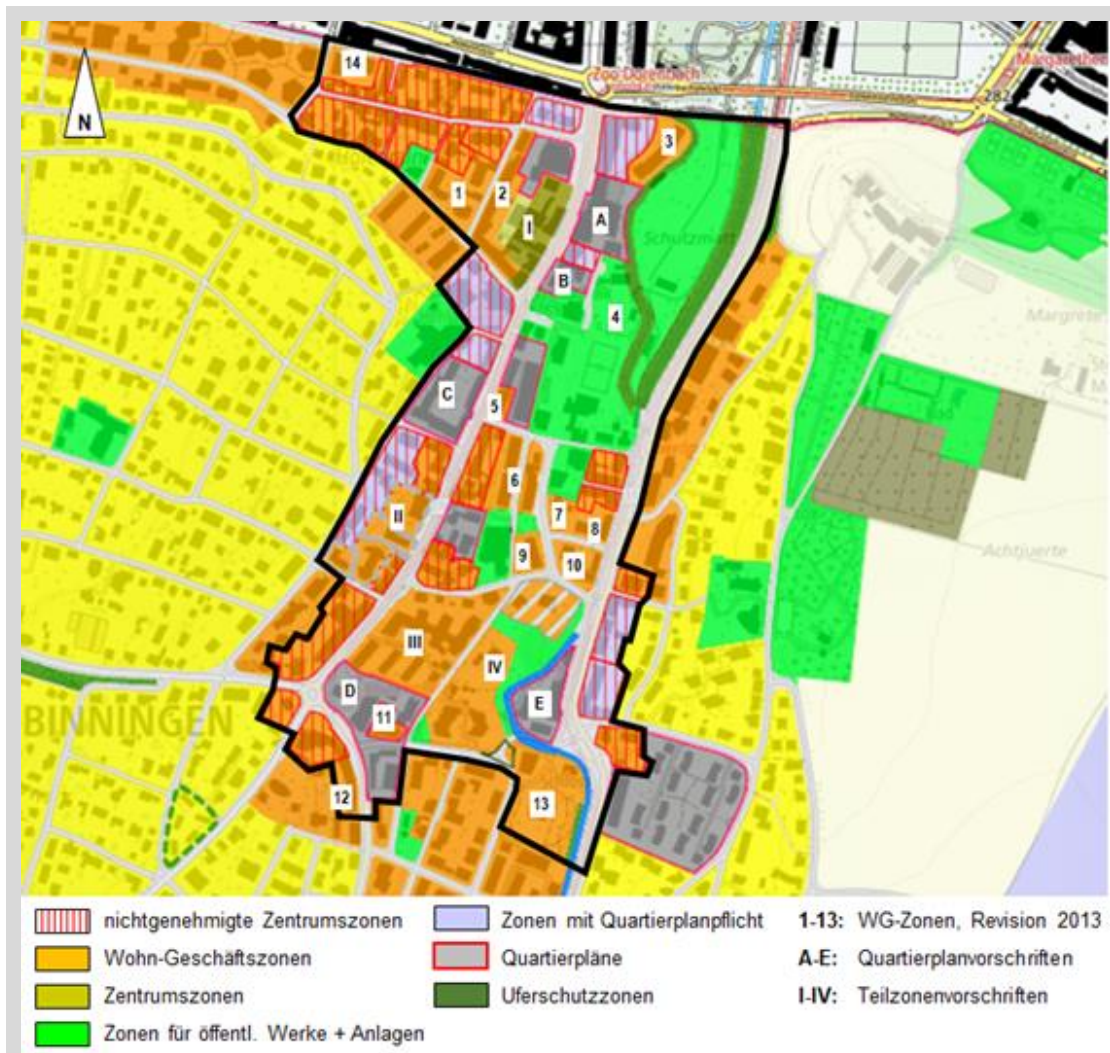


Abbildung 14 Areale, welche in der OP-Revision 2013 nicht als Zentrumszonen ausgeschieden wurden und nun im Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" liegen

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
Flächen aus dem Zonenplan Siedlung				
1	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Arbeiterquartiers Kernmatt mit seiner schützenswerten Struktur; entlang Gartenstrasse zurückrücken der Bebauung aufgrund engem Strassenraum (gemäss bestehender Baulinie), WG3 passt nicht ins Konzept	Z4+
2	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Arbeiterquartiers Kernmatt mit seiner schützenswerten Struktur, WG4 passt nicht ins Konzept resp. generiert mit den Gebäude- und Grenzabständen kaum bebaubare Parzellen.	Z4+
3	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG5
4	diverse OeWa-Zonen	2013	gehören von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	OeWa/ZQP

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
5	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil des Hauptstrassenzugs mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z4+
6	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG4
7	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG5
8	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Baslerstrasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z5
9	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	WG4
10	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung Es handelt sich auf der Parzelle Nr. 1633 um einen bestehenden hohen Baukörper, der nicht in die Rahmennutzung passt. Eine Veränderung bedingt daher ohnehin ein Nutzungsverfahren. Vor dem Hintergrund einer gesamtheitlichen Betrachtung schliesst die Gemeinde die Parzelle Nr. 3800 in die Betrachtung mit ein.	ZQP
11	WG4 4 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Schlossgasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG4 passt nicht ins Konzept	Z4+
12	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Teil der Oberwilerstrasse mit geplanter strassenbegleitender Bebauung, WG3 passt nicht ins Konzept	Z5
13	WG3 Ortsbildschutzzone 3 VG + Dach/Attika	2013	Die rechtskräftige Grundnutzungszone WG3 passt nicht zum kantonal geschützten Schloss und seinem Schlosspark. Für die Gemeinde ist das Schloss ein Teil des Binninger Zentrums und daher in der Zentrumsplanung abzuhandeln.	K
14	WG3 3 VG + Dach/Attika	2013	Aufgrund der strassenbegleitenden, dichten bestehenden und künftigen Bebauung an der Kernmattstrasse sind die Bauten auf der betroffenen Parzelle von der Zentrumszone wegzurücken (Freihaltebereich Hauptbauten).	WG4
Flächen aus diversen Teilzonenplänen				
I	TZP 16 Hauptstrasse Nordwest 5 VG zur Hauptstr. 4 VG zum Holeerain 2 VG Innenhof	2013	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	Z5+ / WG2
II	TZP 5 Halde 4 VG	1986	Teil an der Hauptstrasse soll an der strassenbegleitenden Bebauung partizipieren. Steuerung der Bauten über Baulinien ist starr und aufgrund fehlender Grenz- und Näherbaurechte nicht direkt umsetzbar. Der Bereich entlang der Hohlengasse ist mit einer	Z5+ / WG5

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
			Quartierplan-Pflicht belegt und daher nicht individuell bebaubar.	
III	TZP14 Kronenmatten 4 VG	2010	gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung	Z5 / Z4 / WG 5
IV	TZP 13 Weihermatten 3 VG + 1-2 DG OeWa-Zone Park	2007/2010	siehe Teilzonenplanung Siedlung "Weihermatten"	WG4 / WG 3 / Grünzone
Flächen aus diversen Quartierplänen				
A	QP 1b/1 und 1b/2 Ortskern 4 VG+Attika Hauptstr 5 VG Rümelinbach 1 VG Zwischenbau	1995	- gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung - realisierte QP-Überbauung entspricht dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und wird daher in diese übernommen. - kein QP-Vertrag bekannt	Z5+ / WG4
B	QP 1b/3 Ortskern 5 VG Hauptstrasse 1 VG im Hof 3 VG Anbau GdeVerwaltung	1972	- gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung - Die Gemeinde beabsichtigt die Vista-Klinik in die OeWa-Zone umzuzonen. - QP-Vertrag vorhanden: - Abtretungen sind erfolgt - Nutzungsübertragung Abtretungsflächen in OeWa-Zone nicht mehr relevant - Gerecht ist in Grundbuch übertragen - Vertrag mit WBA (Wärmeversorgung Binningen) über Spitzenlastzentrale 2 PP in ESH zG von 2280	Z5+
C	QP 3 Schlossacker 2.5-4.5 VG	1998	- gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung - Mit der strassenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstrasse und der Streitgasse entsprechen die QP-Vorschriften dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und werden daher in diese übernommen. - Die Alterswohnungen an der Hohlen Gasse werden in die OeWa-Zone umgezont. Die Baurechtsnehmerin, die Stiftung Alterssiedlung Schlossacker, ist mit dem Vorgehen einverstanden. - kein QP-Vertrag bekannt - QP als Anmerkung im Grundbuch bei betroffenen Parzellen, muss gelöscht werden.	Z5 / OeWa
D	QP 9 Kronenmatten Süd 2-4 VG	1999	- gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung - realisierte QP-Überbauung entspricht dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und wird daher in diese übernommen. - kein QP-Vertrag bekannt	K / Z2 / Z3 / Z4 / Z4+

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Grund für die Integration in die Zentrumsplanung	künftig
E	QP 8 Weihermatten 6 VG Baslerstrasse 4 VG Birsig	2002	• gehört von der Lage her in den Perimeter der Zentrumsplanung • Quartierplanvorschriften entlang der Baslerstrasse entsprechen dem städtebaulichen Konzept der Zentrumsplanung und werden daher in diese übernommen. • kein QP-Vertrag bekannt	Z4 / Z6 / WG4

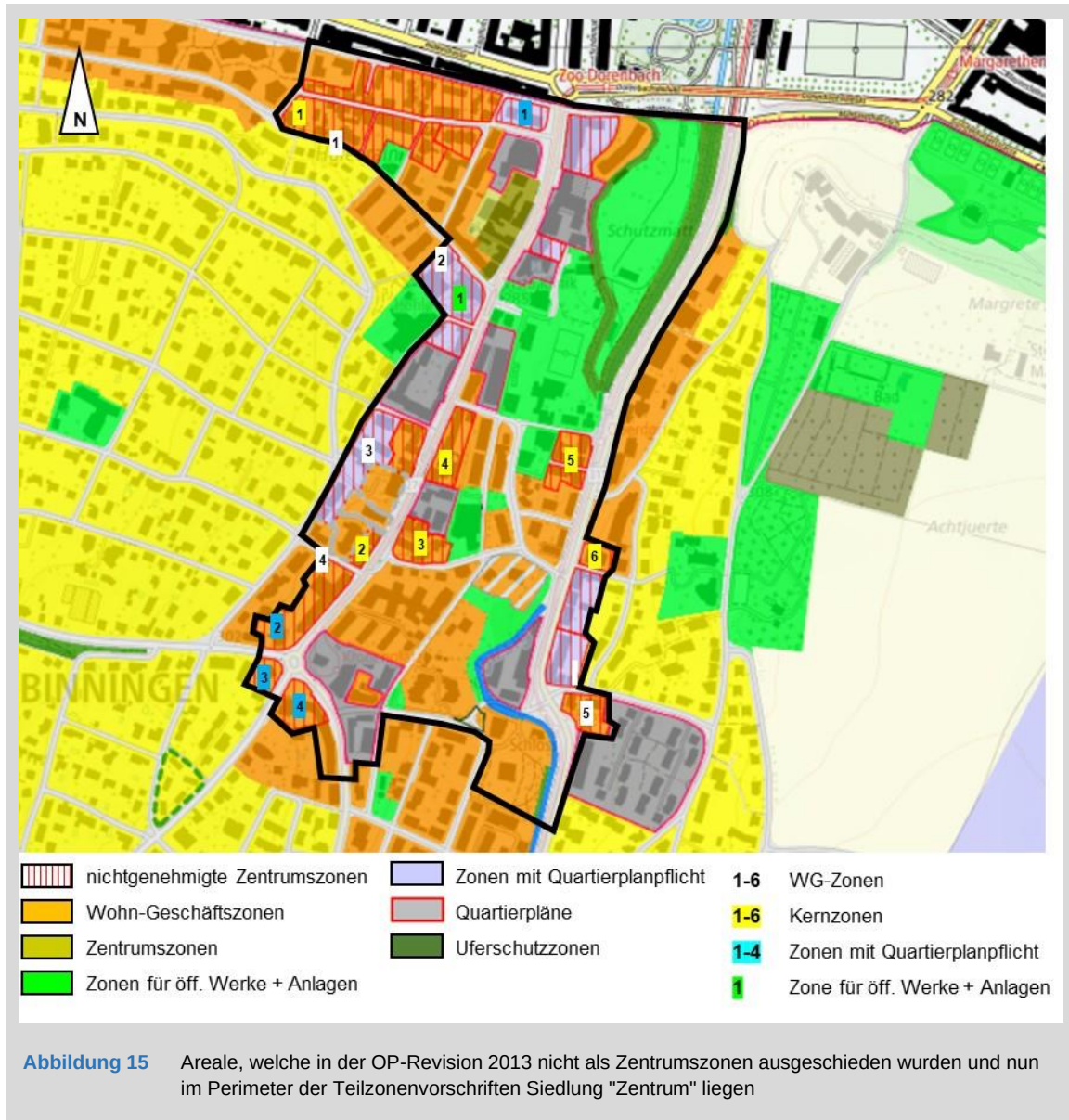
4.1.3. Folgende Quartierplanungen werden nicht aufgehoben

Nr.	Quartierplan	Jahr RRB	Bemerkungen
14	Zentrum Dorenbach	2012	Es handelt sich um einen sehr markanten achtgeschossigen Baukörper mit einem ausgeprägten Sockel. Diese Bebauung lässt sich nicht ins System der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" integrieren.
1a	Ortskern, Heyer-Areal	2002	Hofbebauung aus den Jahren 2001-2005 vollflächig eingeschossig bebaut und stimmt nicht mit der Systematik der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" überein.

4.2. Zentrumszone

4.2.1. Differenzen zur Zentrumszone gemäss Ortsplanungsrevision 2013

In nachfolgenden Fällen wurde die in der Ortsplanungsrevision vorgesehene Zentrumszone nicht übernommen:



Wohn- und Geschäftszone WG4 anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG3	1974	Das Quartier hat einerseits keinen Zentrumscharakter und eignet sich andererseits nicht für die geschlossene Bauweise	WG4
2	ZQP	1974	siehe 1	WG4
3	TZP 5, Halde ZQP	1982 2013	siehe 1 die bestehende QP-Pflicht wird aufgehoben, da es sich nicht um eine städtebauliche Schlüsselstelle im Zentrumsgebiet handelt, der TZP 5 wird aufgehoben	WG4

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
4	WG4	1974	siehe 1	WG4
5	QP 11, Gorenmatten	1987	siehe 1	WG4 / Z5

Kernzone anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG3	1974	Auf der Parzelle befindet sich eine kantonal geschützte Liegenschaft, sie hat keinen Zentrumscharakter und eignet sich auch nicht für die geschlossene Bauweise.	K
2	TZP 5 / WG4	1982	Die Gemeinde teilte im Rahmen des Workshops mit den Grundeigentümerschaften das Areal der Kernzone zu.	K
3	WG4 Ortsbilschutzzzone	1974 2013	Das historische Ensemble hat eine wichtige Bedeutung fürs Ortsbild.	K
4	WG4	1974	siehe 3	K
5	WG4 Ortsbilschonzzone	1974 2013	siehe 3	K
6	WG3	1974	siehe 3	K

Zone mit Quartierplanpflicht anstatt Zentrumszone:

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG4 ZQP	1974 2013	Es handelt sich um eine städtebauliche Schlüsselstelle.	ZQP
2	WG4	1974	siehe 1	ZQP
3	WG4	1974	siehe 1	ZQP
4	WG4	1974	siehe 1	ZQP

Zone für öffentliche Werke und Anlagen anstatt Zentrumszone

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen	künftig
1	WG4 ZQP	1974 2013	Aufgrund der aktuellen Nutzungen (Post, Psychiatrie Baselland, Bauverwaltung) teilte die Gemeinde das Areal der OeWa-Zone zu.	OeWa

4.2.2. Nutzungsmass / Baubereiche (§ 33 TZRZ)

In der neuen Zentrumszone soll die Steuerung der Bebauung mittels der Festlegung von örtlich festgelegten Gebäudevolumen stattfinden. Die Architekten prüften im Rahmen der Erarbeitung des raumplanerischen Konzepts das Nutzungsmass mittels 3-D-Modell und Schnitten auf die städtebauliche Verträglichkeit (siehe Kapitel 3.2). Massgebliche Kriterien waren die Einpassung in die städtebauliche Situation und die Wohnhygiene der Nachbarliegenschaften:

- Differenzierte Festlegung der Gebäudehöhe, inkl. reduziertem Vollgeschoss;
- Differenzierte Festlegung der Gebäudetiefe, wo genügend räumlicher Spielraum vorhanden ist, beträgt die Tiefe 15 m. Wo dies die bauliche Situation oder die Parzellenstruktur nicht

zulassen, wurde die Tiefe der effektiven Situation entsprechend reduziert. Vgl. dazu Interessenabwägung Kapitel 7.2.4.1.

Der Baubereich darf im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu 100% überbaut werden. Wo immer möglich, hat die Gemeinde mit planerischen Mitteln (geschlossene Bauweise, Strassenbaulinien, Gestaltungsbaulinien) dafür gesorgt, dass die Baubereiche auch effektiv vollständig ausgenutzt werden können. Wo dies aufgrund der vorbestandenen städtebaulichen Situation nicht möglich war, sind die Bestimmungen zu den Grenzabständen gemäss § 90 RBG und die gesetzlichen Abstände gemäss § 95 RBG einzuhalten, resp. es muss ein Näher- / Grenzbaurecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

Für den Fall, dass im zum Baubereich zugehörigen Hofbereich bereits Bestandesbauten vorhanden sind, reduziert sich die bebaubare Fläche im Baubereich um den Fussabdruck der Bestandesbaute. Übersteigen die Nebenbauten das Mass gemäss §§ 19/20 Abs. 3 TZRZ, so fallen sie ebenso in diese Regelung. Diese Regelung kann nur innerhalb einer Parzelle Anwendung finden, da die Bauherrschaften keinen Einfluss auf die Nachbarparzellen nehmen können. Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass Abparzellierungen, die offensichtlich der Umgehung dieser Regelung dienen, nicht genehmigt werden.

Die durchschnittliche bauliche Ausnützung pro Parzelle ist bei einer vollständigen Ausnützung der Baubereiche unterschiedlich, je nach Parzellenform und Gebäudehöhe. 80 % der Parzellen befinden sich in der Spanne zwischen einer Ausnützung von 80% und 370% (Geschossfläche/Parzellenfläche), siehe dazu Interessenabwägung Kapitel 7.2.

4.2.3. geschlossene Bauweise (§ 33 Abs. 3 TZVZ)

Die strassenbegleitende Bebauung soll als geschlossene Zeilenbebauung realisiert werden. So wird der Strassenraum gefasst und es kann eine angemessene bauliche Verdichtung erzielt werden. Damit dies umgesetzt werden kann, wird die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG eingeführt. Dies verpflichtet die Grundeigentümerschaften auf die Grenze zu bauen. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht nötig, dass alle Gebäude auf die Grenze gebaut werden. Die Gemeinde hätte grundsätzlich lieber ein Grenzbaurecht anstatt eine Grenzbaupflicht eingeführt, dies gibt aber die gesetzliche Grundlage nicht her.

In der Beilage zum Planungsbericht wurden die einzelnen Grenzsituationen darauf hin untersucht, ob die öffentlich-rechtliche Festlegung der geschlossenen Bauweise zulässig ist. Nicht zulässig ist sie, wenn die Wohnhygiene oder die Erschliessung der jeweils benachbarten Parzelle durch die geschlossene Bauweise nicht mehr gewährleistet wäre (siehe Beilage zum Planungsbericht). In diesen Fällen wird die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" ausgeschlossen (siehe TZVZ).

Im Rahmen der Planung wurden die grenzbaulichen Situationen in drei Kategorien unterteilt: «geschlossene Bauweise möglich», «unklare Situation» und «Wohnhygiene nicht gewährleistet». Für das definitive Planungsprodukt wurde die Kategorie «geschlossene Bauweise möglich» weggelassen, da die geschlossene Bauweise grundsätzlich in den gesamten Baubereichen gilt. Zusätzlich

bezeichnet ist, wo seitlich gegenüber anderen Zonen die geschlossene Bauweise gilt. Wo die geschlossene Bauweise ausgeschlossen wird, ist dies bezeichnet. Die Unterscheidung in die Kategorien «unklare Situation» bzw. «Wohnhygiene nicht gewährleistet» möchte die Gemeinde als Information beibehalten. Baurechtlich besteht zwischen beiden Kategorien jedoch kein Unterschied, in beiden Fällen ist von der benachbarten Grundeigentümerschaft eine Dienstbarkeit einzuholen, falls die geschlossene Bauweise umgesetzt werden soll.

Vgl. dazu Interessenabwägung Kapitel 7.2.

4.2.4. Reduziertes Vollgeschoss (§ 14 TZRZ)

Die reduzierten Vollgeschosse wurden dort angewandt, wo aufgrund der städtebaulichen Strukturen oder des Lichteinfallswinkels der Liegenschaften gegenüber mehr Raum benötigt wurde und das oberste Geschoss daher um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt werden soll.

4.2.5. Gebäudeprofil ausserhalb der Ortsbilschonzone (§ 19 Abs. 1 TZRZ)

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und der Zentralität des Ortes wurden die Gebäudeprofile festgelegt.

Ausserhalb der Ortsbilschonzonen beabsichtigt die Gemeinde eine hohe Gestaltungsfreiheit. Definiert ist daher nur die Gebäudehöhe, es gibt keine Vorschriften zur Dachgestaltung etc. Wo aufgrund der Beschattung der Nachbarliegenschaften oder des Strassenraums notwendig, hat das oberste Vollgeschoss um das Mass seiner Höhe zurückzuspringen (reduziertes Vollgeschoss). Hier ist dann auch ein Flachdach vorgeschrieben.

4.2.6. Gebäudeprofil innerhalb der Ortsbilschonzone (§ 20 Abs. 1 TZRZ)

Mit der die Zentrumszone überlagernden Schonzone nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Dachform (§ 20 Abs. 1 TZRZ) und Dachgestaltung (§ 34 Abs. 3 TZRZ) sowie auf die Einpassung der Bauten in den Quartiercharakter (§ 34 Abs. 2 TZRZ).

Die gegenüber den Bestandesbauten teilweise vorhandene Erhöhung der Geschossigkeit wurde geprüft und wird von der Gemeinde so angestrebt. Dennoch sind die festgelegten Masse unter dem Vorbehalt der guten Einpassung zu verstehen (§ 34 Abs. 2 TZRZ), Abweichungen können daher im konkreten Einzelfall vorkommen. Es ist daher in der Ortsbilschonzone empfehlenswert, frühzeitig in der Planungsphase mit der Gemeinde in Kontakt zu treten (vgl. Kapitel 7.5).

In den Zonen 2+ und 3+ ist ein Satteldach mit einem zu Wohn- oder Geschäftszwecken nutzbaren Dachgeschoss vorgesehen. Die Zone 2++ hingegen weist ein Mansarddach mit zwei zu Wohn- oder Geschäftszwecken nutzbaren Dachgeschossen auf.

Die Bebauung im Hofbereich ist untergeordneter Natur, hier wurden zur Dachform daher keine Einschränkungen gemacht, ein Flachdach ist demnach zulässig.

4.2.7. Ausrichtung der Gebäude auf den Strassenraum (§ 33 Abs. 2 TZVZ)

Die Gemeinde strebt ein lebendiges und einladendes Zentrum mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer guten Sicherheit an. Ein wichtiger Baustein dafür ist die architektonische Gestaltung der angrenzenden Gebäude sowie deren Nutzung im Erdgeschoss. Es ist essenziell, dass sich die angrenzenden Gebäude zum Strassenraum hin orientieren. Ist dies nicht der Fall, schwächt eine abweisende Rückfassade den öffentlichen Raum massgeblich.

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" schreiben daher vor, dass Neubauten in der Zentrumszone mit ihren Eingangsbereichen auf den öffentlichen Strassenraum hin auszurichten und die Erdgeschosse auf gleicher Ebene wie der Strassenraum anzuordnen sind (vgl. Kapitel 7.4).

4.2.8. Nutzungsart im Erdgeschoss (§ 18 Abs. 3 TZRZ)

Massnahmen zur Sicherung eines lebendigen Zentrums sind neben der architektonischen Gestaltung (siehe Kapitel 4.2.7), die vorgeschriebene Geschäftsnutzung im strassenzugewandten Teil des Erdgeschosses an der Hauptstrasse und an der Baslerstrasse.

Es handelt sich um die Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG, welche alle wenig störenden Betriebe umfasst (z.B. Verkauf, Dienstleistungen, medizinische Versorgung).

Damit das Ziel der Belegung des Zentrums erfüllt wird, hat die Geschäftsnutzung im Strassenraum klar in Erscheinung zu treten. In den rückwärtigen Teilen des Gebäudes ist die Wohnnutzung zulässig. Zusätzlich sind in einem untergeordneten Mass Nebennutzflächen für die Wohnnutzung zulässig wie Eingangsbereiche, Veloabstellräume, Waschräume etc. Beide Nutzungen dürfen nur so weit zugelassen werden, als dass das Ziel, den durch die Geschäftsnutzung belebten Strassenraum, weiterhin erfüllt wird.

Die Bestimmungen gelten für dasjenige Geschoss, welches vom öffentlichen Strassenraum her als unterstes Vollgeschoss in Erscheinung tritt, unabhängig von der rückwärtigen Situation (bergseitige Strassenseite kann das Geschoss ganz oder teilweise im Erdreich sein / talseitige Strassenseite können darunter noch weitere Vollgeschosse sein).

Vgl. dazu auch Interessenabwägung, Kapitel 7.4.

4.3. **Kernzone**

4.3.1. Änderung der Systematik für erhaltenswerte Bauten und Siedlungsteile

Die heute rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung enthalten überlagernde Ortsbildschutz- und -schonzone. Diese wurden 2013 ungeachtet der nichtgenehmigten Zentrumszonen, welche als Grundnutzung dienen, genehmigt. Das damalige Bestreben der Gemeinde war es, möglichst wenig Einschränkungen betreffend Denkmal- und Ortsbildschutz zu erlassen. Das Bauinventar Basel-Landschaft wurde dabei nur teilweise umgesetzt. In der Zwischenzeit ist die Gemeinde zur Überzeugung gelangt, dass die verbleibenden schützenswerten Bauten und Quartiere massgeblich zur

Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort beitragen. Aus diesem Grund wurden die Bestimmungen zum Ortsbild- und Denkmalschutz auf Basis des Bauinventars Basel-Landschaft (BIB) und des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) überprüft.

Die rechtskräftigen Schutz- und Schonzonen überlagerten mit Ausnahme des Schlosses Zentrumszonen. Diese sahen grundsätzlich eine Fassadenhöhe von max. 13.5 m und eine Gebäudehöhe von max. 16.5 m vor, dies entspricht vier Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Attikageschoss, die Dachform war frei wählbar. Die überlagernden Ortsbildschutz- und -schonzonen legten fest, dass die Bauten und Anlagen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen müssen. Die Bestandesbauten der erhaltenswerten Quartiere sind zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach. Es bleibt daher unklar, in welcher Form diese Einpassung stattfinden sollte. Es ist anzunehmen, dass damit eine Reduktion der zonenmässig zugelassenen Geschossigkeit einhergeht. Dies bildet für die Grundeigentümerschaft eine sehr unsichere Rechtsgrundlage. Die rechtskräftigen Vorschriften zu den Ortsbildschon- und -schutzzonen wurden daher in der Zentrumsplanung nicht übernommen.

Im Kernmattquartier wurde das System der die Zentrumszone überlagernden Ortsbildschonzone beibehalten. Gebäude welche substantiell zu erhalten wären, sind gemäss Bauinventar Basel-Landschaft keine vorhanden. Auch bewertet die Gemeinde die Stellung und Volumetrie der einzelnen Gebäude nicht gleich hoch wie bei der Bebauung mit Situationsbezug in der Kernzone.



Abbildung 16 Rechtskräftige Ortsbildschutz- und Schonzonen (Quelle: geoview.bl.ch)

4.3.2. Abgrenzung der Kernzone

Der Kernzone sind Areale zugeordnet, welche historisch bedeutsame Bauten beinhalten. Sie umfassen geschützte Bauten sowie Bebauung mit Situationsbezug. Die geschützten Bauten sind substantiell zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei der Bebauung mit Situationsbezug ist die Stellung im Ortsbild von Bedeutung, sie dürfen abgebrochen werden. Die Lage und Volumetrie des Ersatzneubaus wird eng mittels Gebäudegrundrissen geregelt.

Die Gemeinde legte in folgenden Fällen eine Kernzone fest:

- bisherige Ortsbildschutzzonen Schloss und Münsterplatz;
- Schmidlihof, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz enthalten;
- Gebäude welchen ein kantonaler oder kommunaler Substanzschutz zukommt.

4.3.3. Städtebauliche und architektonische Gestaltung (§ 35 TZVZ)

Bei den geschützten Bauten und der Bebauung mit Situationsbezug handelt es sich um Gebäudegrundrisse gemäss § 97 Abs. 2 RBG. Aufgrund des Ortsbildes sind die Stellung und das Volumen dieser Bauten an dieser Stelle von Bedeutung. Das öffentliche Interesse an der Bebauung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. Mit dem Festlegen der Gebäudegrundrisse geht die Verpflichtung einher, dass auf diese Gebäudefluchten gebaut werden muss.

Die Gemeinde hätte sich etwas Flexibilität bei der Umsetzung der Gebäudegrundrisse gewünscht, so dass in begründeten Fällen von den festgelegten Gebäudefluchten abgewichen werden könnte. Insbesondere rückwärtig ist die exakte Lage der Fassaden ortsbildpflegerisch oft nicht von gleicher Relevanz wie strassenseitig. Leider ist dies auf Basis der gesetzlichen Grundlagen nicht möglich.

Falls durch den verbindlichen Gebäudegrundriss eine baulich unbefriedigende Situation entsteht, muss gemeinsam mit der Gemeinde, allenfalls unter Beizug der kant. Ortsbildpflege, erörtert werden, ob und wie mit einem Ausnahmeantrag (§ 7 Abs. 2 RBV) eine bessere Lösung erreicht werden könnte.

4.3.4. Geschützte Bauten (§ 36 TZVZ)

Diese Bauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei baulichen Massnahmen wird die schutzwürdige Substanz von den zuständigen Behörden ermittelt. Es ist daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege und mit der Gemeinde empfehlenswert. Zur Einteilung der Gebäude in die Schutzkategorien siehe Kapitel 6.2.2.

4.3.5. Bauten mit Situationsbezug (§ 37 TZVZ)

Die Bebauung mit Situationsbezug steht in einem erhaltenswerten Ensemble. Sie dürfen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Lage und das Gebäudeprofil gemäss TZPZ und § 22 TZRZ sind dabei verbindlich. Siehe dazu auch Kapitel 4.3.3 zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung.

4.4. **Gemeinsame Bestimmungen Kern- und Zentrumszonen**

4.4.1. Hofbereiche (§ 40 TZRZ)

Die strassenbegleitende, dichte Bebauung entlang der Strassen soll durch einen rückwärtigen Freiraum ergänzt werden. Aus städtebaulichen und wohngygienischen Überlegungen soll der Hofbereich eine Mindesttiefe ab Baubereich aufweisen, welche mit der zulässigen Gebäudehöhe korres-

pondiert (d.h. je nach Zone 13.5 – 19.5 m). Aufgrund der Parzellierung und des baulichen Bestandes kann dies nicht überall eingehalten werden. Beschränken sich diese Engnisse auf kleinere Bereiche, so kann die städtebauliche und wohngyienische Qualität gleichwohl erhalten bleiben. Dies zeigen viele Beispiele in historisch gewachsenen Ortskernen. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Verdichtung nach innen an zentraler Lage wird von der Gemeinde höher gewichtet als die Umsetzung eines durchgehenden Hofbereichs (Interessenabwägung).

Die Hofbereiche sind mindestens zur Hälfte grün zu gestalten. Eine zurückhaltende Bebauung mit Nebenbauten ist zulässig (§§ 19 Abs. 3, 20 Abs. 3, 22 Abs.3 TZRZ).

4.4.2. Vorplatzbereiche (§ 41 TZRZ)

Die Vorplatzbereiche sind für den öffentlichen Raum von grosser Bedeutung. In den Bereichen mit Zentrumsfunktion wird der Strassenraum von Fassade zu Fassade gelesen. Die Vorplatzbereiche bilden dabei den Übergang vom öffentlichen Raum zu den Gebäuden, insbesondere zum Erdgeschoss. Entlang der Hauptstrasse bilden sie oft bereits heute eine Einheit mit dem öffentlichen Trottoir. Die Vorplatzbereiche sind attraktiv als Vorplatz oder Grünbereich zu gestalten und dürfen mit Ausnahme von Velounterständen nicht bebaut werden. Die Nutzung als Parkplatz schliesst die Gemeinde aus. Das öffentliche Interesse an einer attraktiven Vorplatzgestaltung wird von der Gemeinde höher gewichtet als das private Interesse an der privaten Nutzungsfreiheit der Vorplätze (Interessenabwägung).

4.4.3. Nebenbauten (§§ 19/20/22 Abs. 3 TZRZ)

Das Mass für Nebenbauten wurde so gewählt, dass die grundsätzliche Bestimmung der Hofbereiche nach wie vor erfüllt werden kann (BZ 10%), dass aber im Minimum ein gedeckter Veloständer aufgestellt werden kann (min. 12 m²).

4.5. **Wohn- und Geschäftszonen**

4.5.1. Nutzungsmass (Bebauungs- und Nutzungsziffer, § 24 TZRZ)

Zur Steuerung des Nutzungsmasses wurde die Bebauungsziffer eingeführt (Definition § 3 TZRZ; Masse § 24 TZRZ). Die Nebenbauten sind in der Ziffer mitenthalten.

Im Sinne der Baufreiheit möchte die Gemeinde in den Wohn- und Geschäftszonen die Nutzungsumlagerung des obersten Vollgeschosses in die Fläche ermöglichen. Dies ist gemäss § 89 RBG nur möglich, wenn die Überbauungsziffer (= Bebauungsziffer) mit einer Ausnützungsziffer (= Nutzungsziffer) kombiniert wird. Aus diesem Grund wird die Nutzungsziffer als Produkt zwischen Bebauungsziffer und Geschossigkeit ins Reglement aufgenommen (Definition § 4 TZRZ, Masse § 24 TZRZ). Ansonsten hat die Nutzungsziffer keine Funktion.

4.5.2. Freihaltebereich Hauptbauten (§ 42 TZRZ)

Wo es die Parzellenstruktur ergibt, dass die dichte, strassenbegleitende Bebauung der Zentrumszone sehr nahe an die Wohn- und Geschäftszone grenzt, wird ein Freihaltebereich Hauptbauten gesetzt. Als überlagernde Zone schränken sie das Mass der baulichen Nutzung nicht ein, wirken jedoch auf deren Anordnungsmöglichkeit auf der Parzelle (siehe Interessenabwägung Kapitel 7.2).

4.6. Zonen mit Quartierplanpflicht

Wo fürs Ortsbild wichtige Schlüsselstellen vorhanden sind und die künftige Entwicklung noch geklärt werden muss, wurden Zonen mit Quartierplanpflicht ausgeschieden. Hier darf in der Folge nur noch auf Grundlage von Quartierplanvorschriften gebaut werden. Aufgrund der städtebaulichen Relevanz der Areale ist ein Varianzverfahren verpflichtend (z.B. Kronenplatz; Parzellen Nrn. 379, 1787, 1633/3800). Siehe dazu Interessenabwägung Kapitel 7.6.

An folgenden Stellen wurden Zonen mit Quartierplanpflicht ausgeschieden:

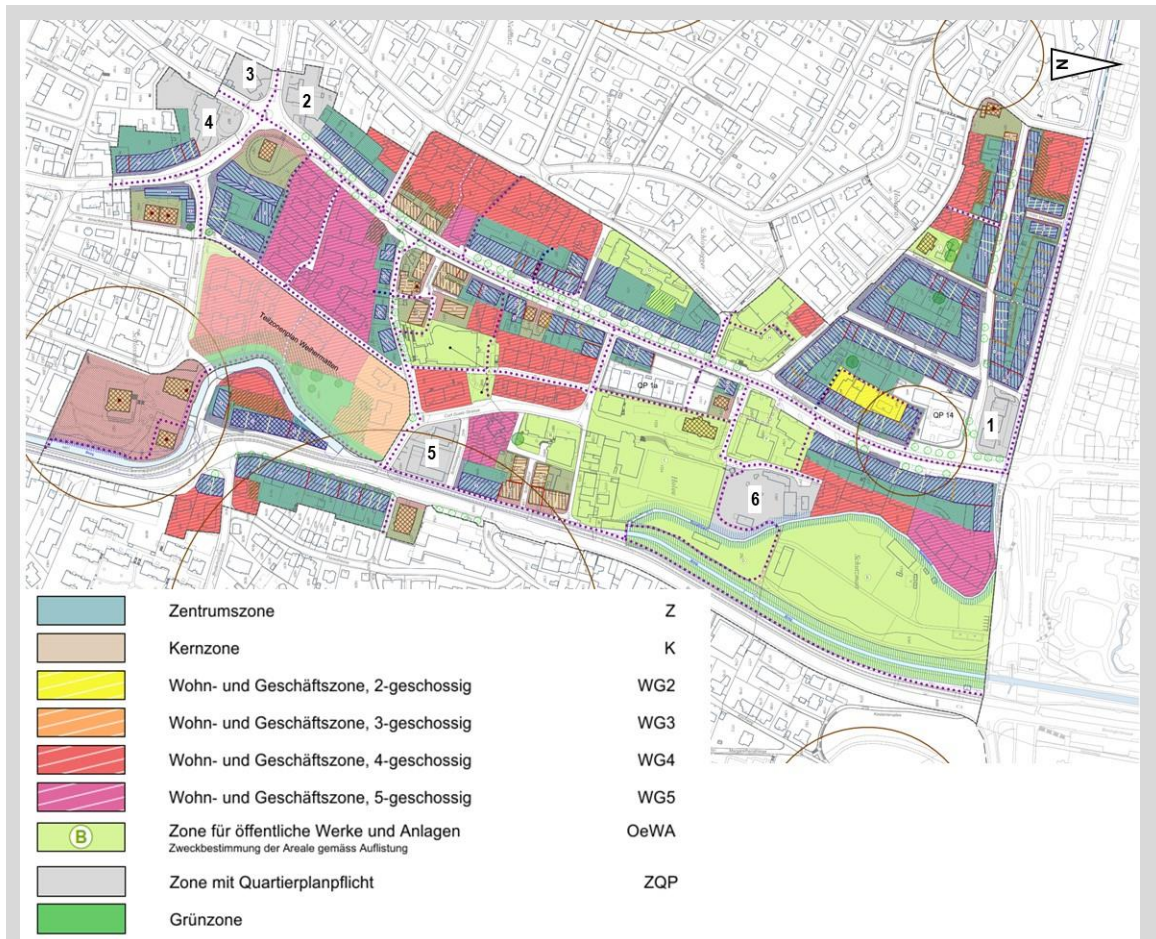


Abbildung 17 Areale, welche der Zone mit Quartierplanpflicht zugeordnet sind

Nr.	rechtskräftig	Jahr RRB	Bemerkungen
1	WG4 ZQP	1974 2013	Von Basel herkommend handelt es sich um den Auftakt ins Zentrum von Binningen. Im Falle einer Erneuerung der Liegenschaft soll ein massgeschneidertes Baukonzept entwickelt werden, welches die besondere Lage berücksichtigt. Das heutige siebengeschossige Gebäude passt von der Geschossigkeit zudem nicht in die Zentrumszonen und es besteht bereits heute eine Quartierplanpflicht
2	WG4	1974	Am Kronenplatz besteht bereits ein Hochhaus. Das städtebauliche Konzept sieht hier die Möglichkeit für die Ergänzung weiterer Hochpunkte. Diese können nicht pauschal in der Nutzungsplanung festgelegt werden und erfordern eine Quartierplanung. Die drei ausgeschiedenen Areale können separat beplant werden. Im städtebaulichen Konzept waren weitere Hochpunkte rückwärtig des Restaurants Krone, an der Tramwendschlaufe, vorgesehen. In Rücksichtnahme auf das historisch bedeutsame Restaurant Krone wird hier auf diese Entwicklung verzichtet.
3	WG4	1974	siehe 2
4	WG4	1974	siehe 2
5	WG4	2013	Auf dem Areal besteht bereits ein neugeschossiges Hochhaus. In der heute rechtskräftigen WG4 ist es zonenfremd, es gilt daher ohnehin nur die Bestandesgarantie. Wird es dereinst ersetzt, so soll ein Quartierplanverfahren durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund einer gesamtheitlichen Betrachtung schliesst die Gemeinde die Parzelle Nr. 3800 in die Betrachtung mit ein.
6	OeWa	2013	Für die OeWa-Zone in den Schutzmatten besteht kein Bedarf mehr. Die Testplanung Dorf 2016 hat für das Areal ein Entwicklungsgebiet mit Potential für Wohnen + Arbeiten ausgemacht. Aufgrund der zentralen Lage mit verschiedenen Nutzungsansprüchen und dem Bedarf an einer massgeschneiderten qualitätsvollen Innenentwicklung wird eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt.

Für die betroffenen Liegenschaften gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG. Demnach dürfen Bauten unterhalten und angemessen erneuert werden.

4.7. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Liegenschaften, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Zweckbestimmung, welche in der Legende des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" festgelegt ist, umschreibt die jeweils fürs Areal geltende Nutzungsart. Daneben sind nur in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 RBG). Die Zulässigkeit wird im jeweiligen Einzelfall entschieden. Es ist von einer strengen Auslegung auszugehen.

Wo eine öffentliche Nutzung im Vordergrund steht, legt die Gemeinde Zonen für öffentliche Werke und Anlagen fest:

Zonenvorschriften rechtskräftig		Zentrumsplanung neu		
Nr	Zweckbestimmung	Nr	Zweckbestimmung	Bemerkungen
11	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanlagen	A	Kultur, Veranstaltungen, Schulanlage	keine Veränderung
12	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen	B	Feuerwehr, Kurse, Veranstaltungen	keine Veränderung
14	Schulanlagen und Sport	C	Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz	Die Anlage umfasst neben dem Sportplatz auch einen Spielplatz und dient auch allgemein der Freizeitgestaltung. Für das Teilareal in den Schutzmatten besteht kein Bedarf mehr, es soll daher in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont werden (siehe Kapitel 4.6)
15	Spielplatz	D	Spielplatz, Grünanlage	Die Anlage umfasst den bestehenden Robi-Spielplatz. Es soll künftig möglich sein, das Areal als Grünanlage zu nutzen.
16 20	Tagesheim und Jugendhaus Zoologischer Garten Basel	E	Zoologischer Garten Basel	Das Areal des heutigen Jugendhauses dient der geplanten Erweiterung des Zoos.
13	Verwaltung	F	Verwaltung	keine Veränderung
---		G	Betreutes Alterswohnen	In der neuen OeWa-Zone befinden sich die betreuten Alterswohnungen auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Altersheims. Die Alterswohnungen sind über eine Passerelle mit dem Altersheim verbunden. An der Führung der Alterswohnungen besteht ein öffentliches Interesse.
---		H	Klinik, Verwaltung, Post	Im Sockelgeschoss ist die Post untergebracht und in den Obergeschossen das Zentrum für psychische Gesundheit Binningen der Psychiatrie Baselland. Im dahinterliegenden Gebäude besteht die Bauverwaltung der Gemeinde. Sollte dereinst im Sockel eine andere Geschäftsnutzung als die Post untergebracht werden, so beabsichtigt die Gemeinde eine Bewilligung gemäss § 24 Abs. 2 RBG.
18	Kultur und öffentliche Veranstaltungen	I	Kultur, Veranstaltungen	keine Veränderung

Siehe auch Interessenabwägung Kapitel 7.7.

4.8. Überlagernde Zonen und Objekte

4.8.1. Uferschutzzone (§ 43 TZRZ)

Die Gewässerräume sichern den erforderlichen Raum zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung. Damit besteht teilweise eine Doppelspurigkeit zu den bisher ausgeschiedenen Uferschutzonen.

Die kommunale Uferschutzzone wird beibehalten, da entlang des Rümelinbachs der Uferschutz gewährleistet bleiben soll (hier Verzicht auf Gewässerraum aufgrund künstliches Gewässer) und

weil für den Gewässerraum zwar eine extensive Nutzung (Art. 41c eidg. Gewässerschutzverordnung) vorgeschrieben ist, diese aber im Gegensatz zur Uferschutzzone gemäss Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" nicht zwingend naturnah sein muss.

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" übernehmen im Grundsatz die heute rechtskräftigen Uferschutzzonen:

- Entlang des Dorenbachs wird neu eine Uferschutzzone für die unversiegelten Flächen festgelegt. Gegenüber dem Gewässerraum fällt dies schmäler aus, da sich der Gewässerraum auch auf die gemäss Strassennetzplan erstellte Erschliessungsinfrastruktur (Erschliessungsweg, Fussweg, kantonale Radroute) erstreckt. Hier ist eine naturnahe Uferschutzzone unrealistisch. Das öffentliche und private Interesse an der Erschliessung der Bauzone wird an dieser Stelle höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Uferschutz.
- Wo die sehr wertvollen Uferbereiche des Birsigs gemäss Naturinventar breiter sind als die bestehende Uferschutzzone, wurde diese ausgedehnt.
- Einige marginale Anpassungen an der Abgrenzung der Uferschutzzone des Birsigs wurden vorgenommen, um sie auf den Gewässerraum abzustimmen.

4.8.2. Gewässerraum (§ 44 TZRZ)

siehe Kapitel 5

4.8.3. Erhaltenswerte Bäume (§ 46 TZRZ)

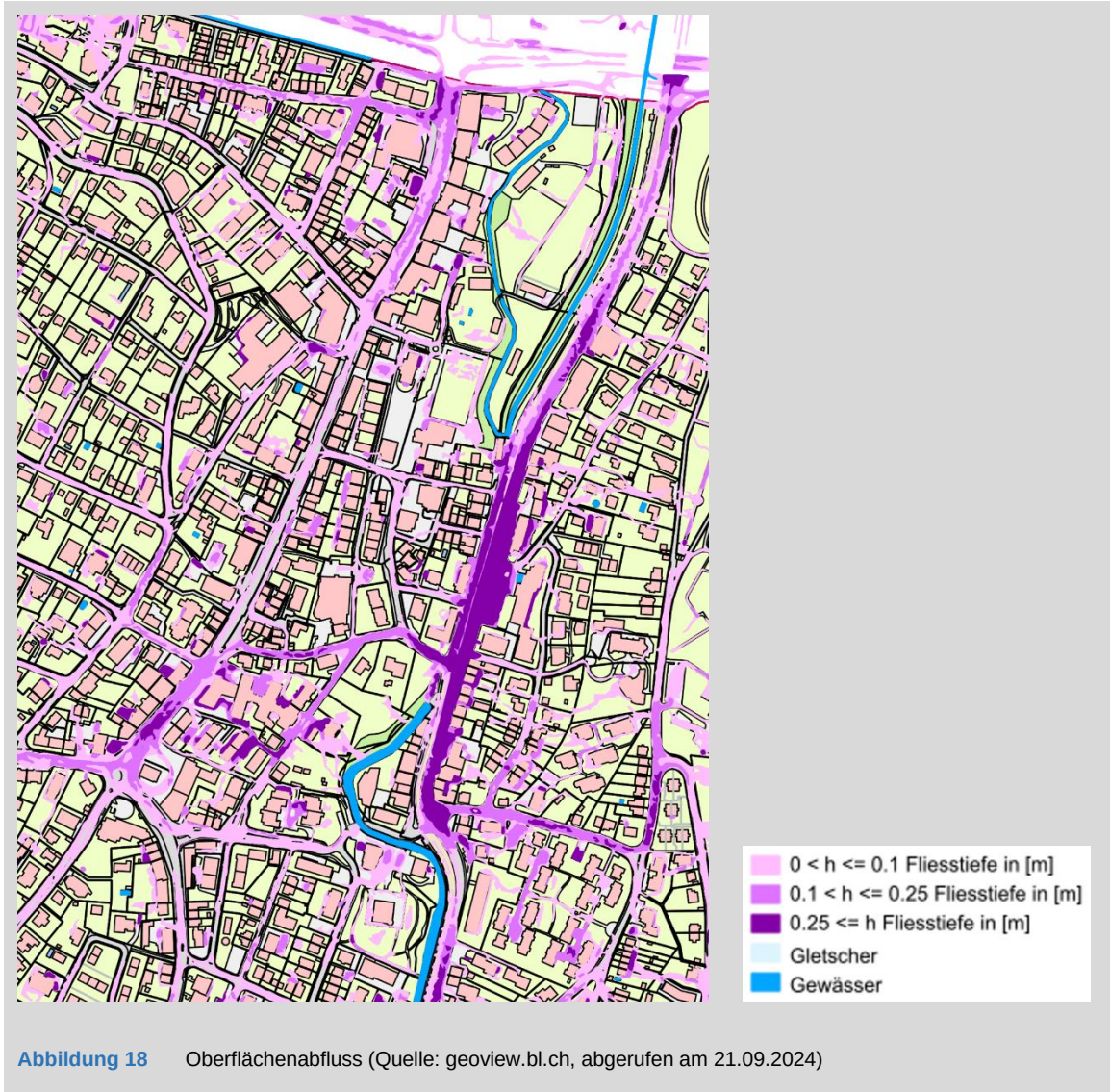
Bäume sind ein wichtiger Bestandteil im Siedlungsbild und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem angenehmen Siedlungsklima. Wichtige Habitatsbäume werden rechtsverbindlich im Teilzonenplan bezeichnet. Sie sind zu erhalten.

Wünschenswerte Bäume im Strassenraum werden im orientierenden Planinhalt aufgeführt. Diese sollen im Rahmen von Vorgartengestaltungen oder Strassenprojekten, wenn möglich umgesetzt werden.

4.8.4. Gefahrenzonen

Der Perimeter der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" ist von gravitativen Naturgefahren betroffen. Es handelt sich dabei um Rutschungen und Überschwemmungen. Die Inhalte der Naturgefahrenkarte wurden mit den Gefahrenzonen in die Planung übernommen. Bei den dazugehörigen Bestimmungen im Reglement handelt es sich um die kantonalen Normbestimmungen, welche von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorgegeben werden.

Bei einem Baugesuch ist auch der Oberflächenabfluss zu beachten:



4.9. Allgemein geltende Bestimmungen

4.9.1. Antennenanlagen

Die Steuerung der Antennenanlagen war ein wichtiges politisches Ziel der Gemeinde Binningen während der Ortsplanungsrevision 2013. Sie möchte daher die bestehende rechtskräftige Formulierung aus den Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013) beibehalten.

Innerhalb des Perimeters der Zentrumsplanung gilt das Antennenverbot in folgenden Zonen:

- Uferschutzzone:

Als Nichtbauzone sind hier Bauten und Anlagen ohnehin nicht zonenkonform und müssten über eine Ausnahmegewilligung erlangt werden.

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die Erstellung von Antennenanlagen widerspricht dem Zonenzweck und würde

den Uferraum als naturbelassenen Raum beeinträchtigen. Dies wirkt sich negativ auf die ökologischen Funktionen aus. Durch die vergleichsweise kleinen Flächen wird zudem das Interesse an einer qualitativ hochstehenden Mobilfunkversorgung nicht unterlaufen, auch wird ein wirksamer Wettbewerb beim Erbringen von Fernmeldediensten nicht erschwert. Die Gemeinde gewichtet daher das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Uferschutzzone höher als die Beibehaltung der potentiellen Möglichkeit eine Ausnahmegewilligung für eine Antenne in diesen Nichtbauzonen zu erhalten.

- Grünzone: Gilt nur in den Teilzonenvorschriften Siedlung «Zentrum, Teilgebiet Weihermatten», dort ist die entsprechende Bestimmung mit RRB Nr. 2023-1400 vom 17.10.2023 rechtskräftig. Die Gemeinde möchte das Teilgebiet Weihermatten wieder in die Zentrumsplanung eingliedern und belässt daher diesen Punkt.
- Kernzonen und Ortsbildschonzone Kernmatt: Im Unterschied zur heute rechtskräftigen Formulierung sollen nur im Ortsbild sichtbare Antennen verboten bleiben. Aufgrund der kleinen Flächen, wo diese Einschränkung gilt, bleibt die Mobilfunkversorgung sowie der Wettbewerb unter den Mobilfunkanbietern gewährleistet. Die Mobilfunkanbieter haben sich dazu in der öffentlichen Mitwirkung nicht geäußert.

5. Gewässerraumplanung

5.1. Ausgangslage

Seit 2011 gelten in der Schweiz neue gesetzliche Bestimmungen zum Gewässerschutz. Sie sollen dazu beitragen, dass die Gewässer künftig wieder naturnaher werden und einen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität, zum Hochwasserschutz, zur Trinkwasserversorgung und zur Naherholung leisten. Damit sie diese Aufgaben jedoch erfüllen können, benötigen Gewässer genügend Raum. Daher muss neu entlang von Flüssen, Bächen und Seen ein sogenannter Gewässerraum festgelegt werden.

Entsprechend legen gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) die Kantone neu nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Zudem haben die Kantone dafür zu sorgen, dass dieser Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Mit der Anpassung des § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) (in Kraft seit 1. April 2019) kommt nun der Kanton Basel-Landschaft den im Gewässerschutzgesetz vorgegebenen Verpflichtungen entsprechend nach und überträgt den Gemeinden die Planungsaufgabe, Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes legt der Kanton mittels kantonalem Nutzungsplan die Gewässerräume fest (für die Gemeinde Binningen liegt bereits ein Entwurf vor).

Unter Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung wird festgelegt, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen ist. Aufgrund von Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen muss dieser minimale Raum allenfalls verbreitert werden. Bei eingedolten Fliessgewässern kann im Einzelfall basierend auf einer fundierten Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Bis zur nutzungsplanerischen Festlegung der Gewässerräume in den Zonenvorschriften Siedlung gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), die einen provisorischen Gewässerraum vorgeben. Bei Fliessgewässern mit einer bis zu 12 Meter breiten Gerinnesohle beträgt dieser beidseitig 8 Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Die Übergangsbestimmungen gelten auch für eingedolte, künstliche und private Fliessgewässer sowie für stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 0.5 ha.

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Binningen fliessen der Birsig und der Dorenbach sowie das künstliche, private Gewässer "Rümelinbach". Diese Bäche fliessen teilweise offen, teilweise sind sie aber auch eingedolt.

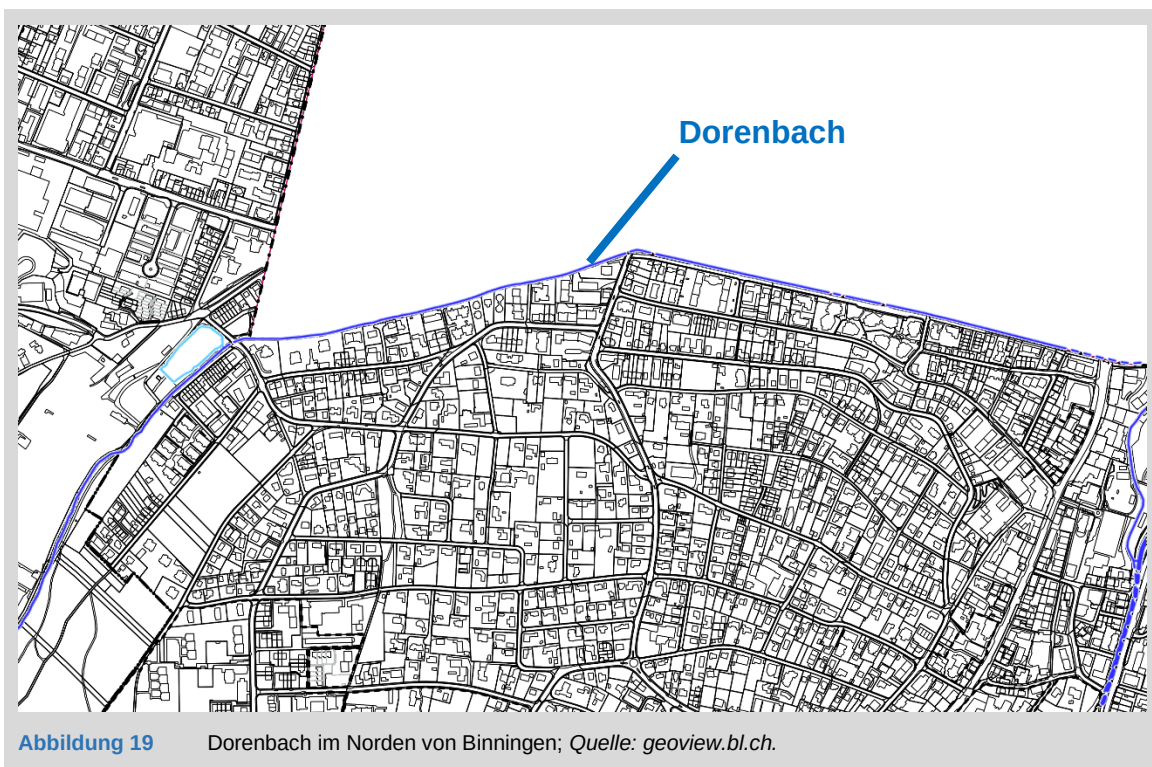
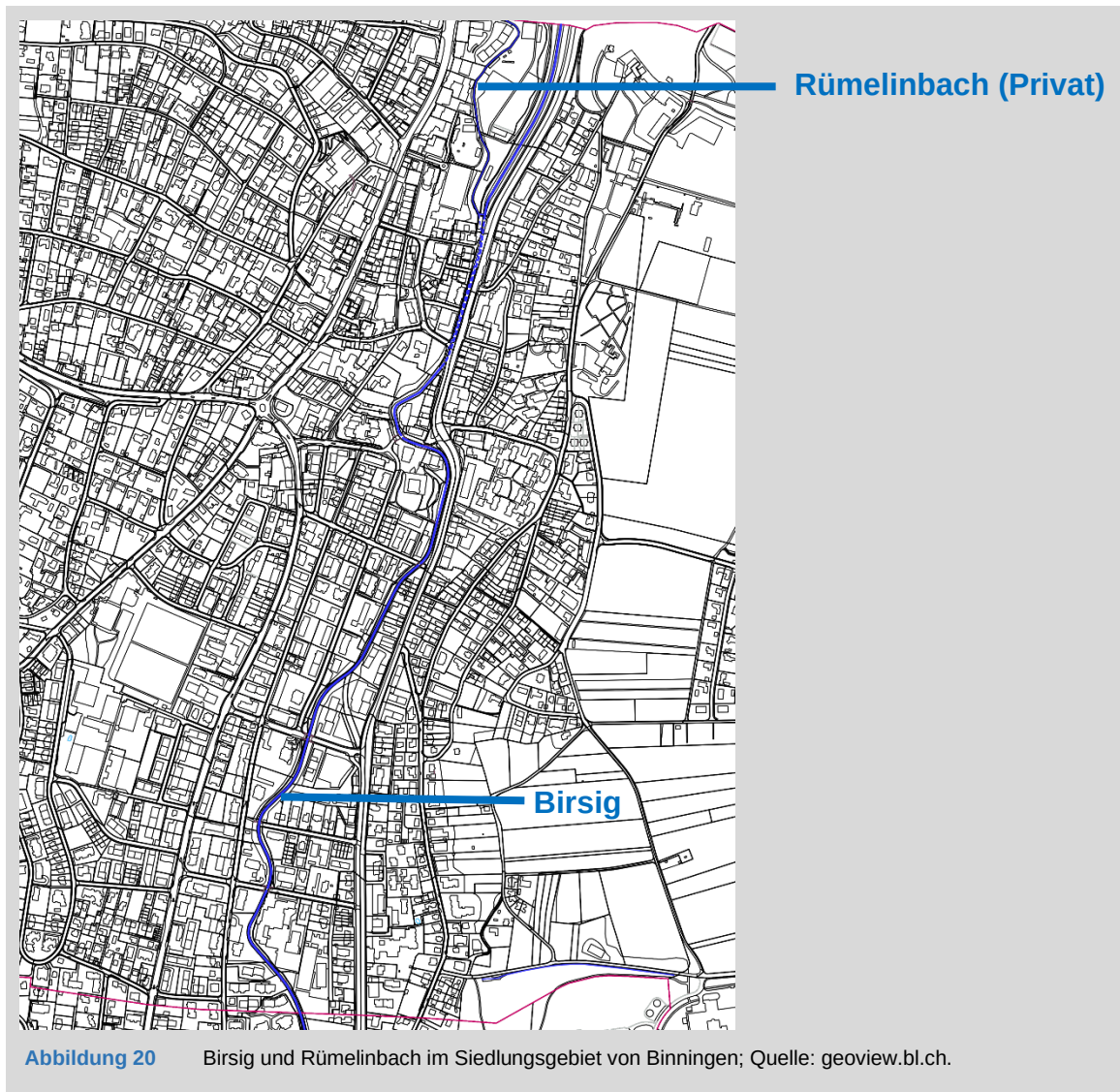


Abbildung 19

Dorenbach im Norden von Binningen; Quelle: geoview.bl.ch.



Mit der Zentrumsplanung soll für die Fliessgewässer innerhalb des Perimeters ein Gewässerraum ausgeschieden bzw. begründet werden, weshalb auf die Festlegung eines Gewässerraumes, gestützt auf die Gewässerschutzverordnung, verzichtet wird. Der Rümelinbach, als künstliches Gewässer, wurde in einer separaten Planung behandelt.

5.2. Planungsgrundlagen

5.2.1. Bund

Für die Ausarbeitung der vorliegenden Mutation waren die Bestimmungen gemäss Art. 36a GSchG sowie gemäss Art. 41a ff. GSchV massgebend. Diese geben u.a. die einzuhaltende Mindestbreite des Gewässerraumes, die Möglichkeiten eines Verzichts sowie die in den Gewässerräumen zulässige Nutzung vor.

Des Weiteren diene die modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), Bundesamtes für Umwelt (BAFU) sowie der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume.

5.2.2. Kanton

Auf kantonaler Ebene waren die Bestimmungen unter § 12a RBG sowie die Anweisungen in den Objektblättern L1.1 und L1.2 des kantonalen Richtplans KRIP massgebend. Des Weiteren sind die Angaben der Naturgefahrenkarte sowie der kantonalen Revitalisierungs- und Hochwasserschutzplanungen in die Planungsarbeiten eingeflossen.

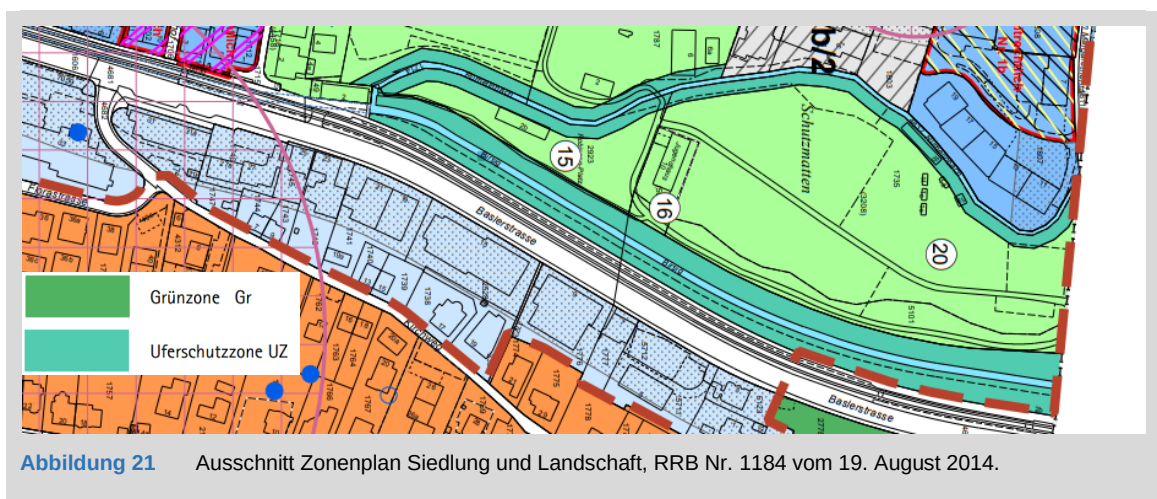
Die Vorgaben der Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Basel-Landschaft wurden ebenfalls bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsinstrumente berücksichtigt.

Auf Basis des aktuellen Gewässernetzes hat das kantonale Amt für Raumplanung einen theoretischen Gewässerraum gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung berechnet. Diese Daten wurden der Gemeinde zur Verfügung gestellt und sind entsprechend in die vorliegende Mutation eingeflossen.

5.2.3. Gemeinde

Auf kommunaler Ebene sind die Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft zu beachten. Diese beinhalten bis anhin Uferschutzzonen zum Schutz der Gewässer.

Gemäss Ziffer 8 des Zonenreglements Siedlung und Landschaft sind die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung geschützt. Weiter sind Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen sowie Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen nicht zulässig. Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurb biologischen Massnahmen zu ersetzen sind.



5.2.4. Hochwasserschutzprojekt

Für den Dorenbach wird aktuell von der Firma Gruner Böhlinger AG ein Hochwasserschutzprojekt im Grenzbereich zwischen Binningen und Allschwil erarbeitet (Anhang 1). Dieses wurde entsprechend bei der Ausarbeitung bzw. Dimensionierung des Gewässerraums berücksichtigt.

Im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanes wurde entlang des Dorenbachs im Bereich des Stamm-Areals ein Gewässerraum festgelegt. Mit BUD-Entscheid Nr. 237 vom 1. Juli 2019 wurde dieser auf Antrag der Gemeinde Binningen wieder aufgehoben. Infolgedessen kann die Gemeinde einen durchgehenden Gewässerraum entlang des Dorenbachs mittels kommunaler Nutzungsplanung festlegen.

5.3. Planungsergebnisse

Im Folgenden werden die Gewässerräume für den Birsig und den Dorenbach hergeleitet und die Planungsergebnisse entsprechend begründet.

5.3.1. Birsig

5.3.1.1. Verschiedene Planungsverfahren

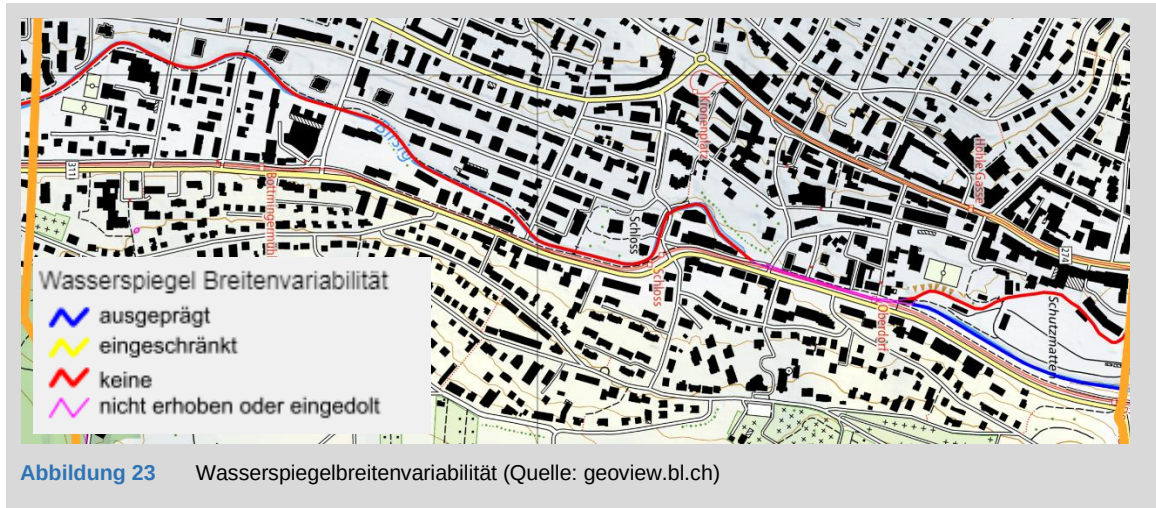
Für den Birsig wird der Gewässerraum in unterschiedlichen Verfahren festgelegt. Ausserhalb der Teilzonenplanung Zentrum (inkl. sep. Verfahren für den Teilbereich Weihermatten) wird der Gewässerraum mit der Gewässerraumplanung festgelegt. Die nachfolgende Herleitung für die Festlegung der Gewässerraumbreiten, die Bezeichnung der "dicht überbauten" Gebiete, wird für beide Verfahren gleichermassen begründet und in beiden Planungsberichten gleichermassen formuliert.



Abbildung 22 Festlegung des Gewässerraums in verschiedenen Planungen

5.3.1.2. Herleitung Gewässerraumbreite

- Der Birsig hat gemäss Angaben aus dem kantonalen Gewässernetz eine Gerinnesohlenbreite von 4 Metern.
- Der Bach weist jedoch aufgrund von Verbauungen eine eingeschränkte oder teilweise fehlende Breitenvariabilität auf (siehe Abbildung unten). Entsprechend muss die natürliche Gerinnesohlenbreite, welche die Basis für die Berechnung des Gewässerraums bildet, hergeleitet werden.



- Gemäss Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe ist bei einer eingeschränkten Breitenvariabilität ein Korrekturfaktor von 1.5 bzw. 2.0 anzuwenden ($1.5 \times$ die Gerinnesohlenbreite). Folglich hat der Birsig in Binningen nach dieser Berechnungsmethode eine natürliche Gerinnesohlenbreite zwischen 6 und 8 Metern. Zieht man jedoch die Strecke im Bereich der Parzellen Nrn. 5101 und 2923, wo der Bach eine ausgeprägte Variabilität und eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 5 Metern aufweist, als Vergleich hinzu, ist eine Breite von 8 Metern nicht plausibel.
- Entsprechend wurden ergänzend zur Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite historische Karten konsultiert. Auf diesen variiert die Breite des Birsig im Bereich von rund 6 Metern. Zieht man zudem die Vergleichsstrecken ober- und unterhalb von Biel-Benken hinzu, wo der Bach natürlich fliesst und eine Gerinnesohlenbreite zwischen 4 und 5 Metern aufweist, so ist eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 6 Metern für den Birsig innerhalb von Binningen plausibel (Anhang 1).
- Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet.
- Daraus abgeleitet hat der minimale Gewässerraum ($2.5 \times$ die natürliche Gerinnesohlenbreite + 7m) eine Breite von 22.00 Metern (Art. 41a Abs. 2 lit. b. GSchV).
- Das kantonale Wasserbaukonzept definiert Massnahmen für den baulichen Hochwasserschutz am Birsig. Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist an wenigen Stellen notwendig, da sich die Gefahrenzonen Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung ausserhalb des minimalen Gewässerraums befinden (Parz. Nrn. 1521, 1596, 1598, 1606, 49, 2923, 4681).
- Die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons Basel-Landschaft sieht für den Birsig innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" keine Massnahmen vor.

5.3.1.3. Reduktion der Breite des Gewässerraums in dicht bebautem Gebiet

- Die Gemeinde Binningen hat aufgrund immer knapper werdenden Baulandreserven ein öffentliches Interesse daran, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben und entsprechend eine dichte Bebauung im Zentrum an den gut erschlossenen Lagen anzustreben. Da der Birsig durch einen Teil dieses Zentrums und des historischen Ortskerns der Gemeinde fliesst, überlagert nun jedoch der minimale Gewässerraum einige Areale, welche bereits eine entsprechend dichte Bebauung aufweisen bzw. welche sich für eine bauliche Weiterentwicklung eignen. Für diesen Fall sieht Art. 41a Abs. 4 lit. a. GSchV die Möglichkeit vor, in dicht bebauten Gebieten den minimalen Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
- Ein Indiz für ein dicht überbautes Gebiet sind die Anzahl Bauten, welche sich innerhalb des minimalen Gewässerraums befinden. Unterteilt man den Birsig im Siedlungsgebiet in unterschiedliche Abschnitte, sind es insbesondere im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 1501 und 1604 mehr als die Hälfte. Bei diesem Abschnitt handelt es sich entsprechend um das Hauptsiedlungsgebiet und ein ursprüngliches, historisches Zentrum der Gemeinde. Auf den Parzellen Nrn. 1604, 1603, 8574, 1602, 2088 und 2087 stehen Gebäude, die gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister teilweise bereits über 100 Jahre alt sind. Es handelt sich dabei um alte Kernzonenbauten, die entlang des Birsig in Ufernähe erstellt worden sind. Die Bauten auf den Parzellen Nrn. 1521 und 1596 sind daher auch unter kantonalem Schutz.

Rund um diesen Kern hat sich im Laufe der Jahre eine dichte Bebauung etabliert. Eine weitere Entwicklung dieses Abschnitts ist entsprechend aufgrund der Lage im Zentrum im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll. Der auszuscheidende Gewässerraum soll diese Entwicklung auch weiterhin möglich machen. Daher wird der Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 1501 und 1604 als dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a. GSchV betrachtet und entsprechend wird hier der Gewässerraum an die bestehende Bebauung angepasst. Abklärungen beim Amt für Raumplanung haben ergeben, dass eine derartige Anpassung zulässig ist.

- Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt haben ergeben, dass auch mit dieser Anpassung des Gewässerraumes der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

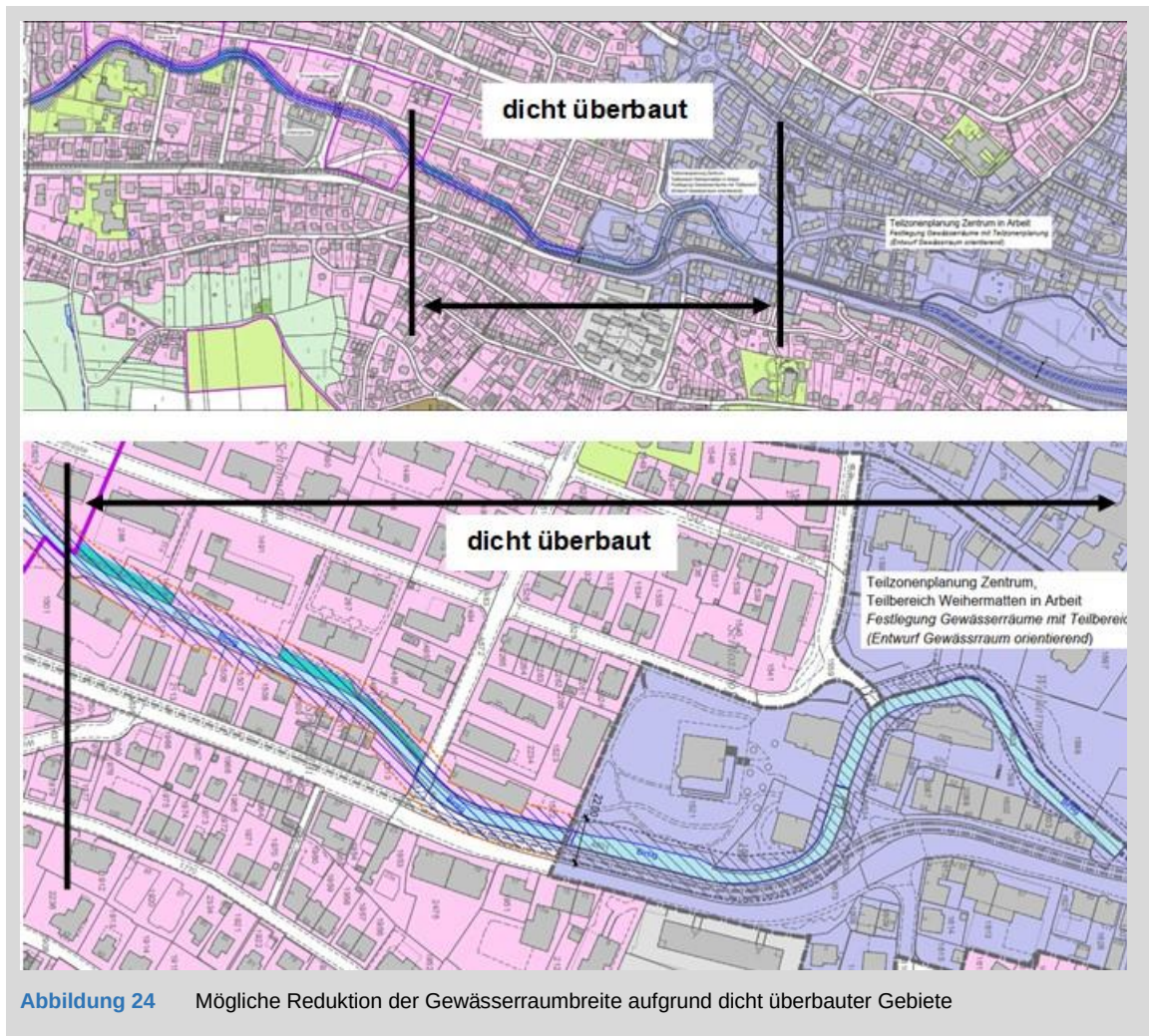


Abbildung 24 Mögliche Reduktion der Gewässerraumbreite aufgrund dicht überbauter Gebiete

5.3.1.4. Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums bei eingedoltem Bachabschnitt

- Zwischen den Parzellen Nrn. 8980 und 49 verläuft der Birsig eingedolt unter der Baslerstrasse (siehe Abbildung unten). Es gilt daher im Rahmen der vorliegenden Gewässerraumplanung zu prüfen, ob dieser Abschnitt wieder ausgedolt werden kann und entsprechend ein Gewässerraum festzulegen ist.

An der heutigen Lage ist dies nicht möglich, da der Bach wie erwähnt unter der Baslerstrasse, welche eine Kantonsstrasse ist, und dem Tramtrasse der BLT verläuft. Diese Verkehrsinfrastrukturen werden auch in den kommenden Jahren weiterhin aufgrund ihrer wichtigen Erschliessungsfunktion an der heutigen Lage Bestand haben. Daher müsste eine Ausdolung an einem anderen Ort vorgenommen werden.

Die an die Strasse und das Trasse angrenzenden Parzellen sind jedoch bereits weitgehend überbaut. Auch hier ist der Raum für eine Ausdolung des Birsig nicht vorhanden. Dies bedeutet, auch eine Verlegung des Baches im Zusammenhang mit einer Ausdolung ist nicht möglich bzw. wäre mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden. Entsprechend wird für den Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 8980 und 49 gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.

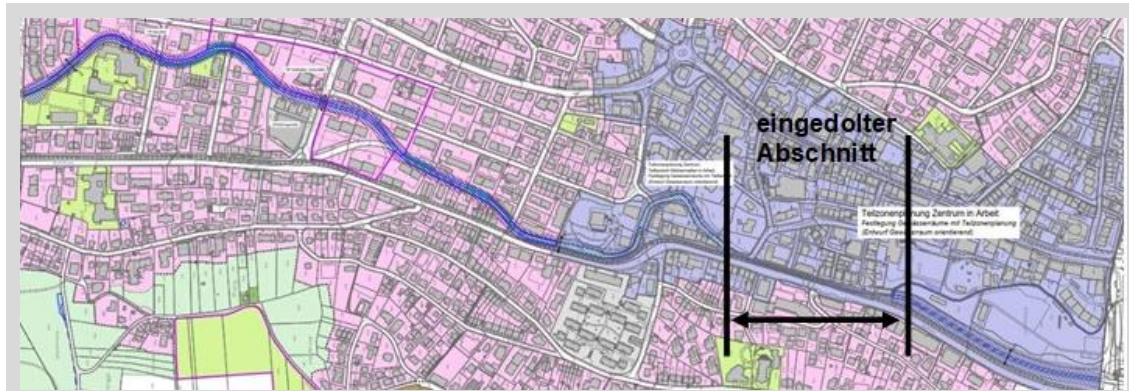


Abbildung 25 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums beim eingedolten Abschnitt

5.3.1.5. Umgang mit bestehenden Planungsvorgaben

- Die bestehenden Uferschutzzonen werden vom Gewässerraum künftig überlagert.
- Die bestehenden Gewässerbaulinien entlang des Birsig verlieren grossmehrheitlich aufgrund des Gewässerraums ihre rechtliche Wirkung und werden daher obsolet. Nach Abschluss der Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Landschaft (Genehmigung) soll daher eine Neubeurteilung der Gewässerbaulinien stattfinden. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob allenfalls bestehende Baulinien auch aufgehoben werden können.

5.3.2. Dorenbach

5.3.2.1. Verschiedene Planungsverfahren

Für den Dorenbach wird der Gewässerraum in unterschiedlichen Verfahren festgelegt. Ausserhalb der Teilzoneneingrenzung Zentrum wurde der Gewässerraum mit der Gewässerraumplanung festgelegt (siehe Abb. Abgrenzung Teilzoneneingrenzung Zentrum, violette Fläche). Die nachfolgende Herleitung für die Festlegung der Gewässerraumbreiten wird für beide Verfahren gleichermassen begründet und in beiden Planungsberichten gleichermassen formuliert.



Abbildung 26 Wasserspiegelbreitenvariabilität (Quelle: geoview.bl.ch)

5.3.2.2. Herleitung Gewässerraumbreite

- Der Dorenbach verläuft im Siedlungsgebiet entlang der Grenze zwischen der Gemeinde Binningen und der Stadt Basel bzw. der Gemeinde Allschwil. Je nach Situation ist er mehr oder weniger stark verbaut (siehe Abbildung unten). Entsprechend ist die Wasserspiegel-Breitenvariabilität abschnittsweise eingeschränkt bzw. fehlend. Für die Festlegung bzw. Berechnung des Gewässerraums bedeutet dies, dass die natürliche Gerinnesohlenbreite für die Abschnitte im Siedlungsgebiet hergeleitet werden muss. Ausserhalb des Siedlungsgebietes, im Bereich des ehemaligen Schiessplatzes von Allschwil, verläuft der Bach natürlich.

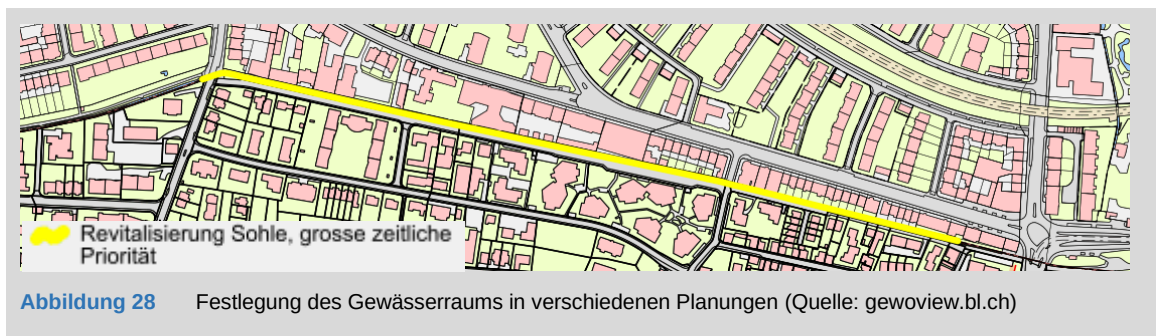


- Am 9. April 2019 hat eine erste Besprechung zwischen Vertretern der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie der Gemeinde Binningen stattgefunden. Im Rahmen dieser Besprechung wurde vereinbart, dass die Gemeinde Binningen und die Stadt Basel den Gewässerraum je in einem separaten Verfahren festlegen. Die Planungen sollen jedoch aufeinander abgestimmt werden, insbesondere hinsichtlich der Gewässerachse und einer allfälligen asymmetrischen Festlegung. Ebenfalls aufeinander abgestimmt werden sollen u.a. die Abschnitte, in denen auf eine Festlegung verzichtet werden kann, und der theoretisch errechnete Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite.
- Am 7. Mai 2019 hat eine weitere Besprechung mit Vertretern des Kantons Basel-Stadt, des Amtes für Raumplanung Basel-Landschaft, der Gemeinde Binningen sowie der an der Planung beteiligten Planungsbüros (Stierli + Ruggli AG, Gruner AG) auf der Bauverwaltung Binningen stattgefunden. Im Rahmen dieser Besprechung wurde die Gewässerachse des Dorenbachs aus den Daten des Kantons Basel-Stadt mit den Daten des Kantons Basel-Landschaft abgeglichen, sodass beide Kantone bei der Festlegung des Gewässerraums auf ihrem Gebiet von derselben Achse ausgehen. Weiter wurde anhand der vorhandenen Daten der beiden Kantone sowie auf Basis der Einschätzung der beiden Tiefbauämter BS und BL die natürliche Gerinnesohlenbreite gemeinsam bestimmt. Dabei wurde festgehalten, dass für die Berechnung des Gewässerraumes von einer Breite, die weniger als 2

Meter beträgt, ausgegangen werden kann. Der Kanton Basel-Stadt wird den Gewässerraum jedoch situativ festlegen.

- Gestützt auf Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV hat der minimale Gewässerraum in der Folge eine Breite von 11.00 Metern. Auf dem Gebiet der Gemeinde Binningen entlang der Grenze zur Stadt Basel beträgt die Breite ab Gewässerachse 5.5 Meter.
- Das kantonale Wasserbaukonzept definiert Massnahmen sowohl für den baulichen Hochwasserschutz wie auch für die Revitalisierung der Sohle.

Eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser ist grundsätzlich nicht notwendig, da an keiner Stelle die Gefahrenzone Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung entlang des Dorenbachs breiter als dieser ist. Innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Siedlung "Zentrum" sehen die kantonale Revitalisierungsplanung und das Wasserbaukonzept eine Revitalisierung der Sohle vor (siehe Abbildung unten). Entsprechend befindet sich auch für diese Abschnitte ein Projekt für eine derartige Sanierung der Gewässersohle bereits in Planung. Da der minimale Gewässerraum für diese Aufwertungsmassnahme ausreichend ist (siehe Anhang 1), ist eine Aufweitung bzw. Verbreiterung des Raumes zugunsten von Revitalisierungen in diesen Abschnitten allerdings nicht notwendig.



- Im Bereich einer Überdeckung des Baches ist ein Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums nicht möglich. Entsprechend wird auch im Bereich der Strassenareale über dem Dorenbach ein Gewässerraum festgelegt.
- Der Gewässerraum auf dem Gebiet der Stadt Basel wird ebenfalls orientierend im Plan dargestellt.

6. Umgang mit übergeordneten Rahmenbedingungen

6.1. Bund

6.1.1. Ziele und Planungsgrundsätze gemäss eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)

Die haushälterische Bodennutzung ist bereits seit den Anfängen der Raumplanungsgesetzgebung im Jahr 1979 im Raumplanungsgesetz verankert. Mit der Volksabstimmung vom 3. März 2013 über

die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 1 hat sich die Schweiz deutlich zur Siedlungsentwicklung nach innen bekannt. Eine weitere Zersiedelung des Landes sollte verhindert werden. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen neue Massnahmen in der Raumplanung, "welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)." Zudem sollen "Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG)."

Mit dieser Teilzonenplanung werden insbesondere folgende Ziele und Planungsgrundsätze des RPGs berücksichtigt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG)
- Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Freihaltung von Flussufern und Erleichterung öffentlichen Zugang und Begehung (Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG)
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG)
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)
- Bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen und Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG)
- Erhaltung und Schaffen von Rad- und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 lit. c)
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)

6.1.2. Mehrwertabgabe

Für Aufzonungen, wie sie die Zentrumsplanung vorsieht, wird zum jetzigen Zeitpunkt in Binningen keine Mehrwertabgabe erhoben. Ob sich dies ändern soll, ist aktuell Inhalt einer Debatte im Landrat. Eine allfällige Mehrwertabgabe wird erst bei der Überbauung oder Veräusserung eines Grundstücks fällig (Art. 5 Abs. 2 RPG).

6.1.3. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Binningen ist nur von regionaler Bedeutung. Gleichwohl wurde das Inventar aus dem Jahr 1986 als Planungsgrundlage verwendet.

Neben einigen Einzelbauten wertet das ISOS das Arbeiterquartier an der Kernmattstrasse sowie die Bebauungen am Münsterplatz sowie im Schmidlihof als substanziell zu erhalten. Den Hauptstrassenzug sowie das gesamte Kernmattquartier stuft das ISOS als strukturell zu erhalten ein. Ferner empfiehlt es für die Bebauung an der Baslerstrasse nördlich des Schlosses die Erhaltung des Charakters.

Das Inventar wurde bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt (siehe auch Kapitel 7.5):

Erhaltungsziel A - Substanzschutz			
Nr.	Objekt	Planungs- massnahme	Kapitel
1.1	Münsterplatz (Baugruppe)	Kernzone	4.3
3.2	Kernmattstrasse (Baugruppe)	Ortsbildschonzone	4.3.1
4.3	Schmidlihof (Baugruppe)	Kernzone	4.3
1.012	Gasthaus Krone (Einzelelement)	Kernzone Substanzschutz	4.3 4.3.4
0.7 /0.7.3 9	Schloss Binningen (Baugruppe und Einzelelement)	Kernzone Substanzschutz	4.3 4.3.4
0.0.4 7	Margarethen- Schulhaus (Einzelelement)	Substanzschutz	4.3.4
0.0.4 8	Pestalozzi- Schulhaus (Einzelelement)	wird aufgrund mangelnder architekto- nischer Qualität nicht umgesetzt	---
0.0.5 1	ehemaliger Landsitz in Park (Einzelelement)	Grünzone, Freihaltebereich Hauptbauten	TZP Weihermatten
0.0.5 2	Klassizistische Villa in Park (Einzelelement)	besteht nicht mehr	---
IV	Parkanlage entlang des Birsig (Umgebungszone)	OeWa-Zone mit Fokus Aussenraum	4.7

Erhaltungsziel B - Strukturhaltung			
Nr.	Objekt	Planungs- massnahme	Kapitel
1	Hauptstrasse (Gebiet)	strassenbegleitende Bebauung gemäss Bebauungs- konzept	3.2.1
3	Kernmattquartier (Gebiet)		3.2.3
I/II	ehemalige bäuerliche Hosteten (Umgebungszone)		3.2.4 3.2.5

Erhaltungsziel C - Charakterhaltung			
Nr.	Objekt	Planungs- massnahme	Kapitel
4	Baslerstrasse	strassenbegleitende Bebauung gemäss Bebauungs- konzept	3.2.2

Abbildung 29 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Erstellung 1986), Ausschnitt Perimeter Teilzonenplan Zentrum

Abbildung 29 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Erstellung 1986), Ausschnitt Perimeter Teilzonenplan Zentrum

6.2. Kanton

6.2.1. Kantonaler Richtplan

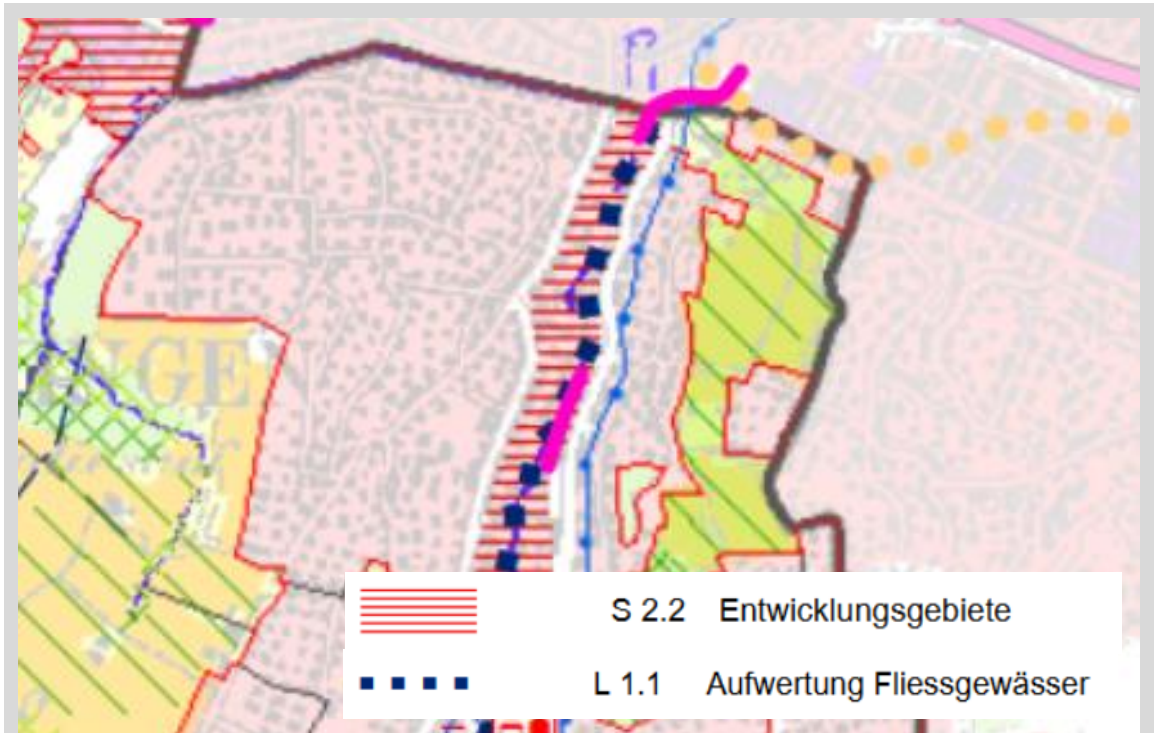


Abbildung 30 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Binningen (Stand BRB 26.04.2021)

Das Raumkonzept (RK) Basel-Landschaft ordnet Binningen den Verdichtungsräumen der inneren Korridore zu. Der Kanton beabsichtigt, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Damit verbunden sind das Ziel und zugleich die Herausforderung, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflächenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten (KRIP S. 19ff).

Entlang dem Talboden des Birsigs legt der kantonale Richtplan ein Entwicklungsgebiet fest. Es handelt sich dabei um eines der zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton (KRIP S. 37ff).

Des Weiteren sind folgende Inhalte für das Areal von Bedeutung:

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung	
RK Leitsatz 3	Kanton und Gemeinden stimmen die Verkehrsplanung auf die gewünschte Siedlungsentwicklung ab.	Das Potential an Einwohnenden und Beschäftigten mit den rechtskräftigen Nutzungsplanungen entspricht in etwa der heutigen Zahl an Einwohnenden und Beschäftigten. Das Potential an Einwohnenden und Beschäftigten nimmt mit der Teilzonenplanung Zentrum um 38% zu. Eine volle Ausnützung der Bauzone in den nächsten 15 Jahren (Nutzungsplanungsperiode) ist nicht anzunehmen. Laut einer statistischen Auswertung für die Stadt Zürich wurden in den Jahren 2000 – 2015 durchschnittlich 0.26% des Wohn-Gebäudebestandes pro Jahr abgebrochen und ersetzt. In den Jahren 2011 – 2015 war dabei eine deutliche Zunahme auf ca. 0.5% pro Jahr zu erkennen. Ebenfalls deutliche Unterschiede waren zwischen den Quartieren auszumachen, nämlich zwischen 0 bis 0.68 % Ersatzneubauten pro Jahr in den Jahren 2000 – 2015 (Quelle: Stadt Zürich (2016): Analyse bauliche Erneuerung in Zahlen). Die Ersatzneubauquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig: Bauzonenreserve, Nutzungsdruck, Alter Gebäudebestand, Erhöhungspotential Ausnützung, Eigentümerstruktur etc. Mangels anderer Zahlen (CH/BS/BL, Wohn- und Geschäftsbauten) werden die Werte der Stadt Zürich als grobe Anhaltspunkte verwendet. Das Alter der Bebauung im Zentrum Binningens ist heterogen. Wenige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert sowie je ein deutlicher Bestand aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und aus dem 21. Jahrhundert. Durch die Anhebung des Nutzungsmasses in den Zentrumszonen und die Einführung der geschlossenen Bauweise ist bei überdurchschnittlich vielen älteren Liegenschaften mit einer Erneuerung zu rechnen. Bei einer gegenüber den Zürcher Werten grosszügig abgeschätzten Ersatzneubauquote von jährlich 2% ergibt dies in 15 Jahren 30% Ersatzneubauten, d.h. grob ein Ersatz von 1/3 des Gebäudebestandes. Unter diesen Annahmen ist mit einer Zunahme der Einwohnenden und Beschäftigten auf 5'000 Personen zu rechnen. Dies entspricht einer Zunahme von 14%, welche sich auch auf das Verkehrsaufkommen (mIV, ÖV, Langsamverkehr) auswirkt. Zum Einfluss der Bevölkerungszunahme auf den Verkehr, siehe Kapitel 6.2.4	
		1.a. Potential Einwohnende + Beschäftigte rechtskräftig	
		Bruttogeschossfläche ¹	210'000 m ²
		Wohnfläche, bzw. Fläche für Beschäftigte ²	180'000 m ²
		2/3 Wohnfläche ³	120'000 m ²
		1/3 Geschäft	60'000 m ²
		Anzahl Einwohnende	2'400
		Anzahl Beschäftigte	2'000
		Anzahl Einwohnende und Beschäftigte	4'400
		1.b. Potential Einwohnende + Beschäftigte künftig	
Bruttogeschossfläche	290'000 m ²		
Zunahme gegenüber rechtskräftig	38%		
Wohnfläche, bzw. Fläche für Beschäftigte ⁴	250'000 m ²		
2/3 Wohnfläche ⁵	170'000 m ²		
1/3 Geschäft	80'000 m ²		
Anzahl Einwohnende	3'400		
Anzahl Beschäftigte	2'700		
Anzahl Einwohnende und Beschäftigte	6'100		
Zunahme gegenüber rechtskräftig	38%		

¹ Annahme für OeWa + ZQP: AZ 2.0 bei Potential für höhere Gebäude, AZ 1.5 in zentrale Lagen, AZ 1.0 in Quartieren

² Annahme Nettogeschossfläche: Bruttogeschossfläche – 15%

³ Grobabschätzung aufgrund Bevölkerungsstatistik Hektarraster: 55% Wohnen, 45% Beschäftigte

⁴ Annahme Nettogeschossfläche: Bruttogeschossfläche – 15%

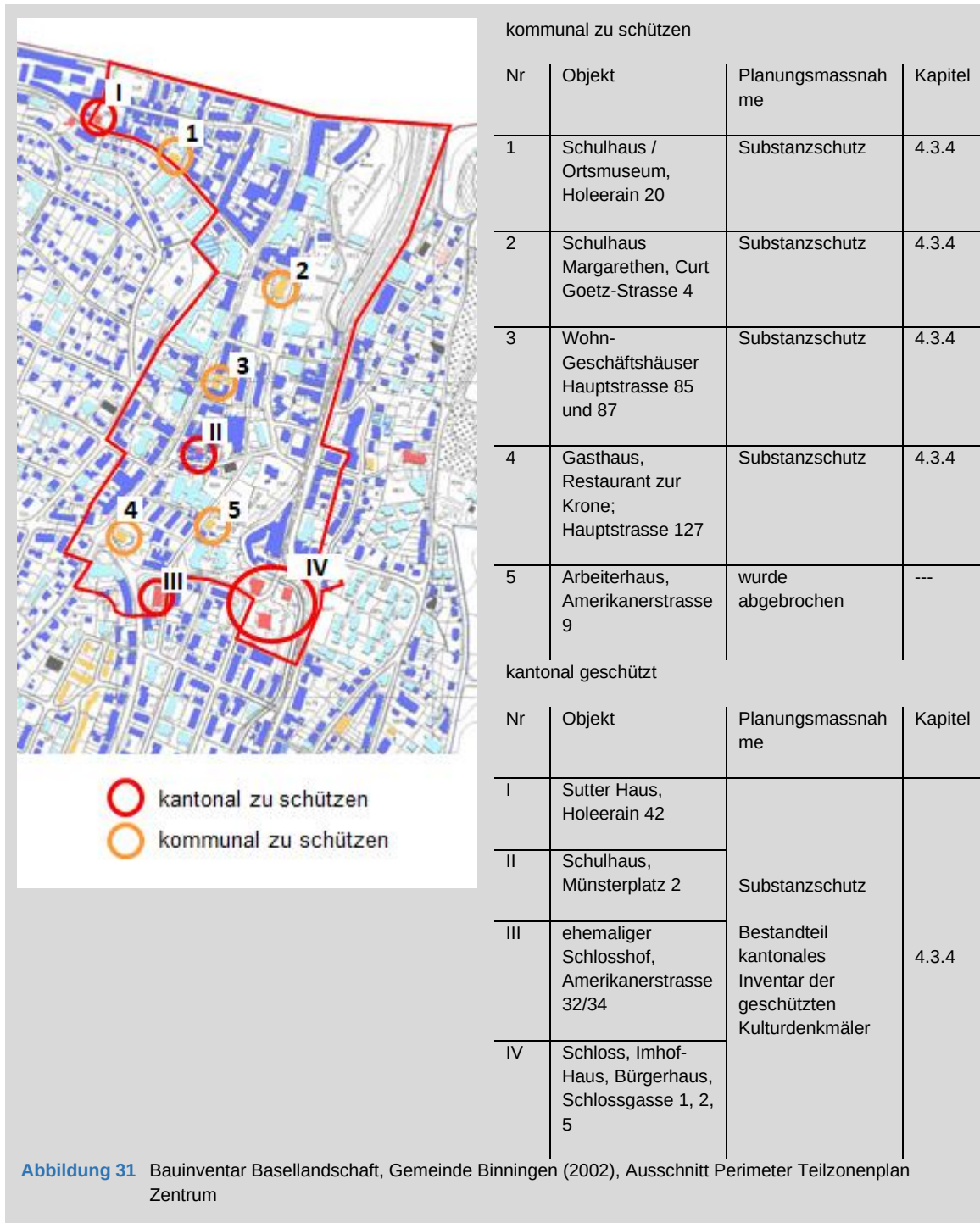
⁵ Grobabschätzung aufgrund Bevölkerungsstatistik Hektarraster: 55% Wohnen, 45% Beschäftigte

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung
		2.a. Einwohnende und Beschäftigte 2018 (Abschätzung Hektarraster BFS)
		Einwohnende 2'400
		Beschäftigte 2'000
		Einwohnende und Beschäftigte 4'400
		2.b. Abschätzung Einwohnende und Beschäftigte 2037
		Einwohnende und Beschäftigte 2018 4'400
		Reduktion durch Gebäudeabbruch um 1/3 -1'470
		Zunahme 38% durch bessere Ausnützung Neubauten +2'024
		Einwohnende und Beschäftigte 2037 (gerundet) 4'954 5'000
S1.2-PG-b	Umzonungen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzt eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% voraus.	In der Zentrumsplanung werden gewisse Parzellen von der OeWa-Zone oder von der Zone mit Quartierplanpflicht in die WMZ umgezont. Bei der für das Jahr 2035 in Binningen erwartete Bauzonenauslastung von 108% sind diese Umzonungen problemlos möglich.
S2.1-PG-a	Siedlungsentwicklung nach innen als kantonalles Interesse (Optimierung der Nutzung).	Mit der Teilzonenplanung werden zonenrechtliche Voraussetzungen geschaffen, für die bauliche Entwicklung eines zentral gelegenen Bauzonenteils
S2.1-PG-b	verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Das Planungsgebiet befindet sich bis auf vernachlässigbare Bereiche in der ÖV-Güteklasse A und ist somit hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
S2.1-PG-b	quartier- und umweltverträgliche (massgeschneidert) Verdichtung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialverträglicher Qualität	Die Gemeinde entwickelte mit der städtebaulichen Studie ein massgeschneidertes Innenentwicklungskonzept.
S2.1-PG-b	Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	Mit den Hofbereichen werden der Aussenraum und die Freiraumqualitäten in der Zentrumszone gesichert.
S2.1-PG-c	generelle zonenweise Erhöhung der Nutzung bedingen, dass aufgezeigt wird, dass keine Verringerung der Wohn- und städtebaulichen Qualitäten erfolgt	Durch die Planungsmassnahme erfolgt keine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses.
S2.1-PA-c	Städtisch geprägte Gemeinden schaffen notwendige planerische Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung / Siedlungsverdichtung realisiert werden können. Sie stellen fest, welche Areal sich eignen und welche Planungsinstrumente dienlich sind.	Wo gegenüber der Zentrumsplanung weitere Verdichtungen stattfinden können (Potential für höhere Gebäude) oder wo die städtebauliche Entwicklung noch unklar ist, scheidet die Gemeinde Zonen mit Quartierplanpflicht aus.
S2.2-PG-a	Entwicklungsgebiete sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden	Mit der Teilzonenplanung wird die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung gelegt.
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnenden und Beschäftigten durch die Umzonung geschaffen werden.	siehe RK Leitsatz 3
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, wie die Mindest-dichten realisiert werden.	Die Nachfrage nach Bauzone in Binningen ist hoch und mit ihr der marktgegebene Druck, eine Parzelle möglichst gut auszunützen. Durch die Ermöglichung der geschlossenen Bauweise wird zudem die Umsetzbarkeit einer Innenentwicklung erhöht.
S2.2-PA	Die Gemeinden zeigen auf, wie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt wird.	Durch die geschlossene Bauweise und die damit verbundenen gefassten, wo nötig erweiterten Strassenräume sowie die rückwärtigen Hofbereiche mit einem hohen Grünanteil wird in den Zentrumszonen die Siedlungs- und Freiraumqualität sichergestellt. Zudem wird entlang des Birsigs der Freiraum erhalten und in der Weihermatt neu für die Bevölkerung zugänglich gemacht (TZP Weihermatten).

KRIP	Planungsvorgabe	Umsetzung	
S2.2-ÖF-b	Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungsichten gemäss KRIP aus. Im inneren Korridor beträgt diese minimal 125 Einwohnende und Beschäftigte / ha.	Die Mindestnutzungsichten gemäss KRIP wird eingehalten:	
		Fläche des untersuchten Areals (inkl. aller Grünflächen):	275'000 m ²
		Mindestanzahl Personen gemäss KRIP: (Arealfläche*0.0125)	3'438 Personen
		Potential Einwohnende und Beschäftigte gemäss RK Leitsatz 3	6'100 Personen
L1.1-PA	Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt werden.	Der Gewässerraum wird festgelegt.	
L1.2-PA-b	Freiräume Fließgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten	Siehe L1.1-PA	
L1.2-PA-b	Darstellung des Gewässerraums im Zonenplan, Aufzeigen der Ergebnisse der Interessenabwägung Freiraum Gewässerraum und anderer Interessen	Siehe L1.1-PA	
L1.3-PA-a	Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten, Festlegung planerischer und baurechtlicher Schutzbestimmungen in den Nutzungsplänen	Die Gefahrenzonen Überschwemmung und Rutschung werden mit dazugehörigen Reglementsbestimmungen erlassen.	

6.2.2. Bauinventar Basel-Landschaft

Das Bauinventar-Basel-Landschaft für die Gemeinde Binningen wurde 2002 im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege erstellt. Es handelt sich dabei um ein Hinweisinventar ohne direkte Rechtswirkung. Gleichwohl dient es als Planungsgrundlage.



6.2.3. Kantonale Strassenbaulinien

Wo die kantonalen Strassenbaulinien den Innenentwicklungsabsichten der Zentrumsplanung widersprechen, ersucht die Gemeinde das Tiefbauamt um eine Anpassung derselben. Die betroffenen Baulinien sind dem Baulinienplan zu entnehmen.

6.2.4. Abstimmung Siedlung und Verkehr

siehe Anhang 3

6.2.5. Biodiversitätsförderung

Gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG ist auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Wichtig für die ökologische Vernetzung sind die Längsnetzungsachsen sowie Trittsteinbiotope.

Als Längsnetzung dienen die Bachräume, wo sie denn offen und naturnah fliessen können. Für die dortigen Uferschutzzonen gibt es die notwendigen Bestimmungen (§ 43 TZRZ). Zudem setzt sich die Gemeinde für die Pflanzung von Bäumen im Strassenraum ein (siehe orientierender Planinhalt).

Als Trittsteinbiotope eignen sich die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Diese sind gemäss § 26 Abs. 3 TZRZ naturnah zu gestalten, einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sowie Bäume, Wiesen und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten. Diese Bestimmungen bestehen bereits seit der letzten Ortsplanungsrevision 2013. Die Erfolge sind bereits spürbar, so z.B. beim Halbtrockenrasen und der halbschattigen Waldgesellschaft beim Kronmattsaal. Zusätzlich werden fünf Habitatbäume als erhaltenswerte Bäume in die TZVZ aufgenommen. Zusätzlich wirken auch die erhaltenswerten Bäume als Trittsteinbiotope.

Des Weiteren sind auch die privaten Flächen von Bedeutung. Für sie sehen die Teilzonenvorschriften zudem Folgendes vor:

- Bei Umgebungsgestaltungen und baulichen Veränderungen in allen Zonen sind Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten; soweit möglich naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten; Verbot invasiver Neophyten (§ 27 Abs. 2 TZRZ).
- Verpflichtung zur Flachdachbegrünung bei Flächen mit einer Neigung von unter 5° und einer Mindestfläche von 30m².
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Tieren (Gestaltung Glasflächen, Kleintierfallen, Durchschlupfmöglichkeiten) (§ 27 Abs. 3 TZRZ).
- Als Ausgleich zur dichten, strassenbegleitenden Bebauung, sind die Hofbereiche mindestens zur Hälfte als Grünfläche zu gestalten (§ 40 Abs. 2 TZRZ). Für sie gilt wiederum § 27 Abs. 2 TZRZ.

6.2.6. Weitere kantonale Grundlagen

- Archäologie:

Die archäologischen Schutzzonen gemäss Archäologiegesezt sind zur Orientierung dargestellt.

- Kataster belasteter Standorte

Es gibt innerhalb des Perimeters der Zentrumsplanung einige Ablagerungsstandorte im Kataster belasteter Standorte. Diese sind im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten.

- Naturobjekte

Im ornithologischen Inventar ist der Dorenbach als Vernetzungsachse aufgeführt, eine Uferschutzzone wurde eingeführt.

Im Perimeter sind keine Objekte folgender Inventare: BLN, geschützte Naturobjekte, Reptilieninventar, TWW-Objekte, Weiherinventar, Aueninventar, Amphibieninventar.

- Störfallvorsorge

Im Perimeter ist kein Konsultationsbereich enthalten.

6.3. **Region**

6.3.1. Regionales Raumkonzept Leimental 2035

Das Regionale Raumkonzept Leimental sieht im Leimental zwischen Binningen und Therwil ein zusammenhängendes Siedlungsband, eine sogenannte Bandstadt, vor. Das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Baslerstrasse bildet dabei einen Verdichtungsschwerpunkt mit Mischnutzung. In diesen Verdichtungsschwerpunkten sollen zukünftig deutlich mehr Personen in einem qualitativ hochstehenden Siedlungsraum leben und arbeiten. Die Zentren übernehmen zudem eine lokale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Die Zentrums- und Verkehrsentwicklung ist besser aufeinander abzustimmen und die öffentlichen Strassenräume aufzuwerten. Als Massnahme sieht das Raumkonzept die Erarbeitung von Verdichtungsstudien vor (Massnahme S1, Raumkonzept, S.95). Binningen hat diese Grundlage mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept von Nissen & Wentzlaff erarbeitet.

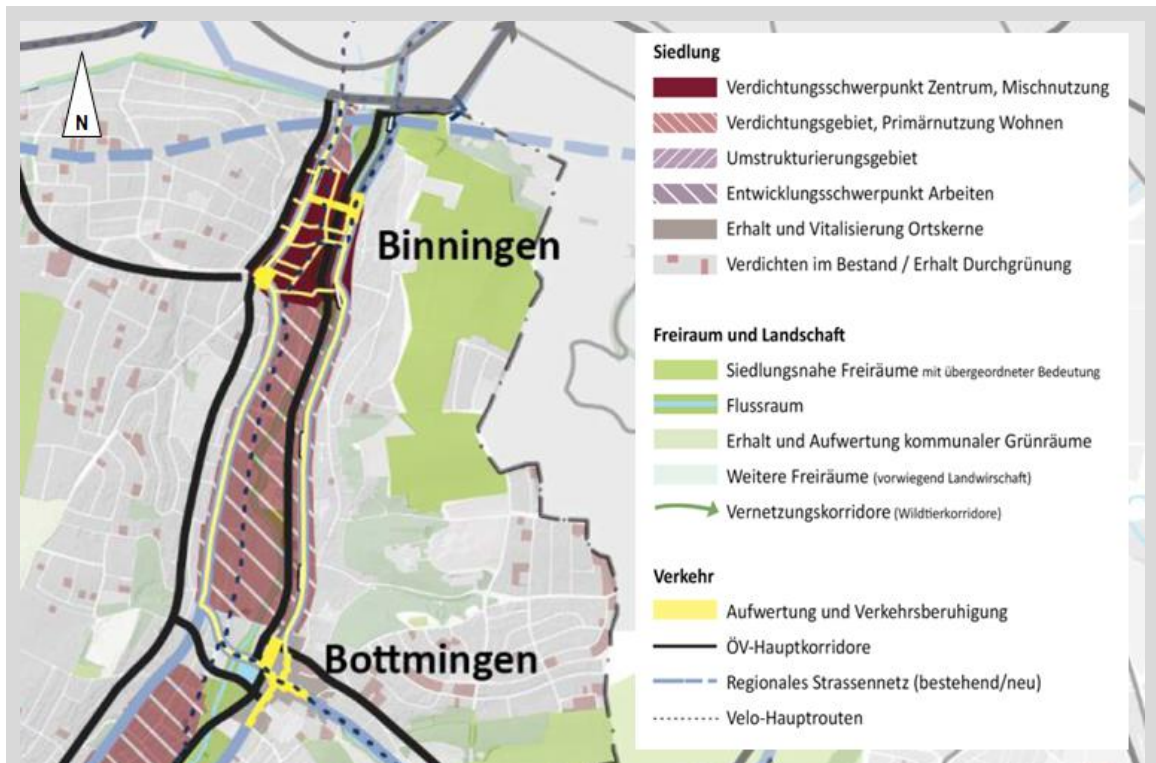


Abbildung 32 Gesamtkonzept (Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental, 2018)

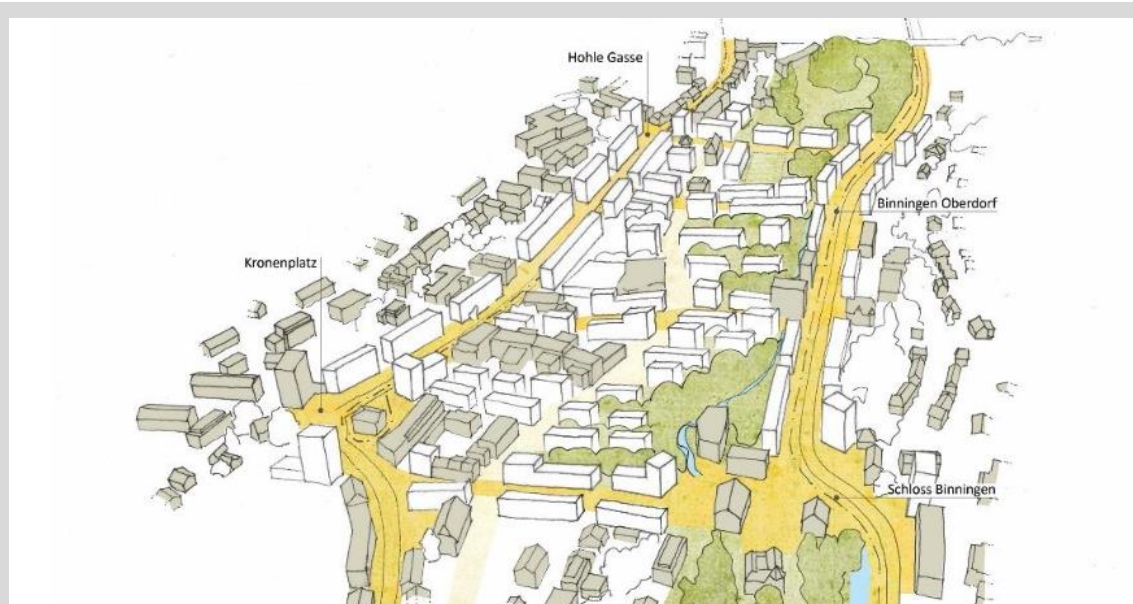
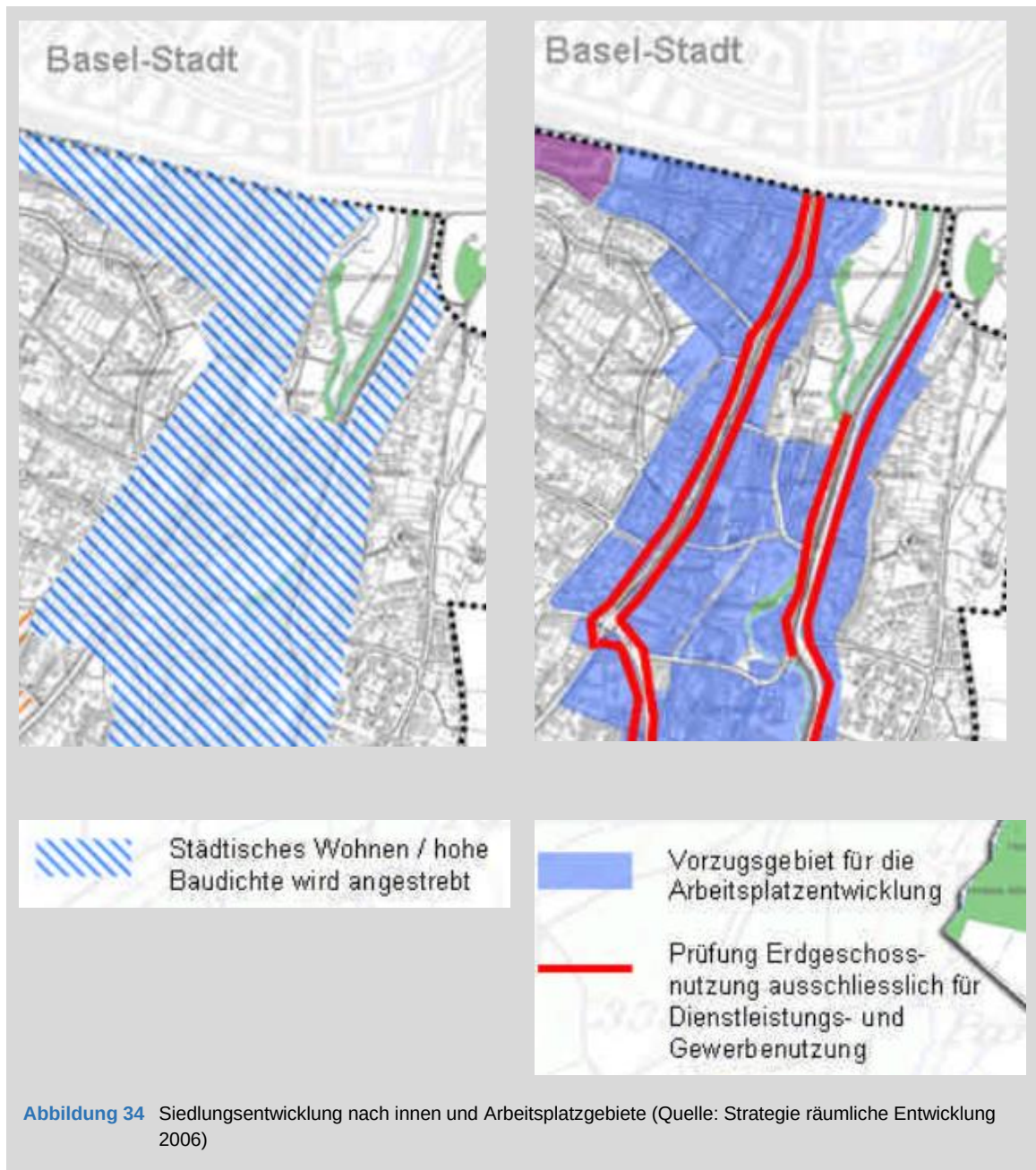


Abbildung 33 Beispiel Bandstadt: Verdichtungsschwerpunkt Zentrum Binningen (Quelle: Regionales Raumkonzept Leimental, S. 96)

6.4. Gemeinde

6.4.1. Strategie räumliche Entwicklung 2006

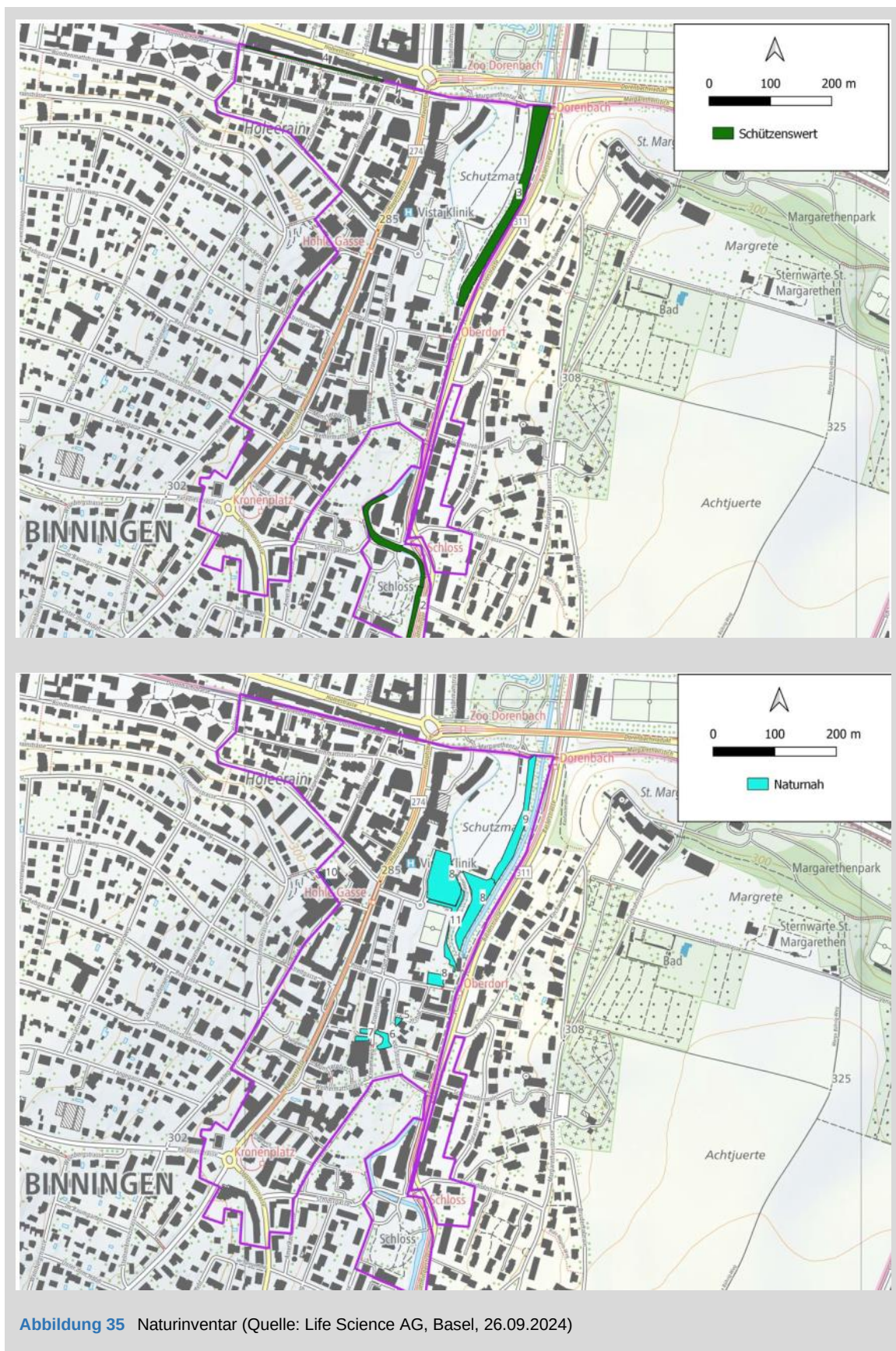


Bereits die Strategie der räumlichen Entwicklung 2006 sieht entlang der Hauptverkehrsachsen im Tal hohe Baudichten mit städtischen Wohnformen und stillem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vor. Für das Zentrum wird eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt. Diese Vorgaben werden durch die Zentrumsplanung umgesetzt.

6.4.2. Naturinventar

Das Naturinventar wurde folgendermassen in die Zentrumsplanung umgesetzt:

Kategorie	Objekt	Umsetzung
sehr wertvoll	Ufergehölze / Säume entlang Birsig	bestehende Uferschutzzonen werden wo nötig erweitert
	Uferbestockung Dorenbach	Festlegung neue Uferschutzzone
	Habitatbäume	erhaltenswerte Bäume
wertvoll	diverse Flächen in OeWa-Zonen	Verpflichtung der Gemeinde, Zonen für OeWa-Zonen naturnah mit einheimischen und standortgerechten Arten zu gestalten (§ 26 Abs. 3 TZRZ)



7. Interessenabwägungen

7.1. In welchen Fällen detailliert dokumentierte Interessenabwägungen

Jede Formulierung im Zonenreglement und jeder Strich auf dem Zonenplan basiert auf einer Interessenabwägung. Es würde zu weit reichen, jede dieser Planungshandlungen zu dokumentieren. Im nachfolgenden Kapitel sind diejenigen Interessenabwägungen detailliert ausgeführt, wo höher-rangige Interessen potentiell miteinander in Konflikt stehen. Bei weniger starken, potentiellen Konflikten wird in den vorangegangenen Kapiteln auf eine erfolgte Interessenabwägung hingewiesen.

7.2. Strassenbegleitende, geschlossene Bauweise

7.2.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

Basierend auf der städtebaulichen Studie und den übergeordneten Planungsgrundlagen soll im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage mit den Teilzonenvorschriften Zentrum die geschlossene Bauweise in den Zentrumszonen entlang der Strassenzüge umgesetzt werden. Mit den Baubereichen wird die Lage der künftigen Bebauung dem Ziel entsprechend gesteuert. Damit die Umsetzung gelingt, sind vier Planungsmassnahmen erforderlich:

- seitlich: geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. a RBG, wo wohnhygienisch vertretbar;
- strassenseitig: Strassenbaulinien;
- rückwärtig: Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Abs. 2 RBG, wo die Umsetzung der strassenbegleitenden, geschlossenen Bebauung aufgrund der Grenzabstände eine Gestaltungsbaulinie erfordert, sofern wohnhygienisch vertretbar;
- Freihaltebereiche für Hauptbauten in Wohn- und Geschäftszonen, wo der Hofbereich nicht ausreichend ist.

Die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. a RBG sowie die rückwärtigen Gestaltungsbaulinien schränken die durch die Grenzabstände gemäss § 90 RBG gesicherten Nachbarschaftsrechte ein. Zusätzlich schränken die Freihaltebereiche für Hauptbauten in den Wohn- und Geschäftszonen die Baufreiheit der Nachbarliegenschaften ein. Es ist daher eine Interessenabwägung erforderlich.

7.2.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind bei der Implementierung der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise betroffen:

- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage;
- öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur;
- privates Interesse an der Baufreiheit;
- privates Interesse an der Wohnhygiene;
- privates und öffentliches Interesse an der Rechtsgleichheit.

7.2.3. Bewertung der Interessen

7.2.3.1. *öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage*

Bund, Kanton und Gemeinden stehen ein für eine Verdichtung nach innen. Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahr 2014 wurden die entsprechenden Grundsätze im RPG verankert. Das bisherige Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung wurde ergänzt durch die Verpflichtung von Bund, Kanton und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Die Siedlungen sollen zudem schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Es sollen zudem Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}).

Binningen ist im kantonalen Richtplan als Raumtyp "innerer Korridor" ausgeschieden. Bei diesem Raumtyp handelt es sich um die Verdichtungsräume im Kanton. Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum sollen verstärkt in diese Räume gelenkt werden. Durch Siedlungsverdichtung soll das Geschossflächenangebot erweitert und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufgewertet werden (KRIP S. 21). Der Kanton bezeichnet die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohnenden- und Beschäftigtendichte als kantonales Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen zudem insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Freiraumqualitäten zu verbinden (KRIP Objektblatt S2.1, PG-a+b). Der Raum zwischen Baslerstrasse und Hauptstrasse ist zudem im KRIP den Entwicklungsgebieten zugeordnet. Die Verdichtungsaktivitäten sollen u.a. prioritär in den Entwicklungsgebieten erfolgen (KRIP Objektblatt S2.2, PG-b). Im Raumplanungs- und Baugesetz verpflichtet der Kanton die Gemeinden zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und der verdichteten Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (§ 15 Abs. 2 RBG). Die verdichtete Bauweise muss zudem eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten (§ 15 Abs. 3 RBG). Auch die kommunale Strategie der räumlichen Entwicklung geht von einer Verdichtung im Gebiet aus.

Beim Zentrum Binningens handelt es sich um eine der zentralsten Lagen im Kanton Basel-Landschaft. Das Areal verfügt über einen erstklassigen ÖV-Anschluss (ÖV-Güteklasse A), ein breites Spektrum an fussläufig erreichbaren Verwaltungseinrichtungen, Geschäften und Dienstleistungsangeboten und liegt direkt an der Stadtgrenze zu Basel. An der Verdichtung an dieser Lage besteht daher ein erhebliches öffentliches Interesse auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

7.2.3.2. öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur

In Zusammenhang mit der Verdichtung nach innen sind qualitätsvolle Siedlungsstrukturen wichtige Voraussetzungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Im RPG und RBG bestehen folgende gesetzliche Bestimmungen, welche diese öffentlichen Interessen begründen:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG: Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG: Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst verschonen;
- Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG: Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen;
- § 3 lit. a RBG: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen;
- § 3 lit. c RBG: Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung;
- § 3 lit. d RBG: Miteinbezug der naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten und nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen;
- § 15 Abs. 2 RBG: Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise, soweit nicht Interessen des Ortsbild-/Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Ziele entgegenstehen;
- § 15 Abs. 3 RBG: Verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten;
- Raumkonzept BL, Leitsatz 4: Kanton und Gemeinden lenken die Siedlungsentwicklung nach innen und erhöhen die Siedlungsqualitäten, insbesondere in urbanen Gebieten und Dorfkerne.
- KRIP S.2.1 – PGb: Verdichtete Bauweise sollen (...) quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen.

Es besteht ein öffentliches Interesse für eine qualitätsvolle Siedlungsstruktur auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

7.2.3.3. privates Interesse an der Baufreiheit der betroffenen Grundeigentümerschaften

Das private Interesse an der Baufreiheit begründet sich aus der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung.

Diese wird durch die Zentrumsplanung beschnitten, wo Baubereiche oder Gebäudegrundrisse die Anordnung der Bauten einschränken. Eingeschränkt wird sowohl die Anordnung von Neubauten als auch die Erweiterung von Bestandesbauten ausserhalb der Baubereiche.

In den Wohn- und Geschäftszonen wird durch die Freihaltebereiche Hauptbauten die Anordnungsfreiheit der Hauptbauten beschnitten. Das Nutzungsmass wird nicht tangiert.

7.2.3.4. *privates Interesse an der Wohnhygiene*

Das private Interesse an der Wohnhygiene (insb. Luft + Licht) leitet sich aus der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung ab. Die Einhaltung der Wohnhygiene wird durch die Grenzabstände gemäss § 90 RBG sichergestellt. Mit der geschlossenen Bauweise, den Gebäudegrundrissen und Gestaltungsbaulinien werden diese Abstände unterschritten. Neben den direkt von den Regulierungen der Zentrumszone betroffenen Grundeigentümerschaften können auch benachbarte Parzellen berührt sein.

7.2.3.5. *privates und öffentliches Interesse an der Rechtsgleichheit*

Das Grundrecht der Rechtsgleichheit ist in Art. 8 der Bundesverfassung festgeschrieben.

In der Zentrumsplanung ist die Rechtsgleichheit zu thematisieren, weil die durchschnittliche bauliche Ausnützung pro Parzelle sehr unterschiedlich ausfällt, je nach Lage der Baubereiche, der Parzellenform und der Gebäudehöhe. 80 % der Parzellen befinden sich in der Spanne zwischen einer Ausnützung von 80% und 370% (Geschossfläche/Parzellenfläche).

Die Ungleichbehandlung der Grundeigentümerschaften betreffend bauliche Ausnützung ihrer Grundstücke lässt sich bei der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung nicht verhindern. Das Grundrecht der Rechtsgleichheit aus Art. 8 der Bundesverfassung ist dabei jedoch nicht tangiert, da die Zonenvorschriften auf einem übergeordneten städtebaulichen Konzept basieren und die Zonen- und Bereichsabgrenzungen weder unsachlich noch willkürlich festgelegt wurden (vgl. dazu HÄNNI P. (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern, Stämpfli Verlag, S.50f).

7.2.4. Interessenabwägung

7.2.4.1. *Städtebaulicher Ansatz*

Wie vorgängig hergeleitet besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Verdichtung im Zentrum von Binningen. Dabei muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Die Gemeinde ist diese Aufgabe mit grosser Sorgfalt angegangen und hat als Basis eine städtebauliche Studie bei Nissen & Wentzlaff Architekten in Auftrag gegeben, welche u.a. auf Stadtplanung und Veränderungsprozesse im Bestand spezialisiert sind (vgl. Kapitel 1.4). Bei der gewählten strassenbegleitenden, geschlossenen Bebauung handelt es sich um eine bewährte Bebauungsstruktur der inneren Verdichtung, die in städtischen Umgebungen weit verbreitet ist. Sie bietet den Vorteil, dass der Strassenraum gefasst wird, zusammenhängende rückwärtige Grünräume entstehen sowie der Lärmschutz verbessert wird. Das Binninger Zentrum weist bereits heute eine strassenbegleitende Bebauung auf, welche teilweise geschlossen ist. Es ist daher naheliegend, dass die vorhandenen, qualitätsvollen Strukturen durch die städtebauliche Studie aufgenommen und weiterentwickelt wurden. Dadurch verspricht sich die Gemeinde eine gute Siedlungs- und Wohnqualität, eine gute Einpassung in die Umgebung sowie eine dem Standort angepasste Innenentwicklung. Bei der vorgesehenen strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise handelt es sich somit um eine geeignete planerische Massnahme, das erhebliche öffentliche Interesse an der Innenentwicklung in Binningen umzusetzen.

Durch die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise werden Nachbarschaftsrechte tangiert. Die Umsetzung der städtebaulichen Studie erfolgte daher über mehrere Stufen, unter Einbezug des Architekturbüros, des Raumplanungsbüros sowie des Amts für Raumplanung und des Rechtsdienstes der Bau- und Umweltschutzdirektion. In einem ersten Schritt wurde ein raumplanerisches Konzept erarbeitet, bei welchem die Gemeinde, das Architekturbüro sowie das Raumplanungsbüro gemeinsam die Umsetzung der städtebaulichen Studie in die Teilzonenvorschriften untersuchten. Im Fokus standen dabei die wohngygienischen Aspekte (vgl. Kapitel 3.2). Die Baubereiche wurden so gelegt und die Gebäudehöhe so gewählt, dass die Besonnung und Belichtung der Nachbargebäude grundsätzlich gewährleistet bleibt. In einem weiteren Schritt wurde dieser Aspekt für jede Situation einzeln überprüft. Dabei wurden Gebäudeöffnungen und Lichteinfallswinkel sowie Erschliessungssituation erhoben (siehe Beilagen zum Planungsbericht). Nur dort, wo nachweislich die Wohnhygiene sowie die Erschliessung gewährleistet bleiben, werden die geschlossene Bauweise nach § 94 Abs. 4 lit. a RBG oder eine Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG eingeführt.

Bei der Unterschreitung der Grenzabstände sind drei Fälle voneinander zu unterscheiden:

- **Seitliche Grenzabstände innerhalb der Gebäudezeilen (geschlossene Bauweise)**

Damit die strassenbegleitende, geschlossene Bauweise umgesetzt werden kann, muss naturgemäss auf die Grenze gebaut werden. Es besteht kein städtebaulicher Spielraum. Das öffentliche Interesse daran beruht auf dem öffentlichen Interesse an der konkreten Umsetzung der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise als einer massgeschneiderten, qualitätsvollen Innenentwicklung, basierend auf der städtebaulichen Studie. Das öffentliche Interesse an der geschlossenen Bauweise überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Gebäudeabstands, sofern die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

- **rückwärtige und seitliche Grenzabstände der Gebäudezeilen (Gestaltungsbaulinien)**

Die erwünschte strassenbegleitende, geschlossene Bauweise kann nur dann entstehen, wenn die baurechtlichen Parameter so gesetzt werden, dass wirtschaftliche Gebäude mit architektonisch sinnvollen Grundrissen möglich sind. Wo die geschlossene Bauweise mit den rückwärtigen Grenzabständen kollidiert, ist abzuwägen, wie gross der Eingriff in die nachbarschaftsrechtliche Situation sein muss, um das Ziel umsetzen zu können. Dafür sind die minimalen Gebäudetiefen für die angestrebte Zentrumsnutzung zu ermitteln.

Die Standard-Gebäudetiefe für den Wohnungsbau beträgt gemäss verschiedenen Lehrbüchern zwischen 9 und 12 Metern (Neufert Bauentwurfslehre, Ernst Neufert, 2005, vieweg, Wiesbaden, S. 146; Raumpilot Grundlagen, Thomas Jocher, Sigrid Loch, 2012, Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg S. 177). Bei den Bürogebäuden liegt dies höher bei 13.5 bis 15 m (Raumpilot Grundlagen, Thomas Jocher, Sigrid Loch, 2012, Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg S. 351). In Binningen wird eine gemischte Nutzung zwischen Wohn- und Geschäftsnutzung angestrebt. Die Gebäudetiefe muss daher auch für Bürogebäude tauglich sein.

Die Grundrisse sind für Gebäude auf der grünen Wiese konzipiert. Im Binner Zentrum wird in der Regel im Bestand gebaut. Parzellenstrukturen, benachbarte Gebäude und weitere Parameter schränken den architektonischen Spielraum ein. Damit die Umsetzbarkeit auch für

die gewünschte Geschäftsnutzung gewährleistet ist, wählt die Gemeinde, wo nicht wohnhygienische Gründe entgegenstehen, die Gebäudetiefe von 13,5m als Minimum.

Wo die beschriebene Minimaltiefe aufgrund von Grenzabständen nicht eingehalten werden kann, werden Gestaltungsbaulinien gelegt. Dabei wird die Flucht des Gebäudes verbindlich festgelegt und somit die Umsetzung der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise gesichert. Das öffentliche Interesse an der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Grenzabstands, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist.

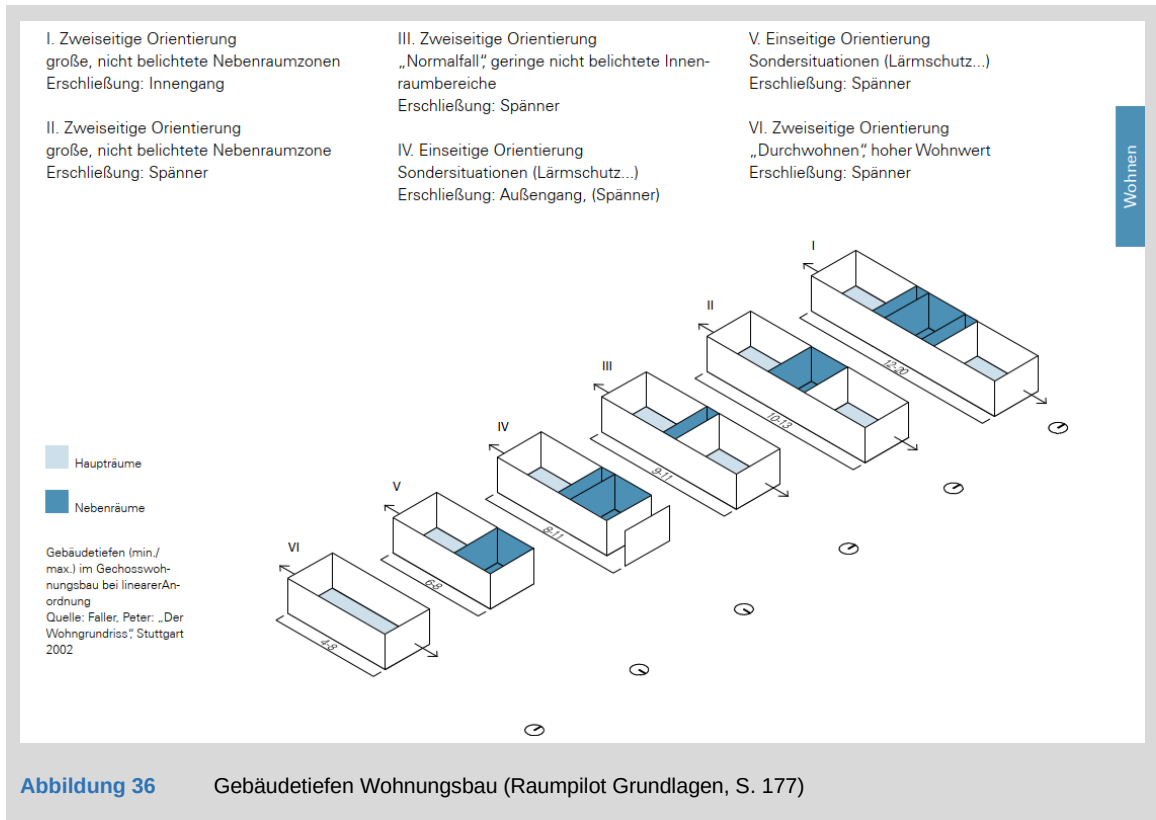


Abbildung 36

Gebäudetiefen Wohnungsbau (Raupilot Grundlagen, S. 177)

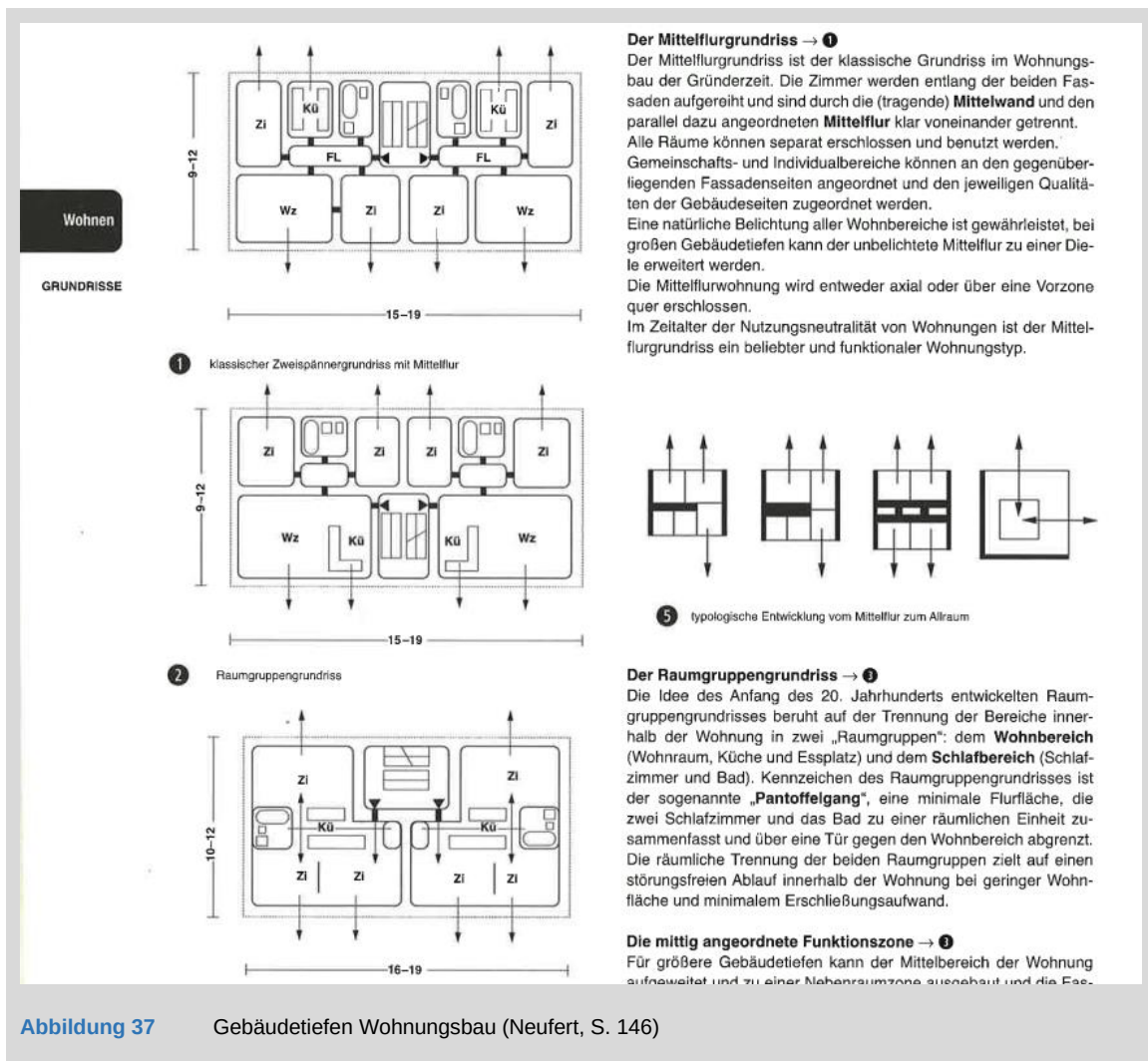


Abbildung 37

Gebäudetiefen Wohnungsbau (Neufert, S. 146)

Struktur

Grundriss
An Bürogebäude werden in der Regel hohe Effizianzanforderungen gestellt. Verschiedene Aufbaumuster der Grundstruktur haben sich in der Vergangenheit bewährt und werden daher häufig verwendet. Mit der Wahl dieser Grundstrukturen werden jedoch auch zahlreiche Vorgaben für die Fassade, Konstruktion und Erschließung definiert. Der zentrale Parameter für die innere Raumaufteilung ist die Größe eines Büroarbeitsplatzes. Von diesem Raummodul ausgehend, ergeben sich durch Addition oder unterschiedliche Kombinationen die Festlegungen für die größeren Raumzusammenhänge. Um den Einzelarbeitsplatz ökonomisch organisieren zu können, müssen die Abhängigkeiten, die sich aus der Fassadenaufteilung, dem Trennwandraaster und der Positionierung der „statischen“ Elemente wie Stützen und Vertikalerschließungen ergeben, in einem Zusammenhang betrachtet werden.

Auch die Struktur einer Tiefgarage (nicht neben, sondern unterhalb des Gebäudes) beeinflusst erheblich die Konstruktion der darüberliegenden Normalgeschosse (Stützenstellung und Vertikalerschließung). Aufgrund von Erfahrungswerten werden für Verwaltungsbauten Gebäudetiefen zwischen 13,50 und 15 m empfohlen, da sie flexible Aufteilungen erlauben und als wirtschaftlich gelten.

Einbund
Gebäudetiefe 7 bis 10 m

Zweibund
Gebäudetiefe 12 bis 14 m

Dreibund
Gebäudetiefe 14 bis 20 m

Gebaudestruktur

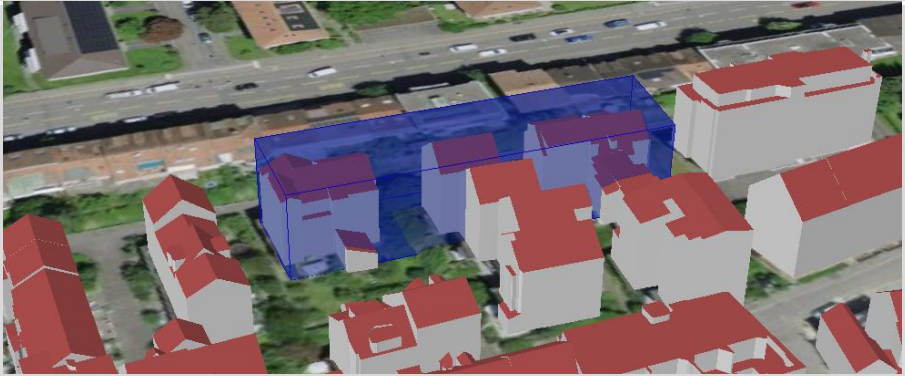
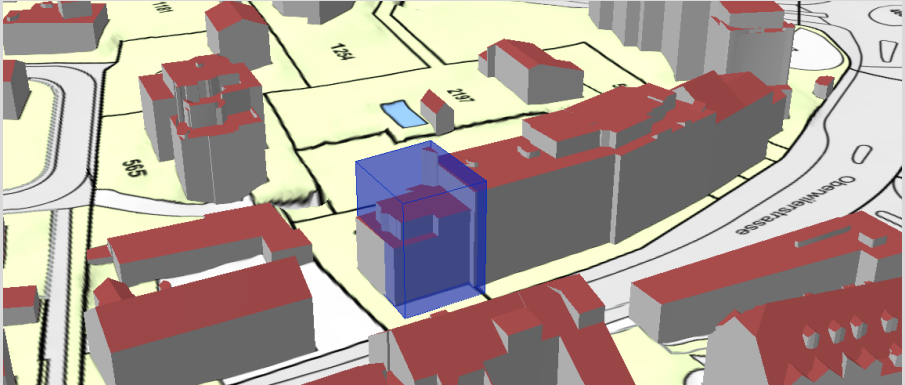
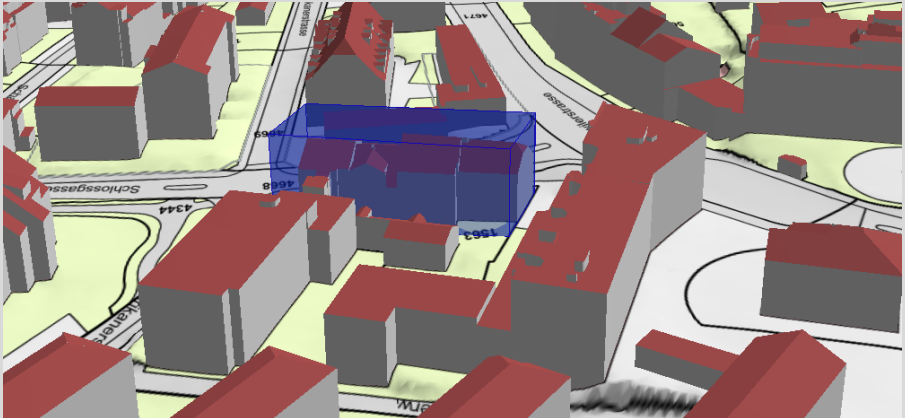
Arbeiten

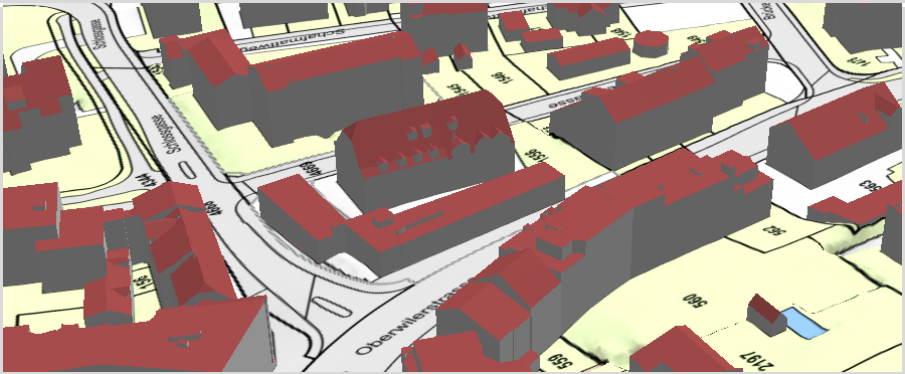
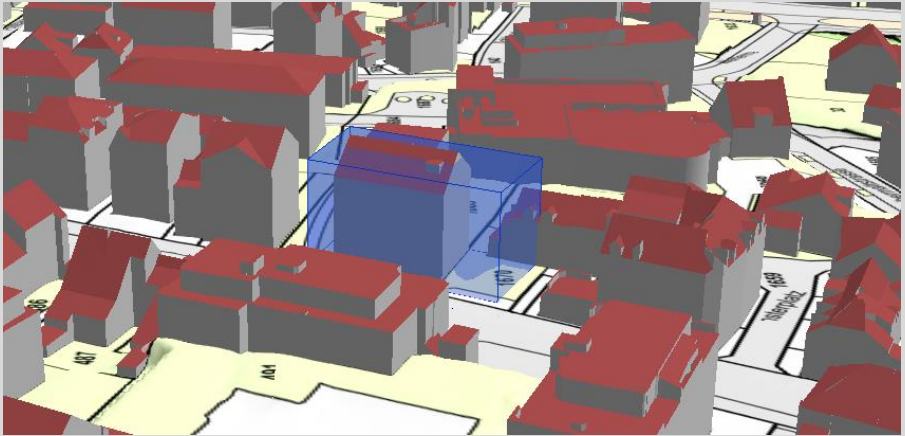
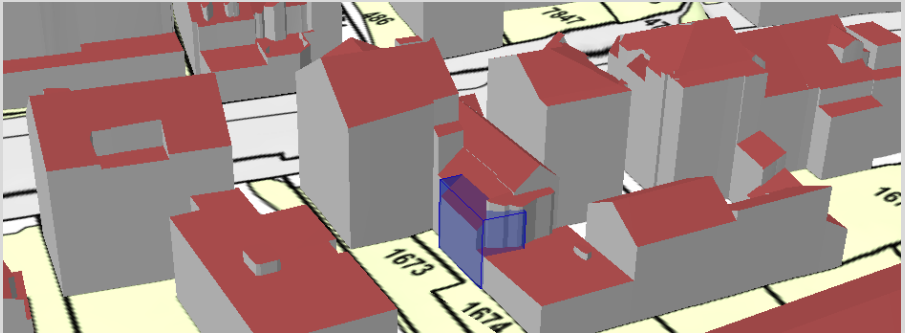
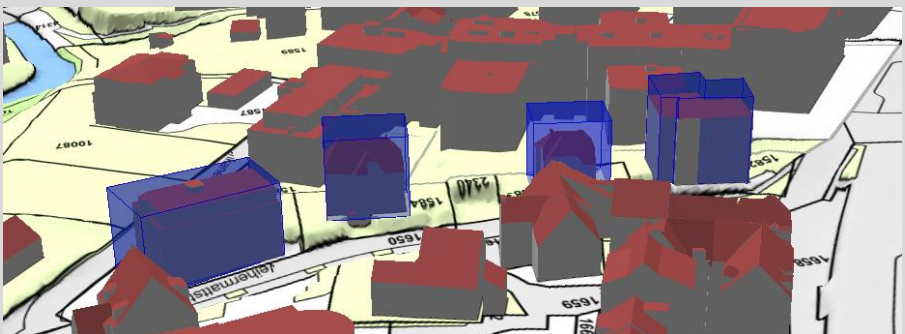
Abbildung 38 Gebäudetiefen Bürogebäude (Raumpilot Grundlagen, S. 351)

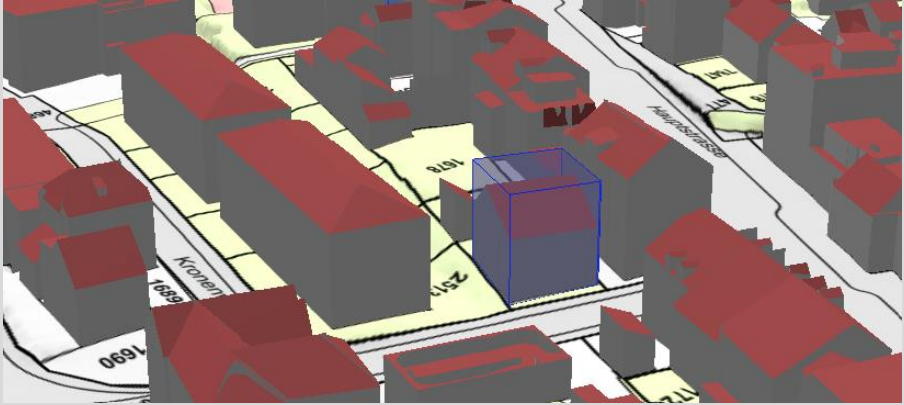
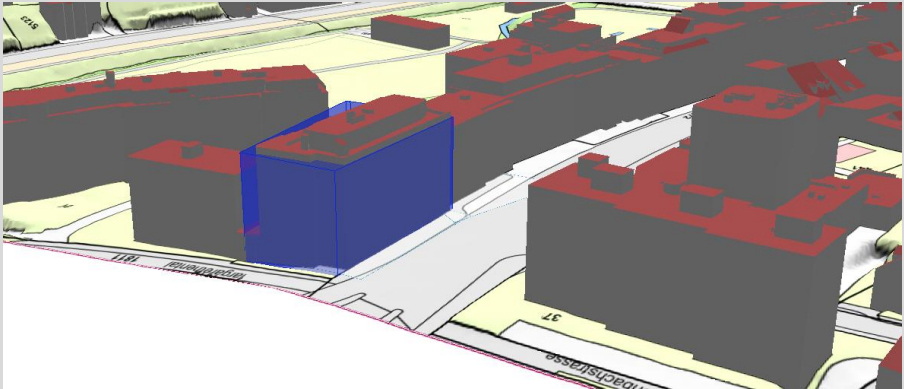
- **Individuelle Städtebauliche Setzung (Gestaltungsbaulinien)**

In dieser Kategorie ist die individuelle städtebauliche Setzung von Bedeutung. Das öffentliche Interesse an der jeweiligen Setzung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Grenzabstands, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist (dazu siehe die Beilage zum Planungsbericht). Diejenigen Situationen, wo Gestaltungsbaulinien aufgrund des Bedarfs an einer individuellen städtebaulichen Setzung gelegt wurden, werden nachfolgend beleuchtet:

Parzelle	Begründung
358	Die städtebauliche Studie sieht für das Kernmattquartier eine Blockrandbebauung vor. Im Verlaufe der Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass die baulichen Strukturen der Reiheneinfamilienhauszeilen «Im Vrenelsgärtli» eine gewisse ortsbildpflegerische Relevanz haben. Daher wurde hier eine Ortsbildschonzone eingeführt. Ein Eckzusammenschluss der Bebauung «Im Vrenelsgärtli» und der Bebauung entlang der Dorenbachstrasse ist daher keine städtebauliche Option. Durch die Lage des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 358 wird der Hofbereich im Sinne des ursprünglichen Gestaltungsgedankens gut gefasst. Würde der Abstand grösser, wäre dies weniger gut gewährleistet. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung, im Sinne der städtebaulichen Studie überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Grenzabstands.

Parzelle	Begründung
	
562	Das Gebäude markiert den Eingang ins Zentrum von Binningen. Städtebaulich ist es daher von Bedeutung, dass das Zeilenende in der gewünschten Präsenz auftritt. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung, basierend auf der städtebaulichen Studie überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Grenzabstands. 
1562/1563	Die städtebauliche Studie sieht für das Areal entlang der Schlossgasse eine Blockrandbebauung vor. Aufgrund der baulichen Strukturen auf der Parzelle Nr. 1562 ist deren Umsetzung an dieser Stelle nicht möglich. Die Bebauung auf der Parzelle Nr. 1562 basiert auf den Quartierplanvorschriften Kronenmatt Süd. Dabei wurde die Lage der heutigen Bebauung auf der Parzelle 1563 in die städtebaulichen Überlegungen miteinbezogen. Die TZVZ übernehmen die Lage der Bestandesbaute und erweitern ihn rückwärtig und in der Höhe. Mit dieser Massnahme wird der Hof im Sinne des ursprünglichen Gestaltungsgedankens gut gefasst. Würde der Abstand grösser, wäre dies weniger gut gewährleistet. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung, im Sinne der städtebaulichen Studie überwiegt das private Interesse an der Einhaltung des Grenzabstands. 
1558	Die Bebauung auf der Parzelle basiert auf dem den Quartierplanvorschriften Kronenmatt Süd zu Grunde liegenden Bebauungskonzept. Mit der Durchführung der Quartierplanverfahrens wurde die städtebauliche Relevanz der Setzung geprüft. Am Erhalt derselben besteht daher ein öffentliches Interesse. Der Baubereich hält sich eng an den Bestand.

Parzelle	Begründung
	
1670	Die Bebauung auf der Parzelle basiert auf dem den Quartierplanvorschriften Kronenmatten/Münsterplatz zu Grunde liegenden Bebauungskonzept. Mit der Durchführung der Quartierplanverfahrens wurde die städtebauliche Relevanz der Setzung geprüft. Am Erhalt derselben besteht daher ein öffentliches Interesse. Der Baubereich hält sich eng an diese Vorgaben. 
1674	Die heutige Bebauung auf der Parzelle soll in ihrer städtebaulichen Ausprägung erhalten bleiben und wird daher mittels Gestaltungsbaulinien gesichert. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. 
1582 - 1585	Die heutige Punktbauung entlang des Weihermattwegs soll sich gemäss städtebaulichem Konzept in der bestehenden Form weiterentwickeln. Die Baubereiche wurden so gewählt, dass eine dem zentralen Ort angemessene Verdichtung entstehen kann. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. 

Parzelle	Begründung
1684	Die heute bestehende, enge städtebauliche Situation ist typisch fürs Binninger Zentrum und soll auch in Zukunft so erhalten bleiben. Der Fussabdruck der Bestandesbaute bleibt daher im Wesentlichen bestehen, es erfolgt lediglich eine Erhöhung der Gebäudehöhe. Der Lichteinfallswinkel von 45° ist von der Seite her gegeben, die Wohnhygiene ist daher aus Sicht der Gemeinde gewährleistet. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. 
1808	Der Baukörper bildet den Auftakt ins Binninger Zentrum und soll in der heutigen Tiefe bestehen bleiben. Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Setzung überwiegt das private Interesse an der Einhaltung der Grenzabstände. 

7.2.4.2. Wohnhygiene

Die wohnhygienische Situation, sowohl hinsichtlich der geschlossenen Bauweise (seitliches Grenzbaurecht) als auch bei der Unterschreitung der rückwärtigen Grenzabstände (Gestaltungsbaulinien), wurde individuell beurteilt (siehe Beilagen zum Planungsbericht).

In den Fällen, wo die geschlossene Bauweise aus Gründen der Wohnhygiene oder der Erschliessung nicht ausgeschlossen wurde und wo Gestaltungsbaulinien sowie Gebäudegrundrisse (geschützte Bauten, Bebauung mit Situationsbezug) festgelegt wurden, sind die Eingriffe in die Eigentumsgarantie betreffend Wohnhygiene aus Sicht der Gemeinde verträglich. Die Gemeinde gewichtet an diesen Stellen das erhebliche öffentliche Interesse an der Innenentwicklung und somit an der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise höher als das jeweilige private Interesse an der Festhaltung an den gesetzlich festgelegten Grenzabständen.

7.2.4.3. Baufreiheit

Die Baufreiheit wird tangiert durch Steuerung der Bebauung mittels den Baubereichen und den Freihaltebereichen Hauptbauten.

Die Freihaltebereiche für Hauptbauten wurden dort eingeführt, wo die Abstände zwischen der strassenbegleitenden, geschlossenen Bauweise zu den Nachbarparzellen in den Wohn- und Geschäftszonen zu knapp ausgefallen sind. Das Nutzungsmass wird dadurch nicht eingeschränkt. Auch wirkt in der Regel der Grenzabstand auf weite Teile dieser Bereiche, was einer Anordnung von Hauptbauten ohnehin entgegenwirkt.

Innerhalb der Zentrums- und Kernzone wirken sich die Baubereiche direkt auf das Nutzungsmass aus. Die Gemeinde hat die konkreten Auswirkungen der Zentrumsplanung auf die Parzellen untersucht und individuelle Abwägungen vorgenommen. Wo das öffentliche Interesse an einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gering war, sah die Gemeinde von der Festlegung der geschlossenen Bauweise ab (siehe Kapitel 3.1.1).

Die Gemeinde untersuchte für alle Parzellen in der Kern- und Zentrumszone die Veränderung des Nutzungsmasses durch die Planungsmassnahme. Bei der grossen Mehrheit der Parzellen nimmt das Nutzungsmass mit der Zentrumsplanung zu. Die Realisierung dieses Nutzungsmasses ist abhängig von den einzuhaltenden Grenzabständen. Wo immer es die bestehende bauliche Situation zulässt, sorgt die Gemeinde mittels der verbindlichen, geschlossenen Bauweise sowie mit der Einführung von Gestaltungsbaulinien für die vollständige Bebaubarkeit der festgelegten Baubereiche. Bei besonders betroffenen Parzellen sucht die Gemeinde nach Lösungen (siehe Kapitel 9.3.1).

An verschiedenen Stellen befinden sich wesentliche Bauteile ausserhalb der Baubereiche und fallen künftig in die Bestandesgarantie gemäss §110 RBG (siehe nachfolgende Tabelle). Bestandesbauten dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG). Zusätzlich wurde in die Zonenvorschriften eine Ausnahmebestimmung aufgenommen, welche Anbauten in den Hofbereichen, welche für eine zeitgemässe Weiternutzung der Liegenschaft erstellt werden regelt (§ 54 Abs. 2 lit. g TZRZ).

Wo die Baubereiche und die Freihaltebereiche Hauptbauten in der Zentrumsplanung eingeführt wurden, gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Verdichtung an zentraler Lage und an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur als sehr hoch. Es überwiegt das private Interesse an der Baufreiheit.

Nr.	Parzellen Nrn.	Bauliche Situation	Begründung
Allgemein			
1.	Allg.	Einige rückwärtige An- oder Nebenbauten liegen ausserhalb des Baubereichs.	Die Wohn- und Siedlungsqualität des städtebaulichen Konzepts für das Zentrum von Binningen liegt in der strassenbegleitenden, geschlossenen Bebauung mit rückwärtigen Grünflächen. Das öffentliche Interesse daran ist entsprechend hoch. Die Bauten geniessen Bestandesgarantie und dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).
2.	Allg.	Grossflächige, rückwärtige, eingeschossige An- oder Nebenbauten (oft ESH) liegen ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1

Nr.	Parzellen Nrn.	Bauliche Situation	Begründung
			Bei einer Erneuerung könnte hier allenfalls § 40 Abs. 2 TZRZ in Kombination mit § 3 Abs. 2 lit. d zur Anwendung kommen, wenn dabei die Substratdicke stimmt.
Gebäudezeile Baslerstrasse Ost			
3.	Allg.	Entlang der Baslerstrasse befinden sich die vorderen Gebäudeteile ausserhalb des Baubereichs.	Der Baubereich wurde entlang der bestehende kantonalen Baulinie ausgerichtet. Die Gemeinde setzte sich vergeblich für eine Verschiebung der Baulinie auf die bestehende Fassadenflucht bei den kantonalen Behörden ein. Die rechtliche Situation betreffend Bestandesbauten bleibt gegenüber der aktuell rechtskräftigen Situation bestehen.
4.	Allg.	Einige rückwärtige Nebenbauten liegen ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1
5.	1613	Grossflächige, rückwärtige eingeschossige Anbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nrn. 1 und 2
6.	1627	Rückwärtiger, eingeschossiger Nebengebäude liegt ausserhalb des Hofbereichs.	siehe Nr. 1 Die Parzelle ist heute übernutzt.
7.	1631	Rückwärtiger, eingeschossiger Nebengebäude liegt ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Die Parzelle ist heute übernutzt.
Gebäudezeile Baslerstrasse West			
8.	Allg.	Rückwärtig befinden sich Gebäudeteile (zumeist Anbauten) ausserhalb der Baubereiche.	Die Parzellen sind heute stark übernutzt. Die rückwärtige Abgrenzung der Baubereiche orientiert sich an der bestehenden Gestaltungsbaulinie aus dem QP 8. Die rechtliche Situation betreffend Bestandesbauten bleibt gegenüber der aktuell rechtskräftigen Situation bestehen.
9.	Allg.	Auf einigen Parzellen liegt der vordere Gebäudeteil ausserhalb des Baubereichs.	Die Erschliessung ist sehr schmal und soll mehr Raum erhalten. Die heutige Gestaltungsbaulinie ist heute einschränkender, daher besteht keine Verschlechterung der baurechtlichen Ausgangslage.
Schmidlihof			
10.	1699	Grossflächige, rückwärtige eingeschossige Anbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nrn. 1 und 2
11.	1707	Die grossflächige, eingeschossige Nebenbaute im Hof liegt ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Gemäss neuen TZVZ könnten ca. 45 m ² der heute ca. 115 m ² Nebenbauten wiedererstellt werden. siehe Kapitel 9.3
Gebäudezeilen Hauptstrasse Ost			
12.	1808-1791	Grossflächige, rückwärtige eingeschossige Anbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs. Die rückwärtigen Hauptbauten in den Wohn- Geschäftszonen übersteigen teilweise das Nutzungsmass derselben.	siehe Nr. 1 Die Parzellen sind sehr stark ausgenutzt, die rückwärtigen Grünflächen bestehen oftmals in Form von begrünten Flachdächern. Dahinter liegen weitere Hauptbauten, welche eine enge städtebauliche Situation erzeugen. Im Sinne der Siedlungs- und Wohnqualität sollten die Grünflächen langfristig verbessert werden. Siehe auch Nr. 2.
13.	1802	Zweigeschossiger Anbau befindet sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nrn. 1 und 12
14.	1794	Rückwärtiger Teil des Hauptbaus befindet sich ausserhalb des Baubereichs.	Die Gebäudetiefe der Baubereiche beträgt 15 m und ist ausreichend dimensioniert. Zudem besteht im hinteren Teil der Parzelle ein weiterer Hauptbau. Die Siedlungsqualität könnte nicht gewährleistet werden, wenn hier der Baubereich zu Gunsten der Bestandesbaute ausgedehnt würde. siehe Nrn. 1 und 12
15.	1791	Zweigeschossiger Anbau befindet sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nrn. 1 und 12
16.	1727, 1728, 2379	Rückwärtige, eingeschossige Anbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Die Parzellen sind baulich stark genutzt, der Abstand zur Bebauung auf der Parzelle Nr. 1729 knapp.

Nr.	Parzellen Nrn.	Bauliche Situation	Begründung
17.	1682-1673	Grössere An- und Nebenbauten befinden sich im Hof, ausserhalb der Baubereiche.	siehe Nr. 1 Eine Ausnahme wurde bei Parzelle Nr. 1674 gemacht, da es sich um eine separate Parzelle handelt.
18.	1670	Die Liegenschaft Hauptstrasse 97 liegt ausserhalb des Baubereichs.	Die Liegenschaft ist im rechtskräftigen Quartierplan als abzubrechende Baute deklariert. An der rechtlichen Situation ändert sich demnach nichts.
Münsterplatz			
19.	1654 + 1656	Eingeschossige Anbauten liegen ausserhalb der Gebäudegrundrisse.	siehe Nr. 1 Die eingeschossigen Anbauten verunklären die städtebauliche Struktur der Gebäudezeile Hauptstrasse 103 / Münsterplatz 1 + 3.
Kronenplatz			
20.	1563	Eine eingeschossige Nebenbaute liegt ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1
Oberwilerstrasse			
21.	560, 562	siehe Nr. 2	siehe Nr. 2
Gebäudezeilen Hauptstrasse West			
22.	513-516	siehe Nr. 2	siehe Nr. 2
23.	502 + 505	Ein Anbau bzw. ein eingeschossiger Nebenbau befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Die Parzellen sind stark ausgenutzt, die Abstände zur Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 501 sind knapp.
24.	505	Ein Teil des Hauptgebäudes liegt ausserhalb des Baubereichs.	Die rechtliche Situation ändert sich diesbezüglich nicht, da heute bereits Baulinien bestehen, welche das Gebäude durchschneiden.
25.	491	Ein Teil des rückwärtigen Hauptbaus sowie ein grossflächiger eingeschossiger Anbau befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	Die heutige Hauptbaute folgt von der Stellung des Baukörpers her den Bestrebungen der Gemeinde für eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise. Daher wurde die Parzelle in der Zentrumszone belassen (im Gegensatz zur Nachbarparzelle Nr. 496). Es gelten die Überlegungen zu Nrn. 1 + 2.
26.	480-486	siehe Nr. 1	siehe Nr. 1
27.	486	Ein Teil des rückwärtigen Hauptbaus befindet sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 26 Das Gebäude steht entgegen den Bestrebungen der Gemeinde quer zur Strasse. Zudem ist die Parzelle baulich stark ausgenutzt.
28.	475	siehe Nr. 2	siehe Nr. 2
29.	2089	siehe Nr. 1	siehe Nr. 1
30.			
Geviert Gartenstrasse, Kernmattstrasse, Kappellenweg, Holerain			
31.	Allg.	siehe Nm. 1 + 2	siehe Nm. 1 + 2
32.	420	Ein Teil des rückwärtigen Hauptbaus befindet sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Die heutige Hauptbaute steht zu stark im Hofbereich und sollte im Falle eines Ersatzneubaus näher an die Gartenstrasse gerückt werden.
33.	419 + 422	Ein Teil der Hauptbauten befinden sich vor dem Baubereich.	Die Gartenstrasse ist sehr eng und genügt den verkehrlichen Ansprüchen nicht. Im Falle von Ersatzneubauten sollen die beiden Liegenschaften von der Gartenstrasse abrücken. siehe auch Nr. 1
34.	413	Teile der rückwärtigen Hauptbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 Das Eindringen der hinteren Gebäudeecken in den Hofbereich soll im Falle eines Ersatzneubaus verhindert werden.
35.	1413	Ein zweigeschossiger Gebäudeteil liegt ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1
Gebäudezeilen Kernmattstrasse Süd			
36.	404	siehe Nr. 2	siehe Nr. 2
37.	385-391	siehe Nr. 1	siehe Nr. 1

Nr.	Parzellen Nrn.	Bauliche Situation	Begründung
			Die heutige ortsbauliche Situation ist sehr eng und verschachtelt, so dass eine Aufwertung der rückwärtigen Hofbereiche im Rahmen der Innenentwicklung notwendig ist. Aus diesem Grund fallen hier proportional mehr Gebäudeteile unter die Bestandesgarantie.
38.	389	Teile der rückwärtigen Hauptbauten befinden sich ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1
39.	386	Die gesamte Parzelle mit Haupt- und Nebenbaute befindet sich im Hofbereich, ausserhalb des Baubereichs.	siehe Nr. 1 vgl. Kapitel 9.3
40.	384	Die neuerstellte Baute liegt zurückversetzt mitten im Hofbereich.	siehe Nr. 1 Die langfristige Perspektive wäre die Anordnung des Gebäudes entlang der Kernmattstrasse. Dies ist abgestimmt auf die bauliche Entwicklung auf der Nachbarparzelle Nr. 381, wo die Lage des Ergänzungsbaus aus ortsbildpflegerischen Überlegungen ebenfalls an der Kernmattstrasse zu liegen kommen soll.
Gebäudezeilen Kernmattstrasse Nord			
41.	369	Das Mehrfamilienhaus steht gestaffelt quer in der ursprünglichen städtebaulichen Struktur. Der mittlere Teil kommt in den Hofbereich zu liegen.	siehe Nr. 1 Die städtebauliche Ausgestaltung passt nicht in die städtebauliche Struktur und soll im Falle von Ersatzneubauten angepasst werden.
42.	363 + 2267	Ein Teil eines Hauptbaus steht künftig im Hofbereich.	siehe Nr. 1
43.	360	siehe Nr. 41	siehe Nr. 40

7.2.5. Varianten

7.2.5.1. *Angestrebte Siedlungsstruktur*

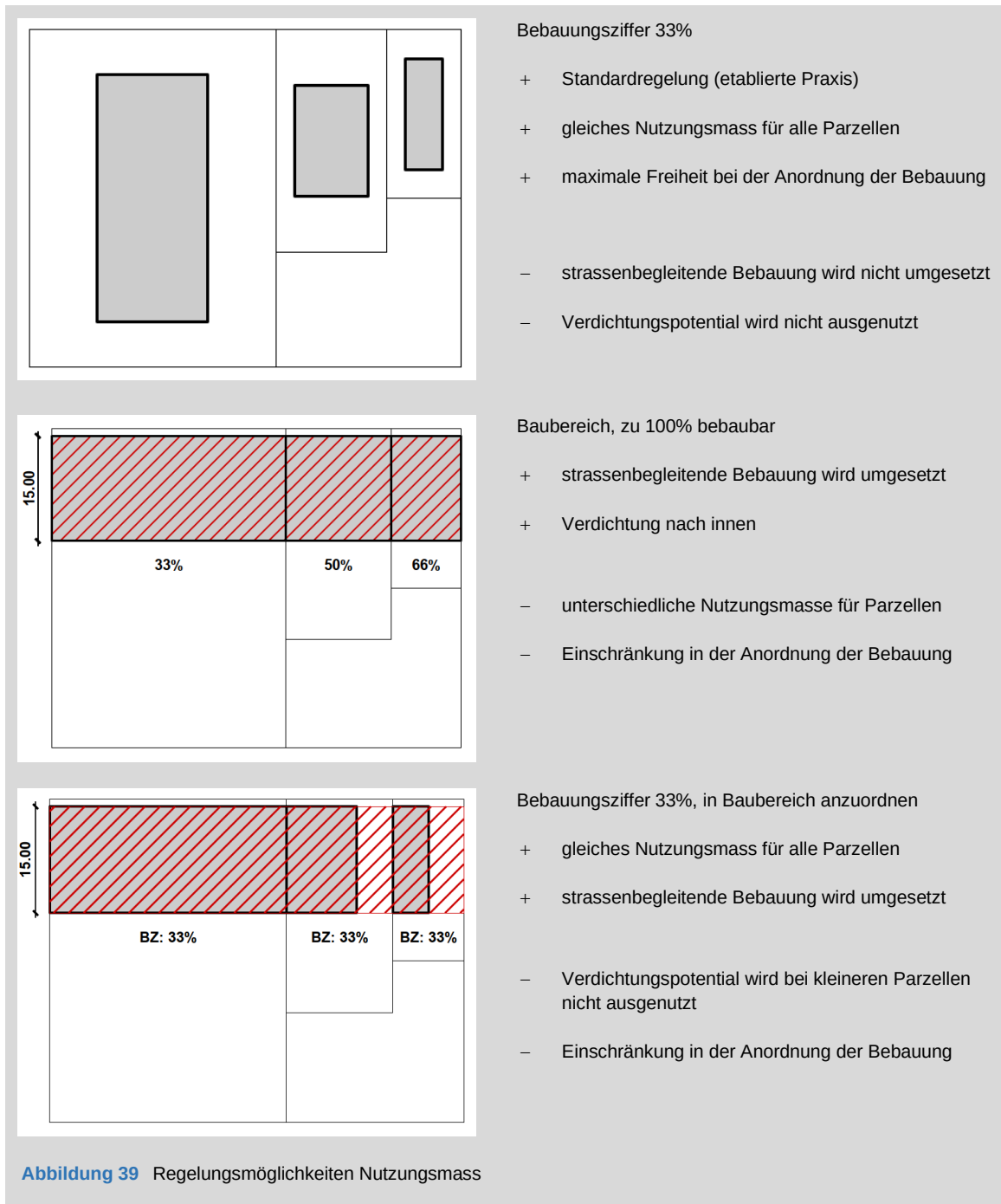
Der Zentrumsplanung liegt eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Studie zu Grunde. Diese leitet sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur ab und berücksichtigt wichtige Ziele wie die Verdichtung nach innen sowie die Wohn- und Siedlungsqualität. Unter diesen Rahmenbedingungen ist es wenig realistisch, dass eine andere Siedlungsstruktur zu einer ähnlichen Zielerfüllung, unter geringeren Auswirkungen auf die Eigentumsrechte führen würde.

Mit der Variante einer allgemeinen Erhöhung des Nutzungsmasses kann die Siedlungsstruktur nicht beeinflusst und somit deren Qualität nicht gesichert werden.

Mit einer Beibehaltung der heutigen Nutzungsordnung können viele Parzellen nicht angemessen baulich genutzt werden, was die Verdichtung nach innen hindert.

7.2.5.2. *Umsetzung der strassenbegleitenden Bebauung mit Baubereichen*

Für die Umsetzung der gemäss städtebaulichem Konzept vorgesehenen, strassenbegleitenden Bebauung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Festlegung des Nutzungsmasses untersucht:



Mit Baubereichen entlang der Strassen kann die strassenbegleitende Bebauung und die angestrebte Verdichtung nach innen bestmöglich umgesetzt werden.

7.3. Abweichung von den Strassenbaulinien

7.3.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

Das Zentrum von Binningen ist ein historisch gewachsener Ort mit unterschiedlich breiten Strassenräumen und Engnissen. Diese Struktur ist für Zentren typisch und hebt sie von der Struktur von Wohnquartieren ab. Dies ist identitätsstiftend und wichtig für das Zentrums-Gefühl. Wo heute keine

Probleme mit dem engeren Straßenraum bestehen und keine anderweitigen Überlegungen dagegensprechen, sollen die Strassenräume auch in Zukunft eine Zentrenstruktur aufweisen. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurden die Baubereiche und Baulinien in der Regel auf den Bestand gesetzt. Wo eine Gebäudezeile weitergebaut werden soll, erfolgt dies ebenso auf dieser Fassadenflucht.

7.3.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind betroffen:

- öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur;
- öffentliches Interesse an einem ausreichend dimensionierten Strassenraum;
- öffentliches und privates Interesse an der Rechtsgleichheit.

7.3.3. Bewertung der Interessen

7.3.3.1. *Öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur*

Das öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur wird in Kapitel 7.2.3.2 ausgeführt.

Wie in Kapitel 7.2.1 ausgeführt, besteht die Siedlungsqualität im Zentrum u.a. durch die unterschiedlich dimensionierten Strassenräume. Dies wird unterstützt durch § 6 Abs. 1 lit. c Strassenreglement der Gemeinde Binningen: «Bau- und Strassenlinienpläne bestimmen (...) den Abstand, den Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben. Insbesondere wird festgelegt: (...) auf die örtlichen Verhältnisse, das Ortsbild und die Erfordernisse des Verkehrs abgestimmte Bauabstände mit entsprechender Vermassung (Baulinien).

Es besteht ein öffentliches Interesse für eine qualitätsvolle Siedlungsstruktur auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

7.3.3.2. *Öffentliches Interesse an einem ausreichend dimensionierten Strassenraum*

Das öffentliche Interesse an einem ausreichend dimensionierten Strassenraum stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:

- § 33 Abs. 3 RBG: zweckmässige Erschliessung;
- § 35 RBG und § 6 Strassenreglement Binningen: Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinererschliessung für neue Überbauung fest und bestimmen im Weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben;
- Im Anhang 1 zum Strassenreglement werden die Richtwerte für den Ausbaustandard der Gemeindestrassen festgelegt.

Es besteht ein öffentliches Interesse für ein ausreichend dimensionierten Strassenraum auf kantonalen (Kantonsstrassen) und kommunaler Ebene (Gemeindestrassen).

7.3.3.3. *privates und öffentliches Interesse an der Rechtsgleichheit*

siehe Kapitel 7.2.3.5

7.3.4. Interessenabwägung

7.3.4.1. Gemeindestrassen

Die Abstände der Strassenbaulinien zum Strassenrand im Zentrum von Binningen sind heute sehr uneinheitlich, da abgestimmt auf die historische, städtebauliche Situation. Oftmals liegen die Bestandesbauten und damit auch die Strassenbaulinien nahe am Strassenrand. Damit wird der Strassenraum in einer Zentrums-typischen Art und Weise gefasst. Wo keine Bestandesbauten liegen, wird in der Gemeinde, gemäss Strassenreglement und Verwaltungspraxis, von folgenden Normabständen ausgegangen:

Strassentyp	Ausbaustandard Richtwerte	Trottoir	Abstand Strassenlinie zu Baulinie	Abstand zwischen den Baulinien
Sammelstrasse	5.50 m	2.0 m	2* 4.0 m	16.0 m
Erschliessungsstrasse	4.50 m	2.0 m	2* 4.0 m	15.0 m
Erschliessungsweg	3.0 m	---	2* 3.5 m	10.0 m

Die Fusswege wurden nicht näher beleuchtet, da hier der Ausbaugrad sehr individuell ist und die Ansprüche an diese Räume weniger breit und komplex sind. Zudem handelt es sich in der Regel um bestehende Situationen.

In folgenden Situationen wird bei der neuen Festlegung von neuen Baulinien vom Norm-Abstand abgewichen:

Strasse	Begründung
Kermattstrasse	Die Kermattstrasse als Erschliessungsstrasse hat heute einen Abstand zwischen den Bauten bzw. Baulinien von 6.5 – 15 m. Der Normabstand von 15 m wird im östlichen Teil, bis zum Kapellenweg, mehrheitlich eingehalten. Der westliche Strassenabschnitt zwischen Kapellenweg und Holeerain ist geprägt von einem engen Strassenraum. Diese Struktur ist ortsbildpflegerisch relevant, weswegen hier eine Ortsbildschonzone eingeführt wird. Der Norm-Abstand zwischen den Bauten bzw. Baulinien wird nur dort erreicht, wo die städtebauliche Struktur nicht der angestrebten geschlossenen Bebauung gemäss städtebaulicher Studie entspricht (Parz. Nr. 360) und auch dem gewachsenen Ortsbild widerspricht. Dies wurde mit den neuen Baulinien korrigiert. Die Dimensionen des Strassenraums wurden von der Abteilung Verkehr, Tiefbau und Umwelt geprüft und für verträglich befunden. Die bereits bestehenden Baulinien wurden in diesem Sinne ergänzt. Das öffentliche Interesse an dem fürs Ortsbild in der Kermattstrasse typischen Strassenraum wurde höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.
Gartenstrasse	Auf den Parzellen Nrn. 419, 422 und 424 wurden die Baulinien, welche ehemalige oder noch vorhandene Bestandesliegenschaften umfuhren, auf die Fassadenflucht der sonstigen Baulinie zurückversetzt. Damit wird die Dimensionierung des Strassenraums verbessert. Das öffentliche Interesse am Strassenraum ist hier höher zu gewichtet als das private Interesse an der Möglichkeit eines Ersatzneubaus an gleicher Lage. Die Rechtsgleichheit ist nicht tangiert.
Curt Goetz-Strasse	Die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2280 bildet ein Enghis im Strassenraum und markiert einen der Eingänge zum Binniger Schulcampus. Diese spezifische Struktur soll erhalten bleiben. Es wird eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.
Postgasse	Der Standard-Abstand zwischen den Baulinien der Postgasse ist bei den Liegenschaften Parz. Nrn. 1682 und 1684 sowie der Liegenschaft Parz. Nr. 1727 unterschritten. Die Baulinie auf Seite der Parzelle Nr. 1727 ist bestehend. Die neue Baulinie orientiert sich am Bestand. Im Sinne der Zentrumsstruktur soll dieses Enghis erhalten bleiben. Es werden Gestaltungsbaulinien festgelegt. Das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.
Weihermattstrasse	Die neue Baulinie auf der Parzelle Nr. 1653 liegt innerhalb des Standard-Abstands zwischen den beiden Baulinien. Hier handelt es sich um eine vorbestandene Situation, die erhalten werden soll (Kernzone). Das öffentliche Interesse an dem fürs Ortsbild in der Weihermattstrasse typischen Strassenraum wurde höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.

Strasse	Begründung
Bruderholzstrasse	Die Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 1608 / 1609 und 1612 / 1614 bilden den Auftakt ins Binninger Zentrum an der Baslerstrasse. Das heute bestehende Engnis soll daher erhalten werden. Es werden Gestaltungsbaulinien festgelegt. Das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.
Schlossrebenrain	Die Liegenschaften auf den Parzellen 1631 und 2211 bilden den Auftakt ins Binninger Zentrum an der Baslerstrasse. Das heutige Engnis soll erhalten bleiben. Die Lage der Bebauung auf der Parzelle Nr. 1631 soll erhalten bleiben. Das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.
Hohlegasse	Die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2089 bildet mit einem Engnis den Auftakt ins Binninger Zentrum an der Hohlegasse. Dieses Engnis soll auch zukünftig bestehen bleiben, bzw. erweitert werden. Es wird eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur wird höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.

7.3.4.2. Kantonsstrassen

Das kantonale Tiefbauamt geht im Sinne einer Faustformel von einem Norm-Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand (exkl. Trottoir) aus. In folgenden Fällen wurde bei neuen Baulinien davonabgewichen:

Hauptstrasse	1803, 1808	Anpassung an Bestandesbauten → Umsetzung städtebauliches Konzept, Weiterbauen im Bestand
	1794, 1802	Zurückversetzen auf Fassadenflucht der anderen Bestandesbauten → Umsetzung städtebauliches Konzept, Weiterbauen im Bestand
	1682, 1683	Baulinie wurde auf die Flucht der Liegenschaft Hauptstrasse 81 und Postgasse 13 gelegt. → Umsetzung städtebauliches Konzept, Ausnutzen Innenentwicklungspotential, Weiterbauen im Bestand
	2089, 467, 468, 471, 475	Baulinie wurde auf Bestandesbauten gelegt, teilweise gegenüber diesen auch zurückversetzt → Umsetzung städtebauliches Konzept, Weiterbauen im Bestand
Oberwilerstrasse	3843, 558, 559, 560, 562	Baulinie wurde auf Bestandesbauten gelegt → Umsetzung städtebauliches Konzept, Weiterbauen im Bestand
Baslerstrasse	1608, 1609	Weiterführung bestehende Baulinien → Umsetzung städtebauliches Konzept
	1631	Weiterführung bestehende Baulinien → Umsetzung städtebauliches Konzept

In diesen Fällen wird das öffentliche Interesse an der Zentrumsstruktur und der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts höher gewichtet als das öffentliche Interesse am standardmässigen Strassenraum. Aufgrund der spezifischen begründeten Situation ist die Rechtsgleichheit nicht tangiert.

7.3.5. Varianten

Als Variante kommt die Durchsetzung der Norm-Abstände ohne Ausnahme in Frage. Damit könnte der Zentrums-Charakter nicht erhalten werden, was sich negativ aufs Ortsbild auswirken würde. Zudem hätte dies weitere Bauten in Bestandesgarantie zur Folge. Zudem ist die Disponibilität einer so grossen Anzahl an Parzellen in nützlicher Frist fraglich.

7.4. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse und Baslerstrasse

7.4.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

Die Gemeinde stellt fest, dass auch im Zentrum oftmals die Erstellung reiner Wohngebäude für die Investorenschaft attraktiver ist als die Erstellung eines Gebäudes mit gemischter Nutzung. Dieser Trend führt langfristig zu einem Verlust der Zentrumsfunktion mit einem breiten Angebot an Dienstleistungs- und Verkaufsangeboten. Um hier entgegenzuwirken, wird entlang der Hauptstrasse und Baslerstrasse im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung verbindlich festgelegt.

7.4.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind beim Ausschluss der Wohnnutzung für die strassenzugewandten Erdgeschosse entlang der Hauptstrasse und Baslerstrasse betroffen:

- öffentliches Interesse an einem belebten Zentrum;
- privates Interesse an der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit.

7.4.3. Bewertung der Interessen

7.4.3.1. *Öffentliches Interesse an einem belebten Zentrum*

Das öffentliche Interesse an einem belebten Zentrum lässt sich aus diversen Zielen und Planungsgrundsätzen des eidg. Raumplanungsgesetzes ableiten:

- Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG: räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Durch die wirtschaftlich lukrative Wohnnutzung wird die Geschäftsnutzung an vielen Orten verdrängt.

- Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG: günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Die Attraktivität einer Gemeinde ist u.a. abhängig von einem funktionierenden Zentrum mit einem vielfältigen Angebot.

Entsprechende Bestimmungen finden sich auch im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz:

- § 3 Abs. 1 lit b: das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben gefördert wird.
- § 3 Abs. 1 lit. c: die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum berücksichtigt werden;

Zudem legt das RBG fest, dass die Zonenreglemente u.a. die Nutzungsart bestimmen können (§ 18 Abs. 3 RBG). Gemäss §22 Abs. 2 RBG, umfassen Zentrumszonen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Diese Funktion kann nur mit einem funktionierenden Geschäftsangebot im Erdgeschoss erfüllt werden.

7.4.3.2. *Privates Interesse an der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit*

Das private Interesse an der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit wird durch Art. 26 und 27 BV begründet.

7.4.4. Interessenabwägung

Oftmals ist die Wohnnutzung für Investoren lukrativer als die Geschäftsnutzung, weswegen vermehrt reine Wohnliegenschaften erstellt werden. Dies läuft dem Bestreben der Gemeinde zuwider, ein lebendiges, attraktives Zentrum langfristig zu erhalten. Dafür ist im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung erforderlich, wobei der Begriff alle geschäftlichen Nutzungen (Verkauf, Dienstleistung, Büro etc.) umfasst. Damit die Einschränkung der Grundeigentümerschaften möglichst gering ausfällt, gilt die Regelung nur für die strassenzugewandten Teile des Erdgeschosses. Die strassenabgewandten Teile können für Wohnungen genutzt werden. Auch sind in einem untergeordneten Mass Nebennutzflächen der Wohnnutzung wie Waschküchen, Veloabstellräume etc. möglich. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass diese Massnahme geeignet ist das Ziel der Erhaltung eines lebendigen Zentrums zu erreichen. Aufgrund der befürchteten Umnutzung der Erdgeschosse zur Wohnnutzung ist die Massnahme zudem erforderlich. Auch ist sie verhältnismässig, da sie nur einen Teil der Erdgeschossflächen umfasst und mit der Ausnahmereglung auch der Fall geregelt wird (§ 54 Abs. 2 lit c TZRZ), falls kein Bedarf an Geschäftsnutzungen bestehen sollte. Vgl. dazu auch BGE 1C_277/2015. Zudem geht die Einschränkung zumeist mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses einher, dass den Nachteil aufwiegt.

Das öffentliche Interesse an der Belebung des Zentrums wird höher gewichtet als das private Interesse an der Eigentumsgarantie.

7.4.5. Varianten

Als Variante kommt der Verzicht der Bestimmung in Frage. Die Gemeinde befürchtet für diese Fall eine Zunahme der reinen Wohnnutzung im Zentrum und somit den schleichenden Niedergang der zentralen Funktionen im Ortskern. Zudem ist die Wohnqualität der Erdgeschoss-Wohnungen an Hauptstrassen fraglich.

7.5. **Kernzonen und Ortsbildschonzone**

7.5.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

Der Charakter des Ortsbildes von Binningen soll erhalten bleiben. Die Zentrumsplanung wurde daher auf die identitätsstiftenden Strukturen und Gebäude abgestimmt. Für die Bebauungen um den Münsterplatz und im Schmidlihof sowie bei den geschützten Bauten wurden Kernzonen festgelegt, für den Strassenzug in der Kernmatt eine Ortsbildschonzone.

7.5.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind von der Planungsmassnahme berührt:

- öffentliches Interesse am Erhalt der historischen Strukturen und Bauten;
- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage;
- privates Interesse an der Baufreiheit.

7.5.3. Bewertung der Interessen

7.5.3.1. *öffentliches Interesse am Erhalt der historischen Strukturen und Bauten*

In den 1980er Jahren wurden alle Schweizer Ortsbilder systematisch nach einer einheitlichen Methodik inventarisiert und ein erstes Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erstellt. Binningen wurde dabei als "von regionaler Bedeutung" eingestuft und gehört daher nicht zum heutigen Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Demnach fällt das Binninger Ortsbild nicht unter den Schutz von Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), das Inventar entfaltet daher keine direkte Rechtswirkung.

Zusammen mit dem Bauinventar Baselland bildet es eine Fachgrundlage z.H. der Zentrumsplanung. Gemäss kantonalem Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) erlassen der Kanton und die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanungen Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz (§ 6 DHG). Am Erhalt der Ortsbilder und der schützenswerten Bausubstanz besteht daher ein kantonales und kommunales Interesse.

7.5.3.2. *öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage*

siehe Kapitel 7.2.3.1

7.5.3.3. *privates Interesse an der Baufreiheit*

siehe Kapitel 7.2.3.3

7.5.4. Interessenabwägung

Bei den als schützenswerte Objekte bezeichneten Gebäuden des Bauinventars Baselland gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse höher als das private Interesse an der Eigentums- und Baufreiheit. Die Objekte wurden alle als geschützte Bauten in den Teilzonenplan übernommen.

Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wurde behandelt.

Die substantiell erhaltenswerten Baugruppen des Münsterplatzes und des Schmidlihofs wurden der Kernzone zugeordnet. Bis auf die kantonal geschützte Baute am Münsterplatz sieht die Gemeinde, gestützt auf das Bauinventar Baselland, keinen Anlass für einen Substanzerhalt. Die Gebäudegrundrisse der Bebauung mit Situationsbezug orientieren sich am Bestand, wo städtebaulich verträglich, ist auch eine Aufstockung möglich. Neubauten sind möglich. Mit dieser Lösung sichert die Gemeinde die städtebauliche Struktur im Sinne der Stellung der Bauten zueinander und damit den für den Charakter des Ortes wichtigen historisch gewachsenen Strassenraum. In diesem Rahmen gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes höher als das private Interesse an der Baufreiheit.

Die Baugruppe in der Kernmatt ist sehr divers und weist unterschiedliche Charakter auf. Neben ineinander verschachtelten Bebauungsstrukturen bestehen auch Doppelhäuser und eine Reiheneinfamilienhauszeile. Die Gebäude sind architektonisch eher einfach gehalten. Aufgrund des uneinheitlichen Charakters bewertet die Gemeinde das Gebiet als weniger wertvoll als die Baugruppen am Münsterplatz oder im Schmidlihof. Die Bauweise ist strassenbegleitend und steht somit in

Übereinstimmung mit der städtebaulichen Studie. Die Bebauung soll sich daher in diese Richtung weiterentwickeln. Mit der Festlegung der Zentrumszone als Grundnutzung und den Bestimmungen zur Ortsbilschonzone sichert die Gemeinde diese Entwicklung. Das Planungsresultat ist aus ihrer Sicht eine gelungene Abstimmung zwischen Ortsbildschutz und Innenentwicklung. Die Baufreiheit der Grundeigentümerschaften wird in ähnlichem Masse tangiert wie bei der Zentrumszone, siehe daher auch Kapitel 7.2. Das öffentliche Interesse an der Ortsbilschonzone wird höher gewichtet als das private Interesse an der Baufreiheit.

7.5.5. Varianten

Um bei der Umsetzung des Bauinventars Baselland von den schutzwürdigen Gebäuden abzuweichen, wären Gegengutachten notwendig. Dafür sieht die Gemeinde keinen Anlass.

Das ISOS könnte strenger oder weniger streng ausgelegt werden. Die Gemeinde ist aber der Überzeugung mit der Zentrumsplanung eine ausgewogene Abstimmung zwischen Ortsbildschutz und Innenentwicklung vorgenommen zu haben.

7.6. **Zonen mit Quartierplanpflicht**

7.6.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

siehe Kapitel 4.6 «Zonen mit Quartierplanpflicht»

7.6.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind bei der Implementierung der Zonen mit Quartierplanpflicht betroffen:

- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage;
- öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur;
- privates Interesse an der Baufreiheit.

7.6.3. Bewertung der Interessen

7.6.3.1. *öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage*

siehe Kapitel 7.2.3.1

7.6.3.2. *Öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsstruktur*

siehe Kapitel 7.2.3.2

7.6.3.3. *privates Interesse an der Baufreiheit der betroffenen Grundeigentümerschaften*

Das private Interesse an der Baufreiheit begründet sich aus der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung.

Durch die Festlegung einer Zone mit Quartierplanpflicht kann die Grundeigentümerschaft nur noch auf der Grundlage einer Quartierplanung bauen. Die bestehenden Bauten unterliegen der Bestan-

desgarantie gemäss § 110 RBG und dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden. Besonders einschneidend ist diese Festlegung, wenn sich mehrere Grundeigentümerschaften für die Ausarbeitung einer Quartierplanung finden müssen.

7.6.4. Interessenabwägung

Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an einer massgeschneiderten Innenentwicklung sehr hoch. In den Standardsituationen entschied sie sich zu einer strassenbegleitenden, geschlossenen Bebauung mit bis zu sechs Geschossen auf Basis des städtebaulichen Konzepts.

An gewissen städtebaulichen Schlüsselstellen ist eine differenziertere Betrachtungsweise notwendig. So z.B. um den Kronenplatz, wo die städtebauliche Studie bereits mögliche Standorte für Hochhäuser bezeichnete. Die städtebaulichen, aussenräumlichen und verkehrlichen Auswirkungen sind an diesen Stellen konkreter zu untersuchen. Dabei ist ein Varianzverfahren verpflichtend, anders kann der Zweck einer Quartierplanung gemäss § 37 Abs. 1 RBG an diesen Orten nicht erfüllt werden (architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung).

Die Zonen mit Quartierplanpflicht werden in Kapitel 4.6 «Zonen mit Quartierplanpflicht» detailliert begründet.

Die Gemeinde gewichtet auf diesen Arealen das öffentliche Interesse an einer massgeschneiderten Siedlungsentwicklung via Quartierplanung höher als das private Interesse an der Baufreiheit.

7.6.5. Varianten

Als Variante bestünde die Möglichkeit eine Wohn- und Geschäftszone oder eine Zentrumszone einzurichten. Wie bereits ausgeführt, ist dies nur dort sinnvoll, wo auf die städtebauliche Studie abgestellt werden soll. Für weitergehende Gebäudehöhen oder gänzlich abweichende Baustrukturen fehlt die fachliche Grundlage.

Würde bei den Arealen Nrn. 1-5 der Tabelle in Kapitel 4.6 eine Wohn- und Geschäftszone oder Zentrumszone festgelegt, würde das Innenentwicklungspotential allenfalls nicht vollständig ausgenutzt. Beim Areal Nr. 6 fehlt die städtebauliche Grundlage für eine derartige Festlegung im Nutzungsplanungsverfahren.

7.7. **Zonen für öffentliche Werke und Anlagen bei privaten Grundeigentümerschaften**

7.7.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

Wo private Institutionen öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sollen diese gemäss Gemeinde in ihrer baulichen Entwicklung grössere Freiheiten haben als in einer Normbauzone. Für das betreute Alterswohnen (OeWa-Zone «G») sowie für die Klinik-, Verwaltung- und Postnutzung (OeWa-Zone H) wird daher neu eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen eingerichtet.

7.7.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind von der Planungsmassnahme berührt:

- öffentliches Interesse am Erbringen einer öffentlichen Leistung;
- öffentliches Interesse an der Einpassung von Bauten ins Ortsbild;
- privates Interesse an der Eigentumsfreiheit.

7.7.3. Bewertung der Interessen

7.7.3.1. *öffentliches Interesse am Erbringen einer öffentlichen Leistung*

Es besteht ein gewichtiges kommunales öffentliches Interesse am Betrieb von Alterswohnungen sowie am Betrieb der Post, der Jugendpsychiatrie sowie der Bauverwaltung,

7.7.3.2. *öffentliches Interesse an der Einpassung von Bauten ins Ortsbild*

An der Einpassung von Bauten ins Ortsbild von Binningen besteht ein untergeordnetes öffentliches Interesse, da es sich nicht um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt (siehe auch Kapitel 7.5).

7.7.3.3. *privates Interesse an der Eigentumsfreiheit*

Das private Interesse an der Eigentumsfreiheit ist durch Art. 26 der Bundesverfassung begründet.

7.7.4. Interessenabwägung

An der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben besteht ein erhebliches öffentliches Interesse.

Die dafür benötigten Bauten übersteigen oftmals die Masse der normalen Bauzonen. Es ist daher die Regel, dass in den OeWa-Zonen kein Nutzungsmass und kein Gebäudeprofil festgelegt wird. Die allgemeinen Bestimmungen der Zonenvorschriften, so z.B. die Gestaltungsgrundsätze (§ 27 TZRZ) gelten gleichwohl. Ist die Gemeinde Bauherrin, so besteht eine zusätzliche Qualitätssicherung darin, dass grössere Bauvorhaben im Rahmen der Kreditunterbreitung dem Souverän vorgelegt werden. Bei öffentlichen Aufgaben, welche Privaten übertragen wurden, ist dies nicht der Fall. Bei der Zone für öffentliche Werke und Anlagen «G» sorgen die Baulinien und Gestaltungsbaulinien für ein ortsbildverträgliches Gebäudeprofil (TZPT + § 26 Abs. 4 TZRZ). Die Zone für öffentliche Werke und Anlage «H» muss auf zwei Seiten die gesetzlich festgelegten Grenzabstände einhalten, was zu einer gewissen Regulation der Gebäudehöhe führt. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festlegung von weitergehenden Rahmenbedingungen für die privaten Grundeigentumschaften.

Das private Interesse an der Eigentumsfreiheit ist dahingehend tangiert, dass die Gemeinde durch die Zuweisung eines Grundstücks in die Zone für öffentliche Werke und Anlage das Enteignungsrecht erhält (§77 RBG). Die Gemeinde beabsichtigt allerdings nicht, das Enteignungsrecht für die beiden Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auszuüben. Zusätzlich ist das Nutzungsrecht eingeschränkt: Neben der Nutzung gemäss Zweckbestimmung sind andere Nutzungen nur in beschränktem Umfang zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 2 RBG).

Die Gemeinde gewichtet das öffentliche und private Interesse an optimalen Entwicklungsbedingungen für diese Institutionen höher als das private Interesse an der freien Wahl der Nutzungsart Liegenschaften.

7.7.5. Varianten

Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen «G» könnte auch die Zentrumszone festgelegt werden.

Die altrechtliche Zone mit Quartierplanpflicht könnte für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen «H» bestehen bleiben.

7.8. **Planbeständigkeit**

7.8.1. Planerisches Ziel und Massnahmen

siehe Kapitel 4.1 «Perimeter»

7.8.2. Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind von der Planbeständigkeit berührt:

- öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage für das gesamte funktionale Zentrum von Binningen;
- privates Interesse und öffentliches Interesse an der Planbeständigkeit.

7.8.3. Bewertung der Interessen

7.8.3.1. *öffentliches Interesse an der Verdichtung nach innen an zentraler Lage für das gesamte funktionale Zentrum von Binningen*

Zum öffentlichen Interesse an der Verdichtung nach innen, siehe Kapitel 7.2.3.1

Die Zentrumsplanung macht nur Sinn, wenn sie einheitlich, fürs gesamte funktionale Zentrum von Binningen gedacht wird.

7.8.3.2. *privates und öffentliches Interesse an der Planbeständigkeit*

Das öffentliche Interesse an der Planbeständigkeit stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:

- Art. 15 Abs. 1 RPG: Planungshorizont für Nutzungsplanungen von 15 Jahren;
- Art. 21 Abs. 2 RPG: Anpassung von Nutzungsplanungen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben;
- Bundesgerichtsentscheide:
 - BGE 132 II 408: Planbeständigkeit und öffentliches Interesse
 - BGE 120 IB 207: Planänderungen nur bei veränderten Verhältnissen
 - BGE 129 II 396: Vertrauensschutz und Planbeständigkeit
 - BGE 144 II 41: Grundsatz der Verhältnismässigkeit

7.8.4. Interessenabwägung

Für die im Kapitel 4.1 «Perimeter» aufgeführten Areale, welche nicht von der Nichtgenehmigung der Zentrumsplanung durch den Regierungsrat im Jahr 2013 betroffen sind, ist die Planbeständigkeit zu prüfen.

„Damit die Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, müssen die privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Der Interessenschutz ruft nach einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was wiederum Bestandteil des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist (S. 659 Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016).“ Nach Art 21 Abs. 2 RPG können Nutzungspläne angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Praxiskommentar RPG leitet aus der Rechtsprechung folgende Faustregel ab: „Je neuer ein Plan ist und je umfangreicher die vorgesehenen Anpassungen sind oder je detaillierter der geltende Plan ausgestattet ist, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, um ihn anzupassen.“ Je näher die Mutation oder Revision der Zonenvorschriften am Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art 15 Abs. 1 RPG ist, desto einfacher können die geänderten Verhältnisse begründet werden.

Die Ortsplanungsrevision Binningen hat eine lange Geschichte und basiert auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2004. Es dauerte anschliessend bis ins Jahr 2011, bis die Zonenplanung vom Einwohnerrat beschlossen und 2013 vom Regierungsrat genehmigt werden konnte. Aufgrund dieser langen Planungsspanne ist es möglich, dass Entscheide aus dem Jahr 2004 heute nicht mehr immer zeitgemäss sind. Insbesondere die Verdichtung nach innen hat seither einen viel grösseren Stellenwert erhalten.

Seit Inkrafttreten der Zonenvorschriften im Jahr 2013 sind bereits elf Jahre vergangen, bis zur Genehmigung der vorliegenden Planung dürfte nochmals 1/2 Jahr vergehen. Nach diesem Zeitraum ist der Planbeständigkeit kein allzu grosses Gewicht mehr beizumessen.

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an einer konsistenten, flächendeckenden Zentrumsplanung höher als das private Interesse an der Planbeständigkeit.

7.8.5. Varianten

Als Variante kommt eine Beplanung ausschliesslich der nicht-genehmigten Areale der Zentrumszone in Frage. Damit könnte das flächendeckende Innenentwicklungskonzept, basierend auf der städtebaulichen Studie nicht umgesetzt werden. Es entstünde ein Flickwerk, was dem öffentlichen Interesse an einer qualitätsvollen, massgeschneiderten Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage entgegenstehen würde.

8. Planungsprozess

8.1. Information und Partizipation der Bevölkerung

Der Gemeinde ist eine breite Abstützung der Planungsmassnahmen in der Bevölkerung und insbesondere bei den betroffenen Grundeigentümerschaften sehr wichtig. Die Bevölkerung hatte am 26.09.2018 die Gelegenheit, das städtebauliche Konzept an einer Dialogveranstaltung zu diskutieren. Den Entwurf der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" besprach die Gemeinde zwischen März und September 2021 mit den interessierten Grundeigentümerschaften im Rahmen von 26 Workshops. Darauf folgte dann die offizielle öffentliche Mitwirkung.

8.1.1. Dialogveranstaltung zur städtebaulichen Studie

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 1 	
Baulinie muss auf die Parzellengrenze gelegt werden.	Dies wurde beim Kanton abgeklärt, leider ist dies nicht möglich. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird dieses Anliegen nochmals thematisiert.
Kann die Parzelle Nr. 1615 in die Planung miteinbezogen werden?	Die Parzelle Nr. 1615 wird in den Perimeter aufgenommen.
Was geschieht mit der Grünflächenziffer?	In der Zentrumszone wird die Grünflächenziffer durch den Hofbereich abgelöst. In der Wohn- und Geschäftszone wird auf sie verzichtet.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 2 	
Zone WG4 soll bleiben.	Entlang des Birsigs wird die Zone WG4 festgelegt, entlang der Baslerstrasse entsprechend der rechtskräftigen Quartierplanvorschriften eine sechsgeschossige Zone.
Parkartige Zone in den Weihermatten soll erhalten bleiben.	Die OeWa-Zone Park wird durch eine Grünzone und einen Freihaltebereich für Hauptbauten abgelöst. Damit ist der grüne Charakter auch zukünftig gewährleistet.
Teilgebiet 3 	
Altersgerechte Wohnungen auf der Kantonsparzelle	Darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss.
Grünraum und bauliche Nutzung im Gleichgewicht Neubauten möglichst entlang der Amerikanerstrasse	Die OeWa-Zone Park wird durch eine Grünzone und einen Freihaltebereich für Hauptbauten abgelöst. Damit ist der grüne Charakter auch zukünftig gewährleistet und die Bauten werden entlang der Amerikanerstrasse erstellt.
Nur marginale Verdichtung	Es findet eine verträgliche Verdichtung gemäss städtebaulichem Konzept statt. Das Nutzungsmass wird in der Teilzonplanung Zentrum Teilgebiet Weihermatten im Vergleich zu heute nicht erhöht.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 4 	
Aufwertung der Hauptstrasse erfordert Verkehrsberuhigung.	Die Gemeinde bringt sich ins kantonale Sanierungsprojekt der Hauptstrasse ein und hat den ausdrücklichen Wunsch geäußert, nicht nur eine reine Strassensanierung durchzuführen, sondern eine einheitliche Gestaltung, unter Miteinbezug der Gemeinde. Zudem wurde Tempo 30 beantragt.
Einzelne ältere Gebäude und Freiräume sind identitätsstiftend (z.B. Münsterplatz).	Bauten gemäss Bauinventar Basel-Landschaft werden als geschützte Bauten in die Teilzonenvorschriften aufgenommen.
«Lädelisterben» an der Hauptstrasse wegen Lärm, Dreck, Platzmangel... also braucht es an der Hauptstrasse nicht noch mehr Ladenlokale welche leer stehen.	Die Teilzonenvorschriften sollen die baurechtliche Grundlage für eine positive Entwicklung im Zentrum legen. Die Belegung der Hauptstrasse mit Läden ist ein wichtiger Teil.
Was sind die Pläne für OeWA Zone «Curt-Goetz-Strasse», warum OeWA?	Die Zweckbestimmungen der OeWa-Zonen sind "Verwaltung" und "Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz" (Schulcampus).
Denkmal- und Heimatschutzvorschriften beim Münsterplatz sind hinderlich.	Die Vorschriften für die Gebäude am Münsterplatz wurden sorgfältig, passend zu den bestehenden Strukturen gewählt. Die Ausnützung der Parzellen ist angesichts der kleinen Parzellen grösstenteils hoch.
Ausnützungsziffer bei kleinen Parzellen zu klein	In der Zentrumszone wird die Ausnützung neu mittels Baubereichen geregelt, je nach Lage und Form der Parzelle steigt Nutzungsmass.
Teilgebiet 5 	

Thema	Umsetzung in der Planung
Weitere Alterswohnungen der Bevölkerung zur Verfügung stellen, Aufstockung ermöglichen	Die Zone OeWa ermöglicht auch eine Aufstockung der Gebäude bei Bedarf.
Grünflächen erhalten	Durch die Zentrumszone mit den Hofbereichen wird die Grünfläche erhalten.
Teilgebiet 6 	
Entlang der Hauptstrasse möchten wir mehr Rasen (heute keiner) und Bäume (alleemässig). Gemeindeflächen sollten begrünt werden. Aufwertung des Strassenraums	Im orientierenden Planinhalt werden Bäume entlang der Hauptstrasse vorgesehen. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Hauptstrassenumgestaltung durch den Kanton im Jahr 2028 dafür ein.
Die Häuser entlang der Hauptstrassen sollen ähnlich hoch, aber nicht zu hoch sein, sodass die Häuser dahinter auch noch genügend Licht kriegen.	Die Gebäudehöhen entlang der Hauptstrasse wurden auf Basis des städtebaulichen Konzepts festgelegt. Dies berücksichtigt das Ortsbild und die Belichtung der Nachbarliegenschaften.
Uns stört, dass entlang der Hauptstrasse einige Häuser vorstehen, um die man herumgehen muss.	Mit den Baubereichen sind die meisten Gebäudefluchten auf einer Linie. Die bestehenden Bauten geniessen jedoch Bestandesgarantie.
Abschaffen der 1.3-Parkplatzpflicht pro Wohnung	Neu können die Reduktionsfaktoren auch auf Wohnnutzungen angewendet werden.
Beim Vorhandensein eines Parkhauses und zu Gunsten eines grüneren Strassenraums würden Grundeigentümerschaften auf die Parkplätze vor dem Haus verzichten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Gewerbe muss möglich sein.	Sowohl in der Zentrumszone als auch in der Wohn- und Geschäftszone ist eine Geschäftsnutzung (Büro, Verkauf, kleinere Handwerksbetriebe etc.) möglich.
Was geschieht mit dem Verkehr? Und dem Mehrverkehr?	Siehe Kapitel 6.2.4
Bleibt die Baulinie entlang der Hauptstrasse?	Im Rahmen der Planung wird beim Tiefbauamt beantragt, die Baulinie auf die Baubereiche anzupassen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Was fördert die neue Bebauungsziffer?	In der Zentrumszone wird die Bebauung neu mittels Baubereichen so gesteuert, dass eine strassenbegleitende Bebauung entsteht. In den Wohn- und Geschäftszonen ist die Anordnung der Bebauung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände und Baulinien frei.
Teilgebiet 7 	
Hausaufstockung dort wo sinnvoll (mehr Grünzone mit Näherbaurecht) Gartenstrasse 25-35 Aufzoning sinnvoll, damit der Dachstock ausgebaut werden kann (Erhöhung Ausnützungsziffer)	Die WG-Zone wurde durch die Zentrumszone mit Baubereichen ersetzt. Im festgelegten Profil sind Ausbauten zulässig. Die konkrete Umsetzung ist individuell zu betrachten.
Durch die Aufstockungen sinkt die Wohnqualität der Nachbarn.	Die neuen Teilzonenvorschriften basieren auf dem städtebaulichen Konzept, welches auch die Besonnung der Nachbarliegenschaften berücksichtigt.
Durchgangverschliessung nicht möglich	Vorhandene Hoferschliessungen bleiben bestehen.
Grünflächen im Hofbereich (insbesondere auch Gemeindeparzelle) erhalten, bzw. vergrössern	Mit dem Hofbereich wird dies gewährleistet.
Verschwinden von Generationenhäusern bei Neuüberbauung	Die Art der Bebauung kann über die Teilzonenvorschriften nicht gesteuert werden.
Alt-Baumbestand lassen oder ausgewachsene Bäume pflanzen	Ein wichtiger Baum im Innenhof wird als erhaltenswerter Baum im Teilzonenplan geschützt.
Blockrandbebauung lassen, wir wollen nicht noch mehr einzelne Blockbauten.	Die Zentrumszone strebt eine strassenbegleitende Blockrandbebauung an.
Die Baulinie kann weiter nach hinten verschoben werden, dann hätten die Grundeigentümerschaften gerne einen Anteil vom Gemeindeland.	Die Baulinien bestehen zum grossen Teil bereits. Durch die Baubereiche erhalten die Grundeigentümerschaften genügend Flexibilität für die Umsetzung eines Baukörpers.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 8 	
Die Bauproportionen der alten Häuser müssen erhalten bleiben (Optik/Charakterisierung), einzelne Aufstockungen sehen schlecht aus Hintere Kernmattstrasse 23 – Ende kein Aufstocken aber mehr Freiheit für Terrassen, Wintergärten, Dachlukarnen = jetzt homogenes Viertel Zentrumszone sollte in kleinere, charakterlich unterschiedliche, überschaubare Teilzonen aufgeteilt werden Keine zusätzlichen Aufstockungen, WG3 erhalten	Innerhalb der Ortsbildschonzone ist das Gebäudeprofil abgestimmt auf die Entwicklung des Bestandes: Entlang der Kernmattstrasse Zentrumszone 2-3+, im Vrenelispärtli 2+.
Erhalt der Schonzone: Kernmattstrasse, Vrenelispärtli	Die Schonzone bleibt erhalten.
Parkplatzvorschriften reduzieren	Neu können die Reduktionsfaktoren auch auf Wohnnutzungen angewendet werden.
Wo gibt es in Binningen den Plan für ein autofreies Quartier? Hauptstrasse: Tempo 30 Von Post bis TAT ein breiter Fussgängerstreifen	Ein gänzlich autofreies Quartier ist nicht geplant. Tempo 30 und Gestaltung der Hauptstrasse wird im Rahmen der Sanierung im Jahr 2028 mit dem Kanton eruiert.
Baulinie besser durchsetzen bzw. begradigen (Kernmattstrasse 18/20)	Die Gebäude stehen hinter der rechtskräftigen Baulinie.
Bauruine als Schandfleck Grünflächen schaffen (Bauruine)	Wiederaufbau des Gebäudes ist abgeschlossen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Teilgebiet 9 	
Einheitliche Verdichtung / Aufstockung entlang Hauptstrasse	Die Zentrumszone gewährleistet eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung entlang der Hauptstrasse.
Bedenken: Parkplatz-Nachweis bei Erweiterung/Aufstockung, man muss zu viele Parkplätze machen, dies sollte auf jeden Fall geändert werden	Die Parkplatz-Vorschriften sind kantonal geregelt. Siehe auch Teilgebiet 8 zur Parkplatzfrage.
Schallschutz-Vorschrift soll neue Wohnnutzung nicht einschränken.	Der Lärmschutz ist eidgenössisch geregelt. Bei Bauabsichten kann die Lärmschutzfachstelle des Kantons weiterhelfen.
Dorfzentrum schaffen (z.B. Münsterplatz)	Mit der Zentrumsplanung soll die Basis für ein attraktives Dorfzentrum geschaffen werden.
Grünraum zusätzlich schaffen, bzw. mindestens erhalten	In der Zentrumszone wird die Grünflächenziffer durch den Hofbereich abgelöst. In der Wohn- und Geschäftszone wird auf sie verzichtet.
Besitzstand muss garantiert bleiben	Die Bestandesgarantie für bestehende Bauten gemäss § 110 RBG ist auf jeden Fall gewährleistet. Die Ausnützung wird im Allgemeinen angehoben, Einzelfälle werden Nutzung einbüßen.
Keine neuen Quartierpläne	Wo möglich werden die Quartierpläne aufgelöst. Neue Quartierpläne gibt es u.a. dort, wo weitere Verdichtungen z.B. in Form von höheren Gebäuden möglich sind.
Kein einschränkender Heimatschutz	Historische Strukturen tragen viel zur Identifikation mit einem Ort bei. Am Münsterplatz, im Schmidlihof, in der Kernmatt sowie bei schützenswerten Einzelbauten werden daher die Vorschriften so formuliert, dass eine gute Einpassung in die historischen Strukturen gewährleistet ist.
Wiederbelebung des Gewerbes entlang der Hauptstrasse Aufstockung entlang der Hauptstrasse und Erhöhung der Ausnützung	Mit der Zentrumszone sollen entlang der Hauptstrasse Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, so dass eine Attraktivitätssteigerung stattfindet.

Thema	Umsetzung in der Planung
An der Hauptstrasse soll die Velosicherheit erhöht werden.	Der Gemeinderat hatte beim Kanton Tempo 30 auf der Hauptstrasse beantragt.
Abschaffung Nutzungsberechnung	In der Zentrumszone wird die bauliche Nutzung über die Baubereiche gesteuert, die Nutzungsberechnung fällt weg. In der Wohn- und Geschäftszone wird das System mit der Bebauungsziffer vereinfacht.
Keine Beschränkung der Parkplätze (Besucher-) Parkplätze ebenso wichtig wie Grünflächen	Die Gemeinde beabsichtigt in der Zentrumszone die Vorplatzbereiche Parkplatz-frei zu halten. Zudem besteht in den Hofbereichen ein Mindest-Grünflächenanteil. Ansonsten bestehen keine Einschränkungen für Parkplätze.
Keine Mehrwertabgabe	Die gesetzlichen Grundlagen sind auf kantonaler Ebene erneut in Arbeit.
Eigentümerrecht wird evtl. eingeschränkt durch seitliches Verdichten	Jede einzelne Grenze wird geprüft, ob die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 RBG umgesetzt werden kann (Gebäudeöffnungen, Erschliessungen etc.).
Veranstaltung pro Zone	Alle Grundeigentümerschaften wurden zu Workshops in kleineren Gruppen eingeladen.

8.1.2. Workshops mit den Grundeigentümerschaften zum Entwurf der Teilzonenvorschriften



Abbildung 40 Teilgebiete für die Durchführung der Workshops zwischen März und September 2021

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vorschläge zur Planung, welche im Rahmen der Workshops gemacht wurden, zusammengefasst. Fragestellungen, welche am Anlass direkt beantwortet wurden, sind nicht aufgeführt.

Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiet 4-2	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 7-2	
Ermöglichung Ladestationen E-Mobilität auf Vorplatzbereichen	Gemäss Ergebnis zur kantonalen Vorprüfung ist die Ungleichbehandlung zwischen Elektro-Autos und Autos mit Verbrennermotoren unzulässig.
Verlegung der öffentlichen Parkplätze an der Gartenstrasse auf die andere Strassenseite, da das Trottoir dort breiter ist	Dieses Anliegen betrifft den Strassenraum und somit nicht die Zonenplanung.
Parzellen Nrn. 433 und 434 gehören demselben Eigentümer, daher braucht es keine Linie, welche die geschlossene Bauweise gemäss § 24 Abs. 3 TZRZ ausschliesst → Parzelle könnte verkauft werden	Weil die Parzellen separat verkauft werden können, muss im Teilzonenplan die gelbe Linie beibehalten werden.
Workshop Teilgebiet 6-3	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 9-5	
Die Fassadenflucht soll überprüft werden.	Die bisher abgestufte Fassadenflucht wurde mehrheitlich begradigt.
Workshop Teilgebiete 1-1, 9-3, 10-1	
Die Bebauung der Zentrumszone soll am Schlossrebenrain aus Lärmschutzgründen um die Ecke gezogen werden.	Die Ausnützung der Parzelle Nr. 1631 ist mit dem vorgesehenen Baubereich bereits beträchtlich, zudem wird dem zusammenhängenden Grünraum ein grosses Gewicht beigemessen, eine Bebauung längs des Schlossrebenrains wird daher nicht umgesetzt.
Es soll in der Zentrumszone einen Bonus für energieeffizientes Bauen als Anreizinstrument geschaffen werden.	Die Bebauung in der Zentrumszone wird über Baubereiche gesteuert, welche auf dem städtebaulichen Konzept basieren. Ein Nutzungsbonus ist hier nicht möglich, da dadurch die Siedlungsqualität leiden würde.
Workshop Teilgebiet 7-3	
Der Fussweg soll auch zur Erschliessung der Hofbebauung dienen.	Es wird eine Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zur Orientierung eingetragen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Im Hof soll eine zweigeschossige anstatt einer eingeschossigen Bebauung möglich sein.	Die heute rechtskräftige zweigeschossige Bebauung wird in die Planung aufgenommen.
Workshop 9-7, 9-9	
Die Geschossigkeit in Bereich Oberwilerstrasse 8-22 soll überprüft werden, teilweise ist der Bestand 5-geschossig.	Es wird für die Gebäudezeile an der Oberwilerstrasse eine 5-geschossige Bebauung festgelegt.
Workshop 2-1	
Entlang des Fusswegs am Birsigs sollen keine Sitzbänke aufgestellt werden, da der Bereich bereits heute als Treffpunkt genutzt wird und es Lärm- und Litteringprobleme gibt.	Die Möblierung des Uferwegs ist nicht Inhalt der Teilzonenplanung.
Die Gebäudelinie entlang der Baslerstrasse sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit geprüft werden. Es fehlt ein Trottoir und mit den parkierenden Autos ist die Situation insbesondere für Kinder gefährlich.	Wo es die Parzellenstruktur zulässt, wurde der Baubereich nach hinten geschoben.
Die Gebäudehöhe soll auf 5 Geschosse reduziert werden.	Es soll keine Abzonung gegenüber der rechtskräftigen Quartierplanung vorgenommen werden. Der Bestand weist mit den Dachgeschossen teilweise bereits heute die Gebäudehöhe für eine 6-geschossige Bebauung auf.
Workshop 9-11	
Der bestehende Grünraum entlang des Birsigs und damit die Aussicht für das Teilgebiet 9-11 sollen erhalten bleiben.	Die heute rechtskräftige OeWa-Zone Park liegt auf Privatgrund. Die Gemeinde hat keine Absicht, den Park umzusetzen (siehe Planungsbericht Teilzonenplanung Siedlung "Weihermatten"). Im Sinne eines durchgängigen Grünraums entlang des Birsigs wurden die Grünflächen umgelegt und der Grünzone zugeordnet oder mit einem Freihaltebereich für Hauptbauten belegt. In der Wohn-und Geschäftszone besteht eine Beschränkung der Gebäudelänge. Es sind daher auch weiterhin Durchblicke möglich.
Die geplante Fusswegverbindung soll im Bereich der heutigen OeWa-Zone zu liegen kommen.	Die Lage der Fusswegverbindung wurde aufgrund der weiteren Verbindung in Richtung Hauptstrasse an der jetzigen Stelle verortet.
Zur Sicherung des Grünraums soll eine Baulinie entlang der Amerikanerstrasse eingeführt werden.	Die bestehende Baulinie wird ergänzt.
Die Amerikanerstrasse soll auch künftig keinen Durchgangsverkehr aufweisen. Velowege hingegen sollen ausgebaut werden.	Der Strassennetzplan wird diesbezüglich nicht geändert.

Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiete 4-1 und 9-10	
Zwischen den Parzellen 2513 und 1684 ist die geschlossene Bauweise gemäss § 34 Abs. 3 TZRZ nicht möglich.	Aufgrund der bestehenden Befensterung und des zu geringen Abstands zur Fassade der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2513 wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet.
Workshop Teilgebiet 6-2	
Das Littering an der Hauptstrasse mindert die Aufenthaltsqualität.	Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, ist der Werkhof nicht zuständig. Das Thema wird dennoch an die Abteilung Verkehr, Tiefbau und Umwelt weitergeleitet.
Eine Grundeigentümerschaft erklärt, dass bei ihrem Gebäude an der Hohlegasse künftig weniger Nutzung möglich wird als heute. Es besteht das Interesse, die Nutzung beizubehalten.	Die Teilzonenvorschriften Halde steuern die Ausnützung über die Baulinien. Innerhalb dieser ist eine viergeschossige Bebauung mit einem Dach- oder Attikageschoss möglich. Einschränkend wirken jedoch die Grenz- und Gebäudeabstände. Mit den Teilzonenvorschriften Zentrum werden die Baulinien aufgehoben und ein für alle Parzellen gleichmässiges Nutzungsmass festgelegt. Dadurch und durch den Verzicht auf ein Dach- bzw. Attikageschoss sind Nutzungseinbussen möglich. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an einer vertäglichen und gleichmässig auf alle Grundeigentümerschaften verteilte Dichte höher als das private Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Nutzungsmasses. Bestehende Gebäude geniessen Bestandesgarantie.
Workshop Teilgebiet 5-1	
keine direkten Inputs zur Planung	---
Workshop Teilgebiet 6-1	
Eine Person (Eigentümerschaft) spricht sich gegen die geschlossene, 5-geschossige Bauweise an der Hauptstrasse aus. Der gegenüberliegende Münsterplatz mit seiner kleinteiligen, historischen Bebauungsstruktur sollte beachtet und die vorhandene Struktur erhalten bleiben. Es besteht kein Interesse an einer Aufstockung. 3 Geschosse sind ausreichend. Das Erscheinungsbild sollte erhalten bleiben.	Für die Liegenschaften Parzellen Nrn. 502 -505 schlug die Gemeinde in der öffentlichen Mitwirkung die Kernzone mit Bauten mit Situationswert vor. Aufgrund der negativen Rückmeldungen wurde darauf verzichtet und die Zentrumszone 5 beibehalten.
Workshop Teilgebiet 8-6	
Wie hoch dürfen die Gebäude Im Vrenelisgärtli gebaut werden? Antwort: Gemäss dem neuen Teilzonenreglement Zentrum (Entwurf) Max. Vollgeschoszahl 2, Max. Gebäudehöhe 7.5m	Das Gebäudeprofil wurde unterdessen angepasst, um einen Dachausbau zu ermöglichen.

Thema	Umsetzung in der Planung
Es wird von einer Person der Hinweis gegeben, die Verkehrsberuhigungsmassnahme (Durchfahrtsverbot für Autos) unbedingt aufrecht zu erhalten.	Es handelt sich hierbei um eine verkehrspolizeiliche Anordnung, welche sich ausserhalb der Möglichkeiten der Teilzonenvorschriften befindet. Die Gemeinde nimmt das Anliegen entgegen.
Wieso ist nur ein Teil der Parzellen in der Schonzone? Die Abgrenzung ist für eine Person nicht nachvollziehbar.	Die Abgrenzung wurde nochmals überprüft und angepasst.
Eine Person gibt den Hinweis die Veloroute Richtung Basel verkehrstechnisch zu überprüfen. Der Weg über den Dorenbachkreisel ist für Velofahrer gefährlich.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Workshop Teilgebiet 7-1	
Eine Person weist auf die Verkehrsprobleme auf der Strasse Kapellenweg hin. Es wird dort häufig zu schnell gefahren. Es wird der Wunsch geäussert, dort wieder eine Einbahnstrassenregelung einzuführen. Zudem sollte die Vortritts- und Temporegelung besser signalisiert werden.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Eine Person spricht sich für den Erhalt und Schutz der Bäume in der Hofzone aus.	Für die Siedlung wichtige Bäume werden durch die Teilzonenvorschriften geschützt.
Workshop Teilgebiet 8-1	
Es wird der Wunsch geäussert, die Kernmattstrasse mit Bäumen im Strassenraum aufzuwerten. Dabei sollten die wenigen öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben und die Möglichkeit einer Verkehrsfläche auf einer Ebene geprüft werden.	In der Kernmattstrasse werden Bäume im Strassenraum als orientierender Planinhalt aufgenommen.
Eine Person fragt nach der Grünziffer in der WG3-Zone.	In den Wohn- und Geschäftszonen wurde auf die Beibehaltung der Grünflächenziffer verzichtet. In den Zonenvorschriften Siedlung sind für die WG3 10% Grünfläche als Minimum definiert, dies hat in der Praxis kaum positive Auswirkungen. In der WG4 ist in den Zonenvorschriften Siedlung keine Grünflächenziffer festgelegt.
Es wird der Hinweis gegeben, dass es im Kapellenweg kein Trottoir gibt und dieses zu Verkehrsproblemen führt. Zudem bildet sich in der Kernmattstrasse häufig Rückstau, aufgrund der Zufahrt der AEH des Zentrums Dorenbach und dem Linksabbiegeverbot in die Hauptstrasse.	Für die Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Eine Person weist auf die Fledermäuse im Schuppen hinter dem Ortsmuseum. Das Gebäude stehe nicht unter Schutz, jedoch sollte die Gemeinde hier den Tierschutz beachten, falls eine bauliche Änderung beabsichtigt wird.	Die Gemeinde plant dort aktuell keine Baumassnahme. Der Hinweis wurde an das Ressort Immobilien weitergeleitet.

Thema	Umsetzung in der Planung
Workshop Teilgebiete 8-3 und 8-4	
Es wird der Wunsch nach einem Dachstockausbau in der WG3-Zone geäussert. Das aktuelle Zonenreglement erlaubt dieses nicht, da die max. Nutzung damit überschritten wird. Wird das mit der Revision möglich?	Entlang der Kernmattstrasse ist neu die Zentrumszone Z3+ festgelegt, hier ist die bauliche Nutzung mit dem Baubereich örtlich festgelegt. Innerhalb des Baubereichs sind vollflächig drei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss zulässig. Entlang des Holeerains wird eine viergeschossige Wohn- und Geschäftszone festgelegt (entspricht der Gebäudehöhe der rechtskräftigen WG3). Neu wird die Bebauung mittels Bebauungsziffer anstatt Geschossflächenziffer gesteuert, das Nutzungsmass bleibt weitgehend unverändert. Wenn die bauliche Nutzung heute nicht ausreichend ist, das Dachgeschoss zu nutzen, wird dies zumindest partiell auch künftig so sein.
Workshop Teilgebiete 9-13 und 9-14	
Es wird über den Block der Parzellen 3800 und 1633 diskutiert. Früher war dieses Geviert eine grosse Parzelle, welche geteilt wurde. Der jetzige Entwurf des TPZ-Zentrum sieht eine Mischung von Zentrumszone und WG5-Zone vor. Kommen für diesen Bereich auch andere raumplanerische Lösungen in Frage?	Es wird neu eine Quartierplanpflicht vorgesehen.
Bei der Liegenschaft 1684 und 2513 ist zu überprüfen ob es eine Dienstbarkeit für eine geschlossene Bauweise braucht.	Aufgrund der bestehenden Befensterung und des zu geringen Abstands zur Fassade der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2513 wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet.
Es wird von einer Person auf die Problematik mit der bestehenden Veloroute im Kronenweg hingewiesen. Das Unfallrisiko für Fussgänger ist dort erhöht aufgrund der häufig zu schnell fahrenden Velos und der beengten Situation mit den parkierenden Autos.	Für diese Verkehrsthemen ist die Abteilung VTU zuständig. Wir werden das Anliegen intern weiterleiten und besprechen.
Workshop Teilgebiet 9-1	
Der Entwurf sieht weiterhin eine OeWA-Zone für dieses Teilgebiet vor. Eine Person stellt fest, dass die Zweckbestimmung Energieversorgung nicht beinhaltet ist. Es wird die Befürchtung geäussert, sich mit der Energieversorgung im Bereich des Birsigs nicht weiterentwickeln zu können.	Die dort aktuell vorhandenen Anlagen haben Bestandesgarantie. Die Gemeinde steht mit dem Energieversorger im Dialog, auch zu möglichen Veränderungen.
Workshop Teilgebiet 9-4	
Die neu geplante Fusswegverbindung zwischen den Parzellen 2280 und 1788 sowie die Freihaltezone sieht eine Person kritisch. Hingegen sollte der Baum an der Hauptstrasse wieder ergänzt werden, welcher früher dort stand.	Der Baum wurde wieder ersetzt. Hauptstrasse als zentraler Lebensraum soll gestärkt werden durch öffentlicher Freiraum und Durchwegung.

8.1.3. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 6. Oktober bis zum 10. November 2023 statt. Während dieser Zeit gingen 28 Mitwirkungseingaben ein. Bis auf eine Mitwirkungseingabe waren alle Beiträge von direktbetroffenen Grundeigentümerschaften. Details dazu sind im Mitwirkungsbericht zu finden.

8.1.4. Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften bei der Festlegung von Gestaltungsbaulinien und Gebäudegrundrissen

Gemäss § 61 Abs. 3 RBV sind die von den Gestaltungsbaulinien und Gebäudegrundrissen betroffenen Grundeigentümerschaften ins Planungsverfahren miteinzubeziehen. Die Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters der Zentrumsplanung wurden hinreichend ins Planungsverfahren miteinbezogen. Die durch die Gestaltungsbaulinien oder Gebäudegrundrisse aufgrund der reduzierten Grenzabstände belasteten Grundeigentümerschaften wurden zusätzlich angeschrieben.

8.2. **Abklärungen mit den kantonalen Behörden**

8.2.1. Rechtliche Abklärungen

Parallel zu den Verfahrensschritten waren diverse rechtliche Aspekte mit den kantonalen Behörden zu klären:

18.05.2017	<u>geschlossene Bauweise, Baubereiche, Planbeständigkeit</u> Besprechung Amt für Raumplanung, BUD Rechtsdienst
18.07.2017	<u>Parkplatz-Ersatzabgabe</u> Schriftverkehr Amt für Raumplanung
22.08.2018	<u>geschlossene Bauweise, Grenzabstände</u> Besprechung Amt für Raumplanung, Bauinspektorat
17.12.2018	<u>Verschiebung kant. Baulinie Baslerstrasse</u> Schriftverkehr Tiefbauamt
18.06.2019	<u>geschlossene Bauweise, Grenzabstände, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</u> Besprechung Amt für Raumplanung und Rechtsdienst BUD
13.11.2019	<u>Grenzabstände</u> Besprechung Amt für Raumplanung
08.06.2021	<u>Ortsbild- und Denkmalschutz</u> Besprechung Amt für Raumplanung
23.08.2021	<u>Grenzabstände</u> Besprechung Bau- und Umweltschutzdirektion (Regierungsrat Isaac Reber, Amt für Raumplanung, Bauinspektorat, Rechtsdienst BUD)
08.10.2021	<u>OeWa-Zonen</u> Schriftverkehr Amt für Raumplanung
24.03.2022	<u>rückwärtige Grenzabstände</u> Besprechung Amt für Raumplanung
04.05.2022	<u>rückwärtige Grenzabstände</u>

	Besprechung Amt für Raumplanung, Bauinspektorat
06.05.2024	<u>Kantonale Baulinien</u> Besprechung Tiefbauamt, Amt für Raumplanung
05.06.2024	<u>Ortsbildpflegerische Situation Münsterplatz</u> Besprechung Amt für Raumplanung

8.2.2. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand vom 2. Oktober 2023 bis zum 11. Juli 2024 statt. Details sind dem entsprechenden Anhang zu entnehmen.

9. **Auswirkungen der Planung**

9.1. **Abstimmung auf andere Planungen**

9.2. **Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

9.2.1. Betroffene Planungen

Alle den Teilzonenvorschriften Zentrum widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung «Zentrum» werden aufgehoben. Dies sind insbesondere folgende Planungen:

- Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan, Zonenreglement, Zonenreglementsnormalien), RRB Nr. 990 vom 26.03.1974
- Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 und nachfolgende Mutationen;
- Quartierplanvorschriften (Quartierplan, Quartierplanreglement):
 - Nr. 1b/2, Ortskern, RRB Nr. 1877 vom 14.07.1987 und nachfolgende Mutationen
 - Nr. 1b/3, Ortskern, RRB Nr. 2931 vom 14.11.1995
 - Nr. 3, Schlossacker, RRB Nr. 1893 vom 20.06.1972
 - Nr. 8, Weihermatten, RRB 1839 vom 15.09.1998
 - Nr. 9, Kronenmatt Süd, RRB Nr. 1231 vom 13.08.2002
 - Nr. 9/2, Kronenmatten-Münsterplatz, Nr.1752 vom 14.09.1999
 - Teile von Nr. 11, Gorenmatten, RRB Nr. 790 vom 24.03.1987
- Teilzonenvorschriften Siedlung (Teilzonenplan, Teilzonenreglement):
 - Nr. 5, Halde, RRB Nr. 195 vom 26.01.1982
 - Nr. 13, Weihermatten, RRB Nr. 1958 vom 19.08.1997 und nachfolgende Mutationen
 - Nr. 14, Kronenmatten, RRB Nr. 1223 vom 07.09.2010
 - Nr. 16, Hauptstrasse Nordwest, RRB 1305 vom 13.08.2013
- diverse Baulinien aus verschiedenen Erlassen.

9.2.2. Verfahren

9.2.2.1. *Beschlussfassung*

Die Zentrumsplanung wird vom Gemeinderat und dem Einwohnerrat beschlossen (§ 31 Abs. 1 RBG). Bei den meisten Bau- und Strassenlinien könnte auf eine Beschlussfassung durch den Einwohnerrat verzichtet werden, da diese auf dem Strassennetzplan beruhen (§ 35 Abs. 3 RBG). Weil in dieser Planung die Zonenplanung und die Bau- und Strassenlinienplanung untrennbar miteinander verbunden sind, werden auch die Bau- und Strassenlinien dem Einwohnerrat vorgelegt.

9.2.2.2. *Inkraftsetzung*

Die Zonenvorschriften Siedlung und die diversen Teilzonenvorschriften werden durch die Genehmigung der Zentrumsplanung durch den Regierungsrat aufgehoben (§ 31 RBG). Dies gilt auch für die Bau- und Strassenlinienpläne, sofern sie nicht auf einem Quartierplan basieren.

Bei den Quartierplanungen gilt aktuell § 47 Abs. 1 und 2 RBG. Nach Auffassung der kantonalen Behörden muss der Aufhebung einer Quartierplanung eine 2/3-Mehrheit der Grundeigentümerschaft zustimmen (§ 43 RBG). Falls ein QP-Vertrag besteht, so muss dieser im Einvernehmen aufgelöst werden, d.h. von allen Grundeigentümerschaften muss ein Aufhebungsvertrag unterzeichnet werden. Eine Gesetzesanpassung, welche die Aufhebung von Quartierplanungen erleichtert, ist in Vorbereitung.

Die Gemeinde möchte aufgrund dieser Ausgangslage die gesamte Zentrumsplanung zur Beschlussfassung bringen. Anschliessend werden, wo möglich, die notwendigen Unterschriften für die Aufhebung der Quartierplanungen eingeholt. Wo dies nicht möglich ist, wird mit dem Genehmigungsantrag für die entsprechenden Areale gewartet, bis die neue Gesetzesgrundlage steht. Die Inkraftsetzung ist auf 2025/2026 geplant. Voraussichtlich ist ein Neubeschluss durch den Einwohnerrat für diese Areale notwendig.

9.3. **Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Binningen**

9.3.1. Entschädigung von Grundeigentümerschaften aus materieller Enteignung

Aufgrund der nutzungsplanerischen Festlegungen wird das Nutzungsmass individuell pro Parzelle auf Basis des städtebaulichen Konzepts festgelegt. Aufgrund dieser Festlegungen gibt es Parzellen, welchen weniger Nutzung zugesprochen wird als anderen Parzellen. Je nach Einschränkung der Nutzung kann die materielle Enteignung zum Thema werden.

Von einer materiellen Enteignung ist auszugehen, wenn sich die Nutzungsbeschränkung für die Grundeigentümerschaft wie eine Enteignung auswirkt. Eine materielle Enteignung ist voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 Bundesverfassung). Sie ist dann anzunehmen, wenn die Nutzung des Grundstücks untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der Eigentümerschaft wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnisse entzogen werden. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls

einzelne Grundeigentümerschaften so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (Sonderopfer).

Davon abzugrenzen ist die entschädigungslose öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Nutzungseinbusse, die nur einen Drittel des Grundstückes betrifft, entschädigungslos hinzunehmen.

Für alle Parzellen wurde das heute zulässige Nutzungsmass mit dem künftigen Nutzungsmass verglichen. Folgende Parzellen sind von einer Nutzungseinbusse von mehr als einem Drittel betroffen⁶:

Parzelle Nr.	Adresse	Grundeigentümerschaft	Bemerkungen	Entschädigungspflicht
386	Holeerain 34	privat	Die Parzelle liegt künftig fast vollständig im Hofbereich und ist nicht mehr bebaubar. Die Gemeinde ist im Dialog mit der Eigentümerschaft.	auszuhandeln
1521	Schlossgasse 2+5	Gemeinde	Das Schloss Binningen liegt heute in der Zone WG 3. Die überlagernden Ortsbildschutzzone unterbindet bereits heute weitgehend eine weitere Überbauung, mit der Nutzungsänderung ist daher keine Nutzungseinbusse verbunden.	nein
1596	Schlossgasse 1	Bürgergemeinde	siehe Parzelle Nr. 1521	nein
1662	Münsterplatz 2a	privat	Es handelt sich um eine Kleinstparzelle mit einer Fläche von 46 m ² und einer bestehenden Baute. Bisher liegt die Parzelle in der Zone WG4, neu kommt sie in den Vorplatzbereich zu liegen und verfügt somit über kein Nutzungsmass mehr. Aufgrund der Parzellengrösse und der geltenden Grenzabstände ist die Parzelle bereits heute kaum bebaubar. Die Baute geniesst Bestandesgarantie.	nein
1707	Schmidlihof 6	privat	Die Parzelle befindet sich heute in der Zone WG4. Die überlagernde Schonzone wirkt schon heute der Ausschöpfung des Nutzungsmasses entgegen. Die Gemeinde geht daher nicht von einer schwerwiegenden neuen Einschränkung der Parzelle aus.	nein
2340	Weihermattstrasse	privat	Auf der Parzelle befindet sich die grundbuchlich gesicherte Einstellhallenzufahrt für die Parzelle Nr. 1580. Eine Überbauung ist daher nicht möglich.	nein

⁶ Nicht berücksichtigt wurden Anmerkungsgrundstücke, Strassenparzellen, Bachparzellen etc.

Hochwasserschutz Dorenbach (Abschnitt Holeerain – Birsig)



Herleitung natürliche Breite Birsig

Gemeinde Binningen
Gewässerraum Birsig

Ermittlung natürliche Gerinnesohlenbreite

Karte	Jahr	Massstab	Breite [m]			Bemerkungen
			Biel-Benken	Bottmingen	Binningen	
Situationsplan Geometer Hofer/ Baader	1823 ??					zitiert in Golder (1995): Birsig und seine Nebengewässer, Hrsg.
Übersichtsplan Hofer 1820	1820					7-8.5 TBA BS
Übersichtsplan Löffel	1862				5-6	map.bs.ch
Siegfriedkarte	1880			7-9	7	begradigt map.bs.ch
Übersichtsplan 1905	1905				4.5-6(-7)	begradigt map.bs.ch
Revitalisierung Birsig Bottmingen, Gemeindegrenze Oberwil - Brücke						
Schlossgasse (PAW)	09.12.2008	1:500		4		
Ämtliche Vermessung	2019		4-5			

Alten Karten kann die natürliche Breite des Birsigs in Binningen entnommen werden.

--> Die natürliche Breite beträgt zwischen 5 und 7 Metern

Der Birsig verläuft oberhalb und unterhalb von Biel-Benken noch im natürlichen Bett.

--> Die auch heute noch vorhandene mittlere natürliche Breite beträgt in Biel-Benken zwischen 4 und 5 Metern

Die mittlere natürliche Sohlbreite des Birsigs in Binningen kann auf 6 Meter festgelegt werden.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art:		Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur			
Gemeindeumsetzung:		✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen			
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Allgemeines zur Nutzungsplanung				
1.1	Allgemeine Würdigung	- Die erarbeiteten Planungsunterlagen, vor allem das Kapitel der Planungsergebnisse, sind sachlich korrekt, vollständig und durch die eingefügten Grafiken sehr verständlich. Die gesamte Planung und Koordination zwischen den beteiligten Planungsstellen werden sehr begrüsst. - Momentan läuft das Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht für den BLT-Doppelspurausbau Spiesshöfli. Im Abschnitt zwischen Brückenstrasse und BLT-Haltestelle Binningen Schloss wird hiervon der neu auszuscheidende Gewässerraum tangiert. Mit der anstehenden Plangenehmigungsverfügung werden alle für das Infrastrukturprojekt notwendigen bundesrechtlichen Bewilligung erteilt.	H	- Der Gemeinderat dankt für diese Würdigung.	Kenntnissn.
			H	- Der Gemeinderat dankt für diesen Hinweis.	Kenntnissn.
2	Zonenplan Siedlung und Landschaft				
2.1	Mutation Gewässerraum – Birsig, Rümelinbach	- In denjenigen Bereichen, in denen der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst wurde, fehlt die Breitenangabe des Gewässerraums. Eine Vermessung des minimalen Gewässerraums entlang dieser Abschnitte ist für ein besseres Verständnis und im Sinne einer konsistenten Umsetzung sinnvoll (z. B. Parzelle Nr. 1522 oder 1604). Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.	R	- Da der Gewässerraum im Bereich der Anpassungen nicht durchgehend dieselbe Breite aufweist, verzichtet der Gemeinderat auch weiterhin auf die Vermessung. Dies würde nicht zum besseren Verständnis beitragen, sondern eher zu Missverständnissen führen.	X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
3 Planungs- und Begleitbericht					
3.1	Kapitel 3 - Planungsergebnisse	3.3.1 Birsig: Das dicht überbaute Gebiet entlang der Birsig wurde von der Gemeinde Binningen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen bestimmt. Dieses umfasst gemäss den Unterlagen die Quartierplanung Wehermatten bis und mit der Parzelle Nr. 1522. Da sich jedoch innerhalb der gesamten WG3-Zone (bis Parzelle Nr. 286 / 1501) die Bebauungsstruktur sowie die Verhältnisse entlang der Birsig nur geringfügig ändern, kann das dicht bebaute Gebiet auf die gesamte WG3-Zone (inkl. QP, Parzelle Nr. 1604 bis 286) ausgedehnt werden. - Die bestehenden rechtskräftigen Gewässerbau- und -schutzlinien für den Birsig liegen zum grossen Teil ausserhalb des geplanten Gewässerraums und behalten deshalb ihre Gültigkeit (§ 12a, Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (SGS 400)). Die rechtskräftigen Gewässerbau- und -schutzlinien werden nicht vom Kanton aufgehoben. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, den Gewässerraum entlang der Birsig auf die bestehenden Gewässerbau- und -schutzlinien anzupassen (v. a. Parzelle Nr. 1604 und 1522). 3.1.2 Dorenbach: Wir begrüßen den Antrag der Gemeinde Binningen, den Gewässerraum des Dorenbachs ausserhalb des Siedlungsgebiets entlang der alten Schiessanlage auszuscheiden. Dem Antrag wird zugestimmt.	- H - Der Gemeinderat dankt für den Hinweis und kann die Argumentation gut nachvollziehen. Entsprechend wird der Gewässerraum auf der gesamten Strecke den baulichen Gegebenheiten angepasst. - E - Es wird auf die Anpassung der Gewässerräume an die bestehenden Gewässerbau- und -schutzlinien verzichtet. Hingegen soll nach Abschluss der Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan Siedlung und Landschaft in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen eine Neubeurteilung der bestehenden Gewässerbau- und -schutzlinien stattfinden. In diesem Zusammenhang können allenfalls auch Bau- und -schutzlinien, die neu innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen, aufgehoben werden. - H - Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.	✓ - Kenntnism.	

Anhang 2 kantonale Vorprüfung

Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfungsergebnisse

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Allgemeines				
1.1	Allgemeine Würdigung	- TZVZ beruhen auf einer fundierten Auseinandersetzung mit der stadträumlichen Nutzungsordnung und deren Weiterentwicklung.	H	- Der Gemeinderat dankt für diese Würdigung.	Kenntn.
1.2	Planungsmethodik	- Durch die Steuerung der Bebauung mit Baubereichen fallen viele Bauten unter Bestandesgarantie. Das wirft die Frage auf, ob diese Planungsmassnahmen über so grosse Gebiete betrachtet, die geeignetsten sind, um die angestrebten Ziele zu erreichen.	H	- Das Ziel der Gemeinde ist es, für das gesamte Binniger Zentrum eine Innenentwicklungsstrategie umzusetzen. Die städtebaulichen Möglichkeiten wurden mit der Studie von Nissen Wentzlaff Architekten untersucht. Als optimale Variante hat sich die strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise herausgestellt. Auf Basis dessen wurde die Nutzungsplanung aufgesetzt. - Soll eine qualitative Innenentwicklung grossflächig umgesetzt werden, so handelt es sich um eine langfristige Entwicklung. Zwischenzeitlich sind daher Bauten, welche unter die Bestandesgarantie fallen, in Kauf zu nehmen. Die Bereiche wurden nochmals überprüft, die Gemeinde sieht keinen individuellen Anpassungsbedarf. - Die Aufteilung des Raumes in kleinere Areale mit konkreter auf die einzelne Situation abgestimmten Planungsmassnahmen, übersteigt die Anforderungen an die Rahmennutzungsplanung und ist somit nicht Ziel der Gemeinde. - vgl. Planungsbericht, Kapitel 7.2 zum Thema Interessenabwägung strassenbegleitende, geschlossene Bauweise	Kenntn.
2	Teilzonenglement				
2.1	§ 2 Massgebende Parzellenfläche	- Abs. 2: Empfehlung Einbezug von für Strassen abgetretenen Land nicht nur auf kommunale Strassen zu begrenzen. - RBV spricht beim abgetretenen Land lediglich von «berücksichtigt» und nicht von «kostenlos, diese Diskrepanz ist aufzuarbeiten.	H	- Die Bestimmung wurde angepasst.	✓
2.2	§ 14 Reduziertes Vollgeschoss	- Warum wird von einem reduzierten Vollgeschoss und nicht vom einem Attikageschoss gemäss RBV gesprochen? Eine Umgehung des Planungsrechts muss ausgeschlossen werden.	H	- Attikageschosse gemäss § 52i IVHB sind mindestens an einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3 m zurückzusetzen und dürfen maximal 50% der darunterliegenden Fläche umfassen.	Kenntn.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
				- Die städtebauliche Studie hat u.a. mittels Lichteinfallswinkel geprüft, welche Gebäudehöhen in den unterschiedlichen Situationen wohnhygienisch verträglich sind. Dafür sind teilweise Rücksprünge gegenüber dem Strassenraum des obersten Geschosses notwendig. Für die Umsetzung dieser Überlegungen ist das Attikageschoss gemäss RBV nicht zweckmässig, da es eine Maximalfläche enthält, was der städtebaulichen Studie nicht entspricht. Mit dem «reduzierten Vollgeschoss» wurde eine massgeschneiderte Regelung für die Umsetzung der städtebaulichen Studie entwickelt. Eine Umgehung des Planungsrechts kann nicht festgestellt werden.	
2.3	§ 18 Nutzungsart (Zentrumszone)	- Die Einschränkung der Nutzungsart des Erdgeschosses in den Zentrumszonen ist weiter darzulegen.	Z	- Der Gemeinde ist die Belebung des öffentlichen Raumes im Zentrum Binnings ein wichtiges Anliegen. Grundsätzlich ist daher im Erdgeschoss eine Nutzung zu etablieren, welche diesem Ziel entgegenkommt. - Die Bestimmung wurde dahingehend angepasst, dass nur die der Strasse zugewandten Teile des Erdgeschosses der Geschäftsnutzung vorbehalten sind und dass in einem untergeordneten Mass auch Nebennutzflächen für die Wohnnutzung strassenseitig zulässig sind. - siehe auch Interessenabwägung Kapitel 7.4	✓
2.4	§ 19 Massvorschriften ausserhalb der Ortsbilschonzone	- Abs. 1: Die Fassadenhöhe ist zu ergänzen. Sollte bewusst auf eine Fassadenhöhe trotz freier Dachform verzichtet werden, ist dies darzulegen.	Z	- Grundsätzlich wird das Gebäudeprofil in der Zentrumszone ausschliesslich über den Baubereich und die Gebäudehöhe definiert. Auch die reduzierten Vollgeschosse basieren in ihrer Definition auf der Gebäudehöhe. Die Einführung einer Fassadenhöhe ist daher nicht notwendig. Die architektonische Ausgestaltung ist frei, so auch die Dachgestaltung (Ausnahme reduziertes Vollgeschoss). Die Festlegung einer Fassadenhöhe erübrigt sich daher. - Eine Fassadenhöhe wird dort festgelegt, wo ein Satteldach oder Mansarddach (Ortsbilschonzone, Kernzone) vorgeschrieben wird. Hier sind beide Masse notwendig, um das gewünschte Profil zu erreichen.	✓
		- Soll das reduzierte Vollgeschoss in allen Zentrumszonen Anwendung finden?	Z	- Das reduzierte Vollgeschoss findet überall dort Anwendung, wo im TZPZ mit einem «+» bezeichnet, ausserhalb der Ortsbilschonzonen. Dies ist im TZPZ klar ersichtlich.	✓
		- Abs. 2: In den Baubereichen soll auf das Nutzungsmass 100% verzichtet werden.	Z	- Die Formulierung der Ausnützung der Baubereiche wurde überarbeitet.	✓
		- Abs. 2: Eine Nutzungsziffer von 20% für Nebenbauten wird als hoch erachtet und ist zu überprüfen.	Z	- Die Nutzungsziffer für Nebenbauten wurde reduziert.	✓
2.5	§ 20 Massvorschriften innerhalb der Ortsbilschonzone	- Abs. 1: Es besteht kein Anspruch zum Ausschöpfen der Massvorschriften, selbst wenn die städtebauliche Einpassung erreicht wird.		- Der Absatz wurde gelöscht.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2.6	§ 21 Nutzungsart (Kernzone)	- Abs. 3: siehe 2.4 Bemerkungen zu Abs. 2 - Abs. 3: Warum wird nicht auf das erste Vollgeschoss referenziert? - Abs. 3: siehe 2.3		- siehe 2.4 Bemerkungen zu Abs. 2 - Nach Definition im TZRZ entspricht das erste Vollgeschoss in Hanglage nicht unbedingt dem Erdgeschoss strassenseitig. Daher wird diese Formulierung gewählt. - Auf die Bestimmung wird bei den Kernzonen verzichtet, da das öffentliche Interesse am Schutz das Interesse an der Geschäftsnutzung überwiegt.	✓
2.7	§ 22 Massvorschriften (Kernzone)	- dito § 19/20 TZRS	H	- siehe 2.4 und 2.5	
2.8	§ 24 Massvorschriften (Wohn- und Geschäftszonen)	- Es ist eine Fassadenhöhe festzulegen oder darzulegen, weshalb darauf verzichtet wird trotz freier Dachform.	Z	- Siehe 2.4, Bemerkungen zu Abs. 1	✓
2.9	§ 28 Flachdachbegrünung	- Es gibt Flachdachbegrünungen, die sich mit PVA kombinieren lassen. Dieser Teil der Bestimmung sollte gestrichen werden.	H	- Die Bestimmung wurde angepasst	✓
2.10	§ 31 Antennenanlagen	- Abs. 2: Die Anforderungen des übergeordneten Rechts an den Ausschluss von Standorten für Mobilfunkantennen sind aufzuzeigen.	Z	- Die Flächen für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen werden in Kapitel 4.9.1 begründet.	(✓)
2.11	§ 33 Baubereiche	- Abs. 3: Das gewählte System mit den bezeichneten Parzellengrenzen ist zu überarbeiten. Parzellengrenzen verändern sich regelmässig. Sie sind als Bezugspunkt für die Nutzungsplanung deshalb ungeeignet. Die Baubereiche sind anderweitig (z.B. analog dem reduzierten Vollgeschoss) abzugrenzen. - Abs. 1: «...angestrebt. Die Lage der Hauptbauten (hauptsächlichen Bebauung) wird mittels Baubereichen gesteuert.» - Abs. 2 lit. b: Es ist unklar, was mit der Bestimmung bezweckt resp. wie diese konkret eingefordert werden soll.	Z R H	- Auf den Bezug zur Parzelle wird verzichtet. - Die Bestimmung wurde angepasst - Die Bestimmung wurde angepasst	✓ ✓ ✓
2.12	§ 35 städtebauliche und architektonische Gestaltung	- Abs. 1: Die Lage der Bauten (hauptsächlichen Bebauung) wird mittels ...», da die Gebäudegrundrisse verbindlich ausgeschieden sind - Abs. 4: falscher Verweis	R R	- Die Bestimmung wurde angepasst - Die Bestimmung wurde angepasst	✓ ✓
2.13	Münsterplatz / § 37 Bauten mit Situationswert	- Der Münsterplatz ist aus ortsbildpflegerischer Sicht erhaltenswert. Die TZVZ sollen präzisiert	?	- Das Gebäudeprofil wurde angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		werden, so dass die Erhaltung und Aufwertung gestärkt werden.			
		- Unter dem Begriff «Baute mit Situationswert» werden Bauten verstanden, die in Lage und Volumen fürs Ortsbild relevant sind. Abweichungen in Lage und Geschossigkeit sind nicht vorgesehen. Da im TZPZ teilweise sowohl die Geschossigkeit als auch die Lage nicht mit dem Bestand übereinstimmen, soll ein anderer Begriff verwendet werden, z.B. «Bebauung mit Situationsbezug».	?	- Der Begriff wurde angepasst.	✓
2.14	§ 41 Vorplatzbereiche	- Abs.1: Parkplätze sind entweder generell aus- zuschliessen oder zuzulassen, keine Sonder- regelung für Elektroautos.	Z	- Die Bestimmung wurde angepasst	✓
		- Abs. 2: Gemäss § 54 RBV sind in Kernzonen keine Velounterstände zwischen Bau- und Strassenlinien zulässig.	Z	- Die Bestimmung wurde angepasst	✓
2.15	§ 45 Erhaltenswert und neue Bäume	- Abs. 2: Neue Bäume können nicht durch deren Pflanzung automatisch unter Schutz gestellt werden. Sie müssten dafür ebenfalls in den Zo- nenvorschriften verbindlich bezeichnet wer- den, sobald diese erstellt wurden. Alternativ kann die Gemeinde Binningen einen Baumka- taster führen, in dem diese Bäume eingetragen werden und der Schutz über diesen Kataster vollzogen wird.	Z	- Auf die Bestimmung wurde verzichtet.	✓
2.16	§ 47 Gefahrenzone Über- schwemmung	- Im Baubewilligungsverfahren wird die Einhal- tung des Brand- und Naturgefahrenschutzge- setzes (§10 BNPG) auf Basis der Schutzhöhe der Wegleitung «Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» ge- prüft. Die Schutzhöhe setzt sich dabei zusam- men aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord. D.h. die gem. der Bemerkung auf Seite 20 zu definierende Schutzhöhe wird klei- ner sein als die des BNPG, aufgrund des feh- lenden Freibords. Wir empfehlen dies anzu- passen und die Schutzhöhenermittlung auf die SIA 261/1 abzustützen, welche ebenfalls ein	H	- Der Kommentar wurde angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Freibord (setzt sich aus verschiedenen Größen zusammen) berücksichtigt.			
2.17	§ 51 Quartierplanungen	- Abs. 3: Es fehlt die gesetzliche Grundlage, um generell bei QPs Varianzverfahren einfordern zu können.	Z	- Das Varianzverfahren wird auf die Areale mit QP-Pflicht beschränkt und im Planungsbericht in Kapitel 7.4 entsprechend ausgeführt.	✓
2.18	§ 52 Vollzugsbehörde	- Abs. 3: Massgebend bleiben für geschützte Objekte die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz resp. das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz. Diese äussern sich unter anderem zur Ersatzpflicht, Wiederherstellung und Ersatzvornahme. Wir bitten Sie den letzten Satz zu überprüfen.	Z	- Die Bestimmung wurde angepasst	✓
2.19	§ 53 Baubewilligungsverfahren	- Abs. 2: Hat informativen Charakter und sollte gestrichen bzw. als Kommentar formuliert werden.	H	- Die Gemeinde wünscht die Beibehaltung der Bestimmung.	x
2.20	Archäologie	- Ergänzung Verweis auf Bestimmungen der Archäologiegeseztgebung	E	- Die Gemeinde verzichtet auf die Ergänzung, da bereits gesetzlich geregelt.	x
2.21	Lichtemissionen	- Ergänzung Bestimmung zu Lichtemissionen	E	- Die Gemeinde verzichtet auf die Ergänzung, da Lichtemissionen bereits im kommunalen Polizeireglement geregelt sind.	x
3	Teilzonenplan				
3.1	Gewässerraum	- Die Gewässerraumbreite von 22m ist zu vermassen.	Z	- Es wurden einige Vermassungen angebracht.	✓
		- Im Bereich Weihermatt ist eine Erweiterung oder Verschiebung des Gewässerraums auf die bestehenden Gewässerbaulinien bzw. zumindest Grünzone zu prüfen.	Z	- Die TZVZ Teilgebiet Weihermatten sind bereits rechtskräftig.	x
		- Im Bereich des Schlosses ragen Uferschutzzone und Vorplatzbereich ins Gewässer hinein, korrigieren oder näher ausführen.	Z	- Der Fehler wurde behoben.	✓
3.2	Naturgefahren	- Der Gewässerraum ist im Hinblick auf die roten Gefahrengebiete zu überarbeiten. Gebäude, die davon tangiert sind in diesen zu integrieren. Gemäss der Arbeitshilfe Gewässerraum Merkblatt B1 sind Ausnahmen möglich, jedoch sind diese fachlich zu begründen sowie mit den	Z	- Die roten Gefahrengebiete wurden in den Gewässerraum integriert. Aufgrund des nachgewiesenen, dicht überbauten Gebiets werden die bestehenden Bauten umfahren. Im Falle der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1598 liegt die Abgrenzung des Gewässerraums auf der Aussenfassade (inkl. Loggien).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Fachstellen TBA und BGV abzustimmen. Gegenwärtig liegt weder eine Begründung noch eine fachliche Abstimmung mit beiden Fachstellen vor.			
		- Eine Aussparung der Gefahrenzonen in den Bereichen des Gewässerraums, wo standortgebundene Anlagen möglich sind (z.B. Parz. 6630) ist nicht zulässig. Die Ausscheidung ist diesbezüglich zu überarbeiten. Grundlage für diese Forderung bildet der §30 des RBG, welcher die umfassenden Gebiete einer Gefahrenzone definiert und ausgibt, dass Sicherungsmassnahmen zu ergreifen sind.			
3.3	Kantonsstrassen	- Die Gemeinde hat keine Planungsbefugnis auf den Kantonsstrassen, die «Bäume im Strassenraum» sind zu entfernen.	Z	- Die Bäume sind im orientierenden Planinhalt und daher nicht rechtsverbindlich.	x
		- Die «Durchfahrt motorisierten Individualverkehr» ist im Strassennetzplan zu regeln.	Z	- Es handelt sich um bestehende Ausfahrten auf die Kantonsstrasse, von welchen die Ausfahrt auf der Parzelle Nr. 448 im Strassennetzplan geregelt ist. Hier geht es darum, dass die Durchfahrt im Rahmen der geschlossenen Bebauung berücksichtigt werden muss. Die Begrifflichkeit wurde angepasst.	(✓)
		- Die Festlegung «Hofbereich» bei der Tram-Wendeschlaufe Kronenplatz widerspricht der angestrebten Planung von Kanton und Gemeinde. Es ist eine enge Koordination mit der Projektleitung des TBA vorzunehmen.	Z	- In Absprache mit dem Tiefbauamt wurde für die Tram-Wendeschlaufe das Strassenareal ausgeschieden. Damit ist die im Rahmen der Strassenraumgestaltung notwendige Infrastruktur zulässig.	✓
3.4	Festlegungen	- Baubereiche durchschneiden zahlreiche Gebäude, diese werden bauvorschriftswidrig und unterstehen nur noch der Bestandesgarantie (siehe 1.2)	Z	- siehe 1.2	
		- Es ist zu klären, warum einzelne Baubereiche teils unverständlich nahe an der Strasse liegen, teils auch ohne vorbestehende Gebäude.	Z	- siehe Kapitel 7.3	✓
		- Die Zonenabgrenzung durchschneidet das Gebäude auf Parz. Nr. 496. Ist dies so gewollt?	Z	- Dies Zonenabgrenzung wird belassen, der hintere Teil des Gebäudes passt vom Profil her in die gewählte Zone.	✓
		- Mehrere Gebäudegrundrisse bei den Bauten mit Situationswert stimmen nicht mit dem Bestand überein (siehe 2.13).	Z	- Der Begriff wurde angepasst (siehe 2.13).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
3.5	Archäologie	- Es wird empfohlen, die archäologischen Schutzzonen in den TZPZ aufzunehmen.	H	- siehe 2.20	x
3.6	Naturgefahren	- Im Teilplan «Gefahrenzonen» sollte die Darstellung des Teilgebiets Weihermatten entfernt oder anders dargestellt werden.	H	- Das Teilgebiet Weihermatten wurde aus der Planung entfernt.	✓
		- Es gibt auf Höhe Parz. 1787 einzelne unklare rote Striche.	H	- Die Striche wurden entfernt	✓
		- Es wird empfohlen die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten.	E	- Das Thema wird in den Kommentar des TZRZ sowie im Planungsbericht eingeführt.	(✓)
4 Bau- und Strassenlinienplan					
4.1	Baulinien entlang von Kantonsstrassen	- Parz.Nrn. 496-478: Die kommunale Baulinie kann aufgehoben werden. Die kantonale Baulinie kann vorzeitig (d. h. vor dem BGK) gelegt werden. Sie soll dabei bei Gebäuden Hauptstrasse 100, 90 und 74 auf der Fassadenflucht liegen; dazwischen wird sie in gleichem Abstand zum heutigen Fahrbahnrand verbunden; z. B. bei Gebäude Hauptstrasse 82 / 84. Einzelheiten sind in der Detailplanung der Baulinie zu klären. Der Ablauf muss noch geklärt werden, es dürfte aber eher besser sein, wenn die kommunale Baulinie erst aufgehoben wird, wenn die neue kantonale Baulinie festgelegt ist. - Parz.Nrn. 1808-1803: Die bestehende kantonale Baulinie wird belassen und ggf. im Zuge des BGK angepasst, da es nur um marginale Anpassungen geht. - Parz.Nrn. 1802-1792: kommunale Baulinie kann aufgehoben werden und es gibt eine neue kantonale Baulinie. Der Ablauf muss noch geklärt werden, entfernt zuerst die Gemeinde die alte Baulinie oder macht zuerst der Kanton die neue Baulinie. - Parz. Nrn. 1682 – 1676:	- Die Baulinie wurde angepasst. Die Gemeinde beantragt beim TBA die entsprechende kantonale Baulinie. - Der Baubereich und der Wunsch zur Anpassung der kantonalen Baulinie bleibt bestehen. Falls dereinst keine Anpassung der kantonalen Baulinie zu Stande kommt, kann der Baubereich nicht voll ausgenützt werden. Eine sinnvolle Bebauung ist gleichwohl gewährleistet. - Die Gemeinde beantragt beim TBA die entsprechende kantonale Baulinie. - Die Gemeinde beantragt beim TBA die entsprechende kantonale Baulinie.	✓ ✓ ✓ ✓	

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Die kantonale Baulinie kann, wenn wirklich notwendig, vorzeitig (d. h. vor dem BGK) angepasst werden; sofern aber keine unmittelbaren Bauvorhaben bestehen, wird dringend davon abgeraten, eine neue, begradigte Baulinie zu beantragen, da die heutige kantonale Baulinie den bestehenden Gebäudefluchten folgt und somit z. B. auch ein Umbau im Bestand möglich ist.			
		- Parz. Nrn. 2089 – 475: Kommunale Baulinie kann aufgehoben werden und es gibt eine neue kantonale Baulinie. Der Ablauf muss noch geklärt werden, entfernt zuerst die Gemeinde die alte Baulinie oder macht zuerst der Kanton die neue Baulinie. Auf der Parzelle 2089 gibt es schon ein Stück einer bestehenden kantonalen Baulinie, diese kann bestehen bleiben.		- Die Gemeinde beantragt beim TBA die entsprechende kantonale Baulinie.	✓
		- Parz. Nrn. 3843 – 562: Die neue kantonale Baulinie kann so umgesetzt werden. Da noch offen ist, ob eine allfällige Anpassung des Kronenplatzes Auswirkungen bis in diesen Raum hat, empfiehlt das TBA, vorerst auf das Ziehen der Baulinie zu verzichten. Das TBA ist aber bereit dazu, diese vorzeitig zur Planung Kronenplatz zu ziehen, wenn die Gemeinde dies als wichtig und dringend für die Zentrumsplanung erachtet.		- Die Gemeinde beantragt beim TBA die entsprechende kantonale Baulinie.	✓
	Konkurrenzierende Abstände	- Grundsätzlich reicht eine «Baulinie» um die gesetzlichen Mindestabstände für Bauten (§ 95 RBG) zu reduzieren. Legt der Kanton neue Baulinien entlang von Kantonsstrassen und Schienenwegen, berücksichtigen diese sämtliche Interessen (d.h. sowohl von Strasse als auch von Schienenwegen). Das Festlegen separater Strassen- und Schienenbaulinien ist damit nicht notwendig, kann sich jedoch in bestimmten Situationen aufdrängen. In der Abstimmung zwischen den Baulinienanträgen		- Die Gemeinde bedankt sich für die Klärung.	Kenntnissn.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
4.2	Kommunale Baulinien	und dem Tiefbauamt können zukünftige Festlegungen im Detail geplant werden.			
		- Gerne bitten wir Sie, die Plandarstellung zu überprüfen. Aus dem Plan wird nicht in allen Fällen klar, welche Festlegung (Aufhebung, Bestand, Neufestlegung) tatsächlich vorgenommen wird. Sollte sich die Festlegung aus einer besonderen Konstellation alter Pläne ergeben, die zu widersprüchlichen Aussagen führen, ist dies im Planungsbericht zu erläutern und für den Plan eine eindeutige Symbolik zu verwenden. Unten ist ein Beispiel am Kronenplatz, welches mehrere überlagernde Festlegungen zu enthalten scheint. Sollten wir einem Missverständnis unterliegen, bitten wir Sie um eine kurze Kontaktaufnahme. - Die Lage der Baulinien sind zu begründen: a. Planungsgrundsätze: Umsetzung Vorgaben Strassennetzplan und Strassenreglement, Abstimmung auf Festlegung angrenzender Strassenzüge, Einbezug VSS-Normen b. Abweichende Festlegungen sind im Einzelfall mittels Interessenabwägung zu begründen: weshalb führt Abweichung zu besseren Berücksichtigung der Interessen (Interessenoptimierung, Variantenprüfung)? RRB Nr. 190 vom 06.02.2018: "Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können bestehende Bauten nur in begründeten Fällen umfahren werden: Wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre oder wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Eigenwert, er-	- Die Darstellung wurde angepasst und ein separater Plan für die aufzuhebenden Baulinien erstellt. - Die Dimensionierung des Strassenraums wurde in Kapitel 7.3 auseinandergesetzt.	✓ ✓	

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		<i>haltenswerte Bausubstanz) oder um wertvolle Bauten mit Situationswert im Sinne des Ortsbildschutzes handelt. Ausserdem können verkehrsplanerische Gründe (z.B. Bildung von Toren) eine partielle Reduktion des Baulinienabstandes rechtfertigen."</i> - Gestaltungsbaulinien: Das Ziehen der Gestaltungsbaulinien muss einen gestalterischen Charakter verfolgen, warum die Gestaltungsbaulinien die Baubereiche nur partiell umfassen ist unverständlich und ist zu überprüfen. -		siehe Kapitel 7.2 -	✓
5 Planungs- und Begleitbericht					
5.1	Aufheben bestehender Planungen	- Die Aufhebung von altrechtlichen Planungen ist im Planungsbericht zu erläutern und allfällig notwendige Verfahrensschritte sind mitzuteilen.	Z	siehe Kapitel 9.2.2	✓
5.2	Naturinventar	- Das Naturinventar ist zu aktualisieren.	Z	Das Naturinventar wurde aktualisiert.	✓
5.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist zu ergänzen und mit dem TBA und ARP zu koordinieren.	Z	siehe Kapitel 6.2.4	✓
5.4	Ökologischer Ausgleich	- Die Biodiversitätsförderung und der ökologische Ausgleich sind zu erläutern (Lebensräume in oder an Gebäuden, Verhinderung von «Tierfallen» (Glasscheiben, Lichtschächte, Treppenabgänge, unpassierbare Hindernisse etc.).	Z	siehe Kapitel 6.2.5	✓
5.5	Abschnitt 4.9.4 Gefahrenzonen	- Die Aussage «Innerhalb der Uferschutzzone und des Gewässerraums wurde auf die Ausscheidung von Gefahrenzonen verzichtet, da in diesen Zonen ohnehin keine Bauten zulässig sind» ist nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren. Art 41c GSchV gibt vor, dass standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen möglich sind.	Z	- Auf die Aussage wird verzichtet.	✓
5.6	Abschnitt 5.3.1 Birsig	- Die Aussage «... da sich die Gefahrenzonen Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung	Z	- Der Planungsbericht und der Gewässerraum wurden angepasst.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Umsetzung Gemeinde
Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur					
Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		innerhalb des minimalen Gewässerraums be- finden» ist nicht korrekt, siehe beispielsweise Parzelle 1596 oder 1598. Sie ist entsprechend zu überarbeiten.			
5.7	Abschnitt 4.3.8 Gebäudeprofil innerhalb der Ortsbilschutz- zone	- Eine Verpflichtung zur frühzeitigen Kontaktauf- nahme können wir dem Teilzonenreglement korrekterweise nicht entnehmen. Bitte Pla- nungsbericht anpassen.	H	- Der Planungsbericht wurde angepasst.	✓
5.8	Abschnitt 4.5.2 Gebäu- degrundrisse	- Wohl haben ausgeschiedene Gebäudegrund- risse und Gestaltungsbaulinien Auswirkungen auf die Grenzabstände zu Nachbarinnen und Nachbarn, gleichwohl kommt mit ihnen auch die Verantwortung, genau diesen Grundriss bzw. die Fassadenflucht auf die Gestaltungs- baulinie zu bauen, um den damit gewollten ge- stalterischen ortsbaulichen Wert zu erhalten oder erzielen. Zu den Gebäudegrundrissen siehe auch Abschnitt xy dieses Berichts.	H	- Der Planungsbericht wurde angepasst.	✓
5.9	Abschnitt 4.8 Zonen für öffent- liche Werke und Anlagen	- Wir empfehlen, gerade für die Vista-Klinik als privates Unternehmen, das eine öffentliche Aufgabe erfüllt, Nutzungsvorschriften für die Zone für öffentliche Werke (OeWA) und Anla- gen zu erlassen. Es besteht keine Veranlas- sung auf solche in OeWA-Zonen zu verzichten.	H	- Die Vista-Klinik wurde aus der OeWa-Zone entlassen.	✓
		- Alterswohnen ist kein zulässiger Nutzungs- zweck für eine OeWa-Zone. Es ist zu überprü- fen ob es sich um den Zweck «Altersheim – Wohnsiedlung» oder «betreutes Alterswoh- nen» handelt.	H	- Die Zweckbestimmung wurde geändert.	✓

Anhang 3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Teilzonenplan Siedlung "Zentrum"

Abgleich Siedlung und Verkehr

Beilage zum Planungsbericht

ABSCHÄTZUNG DER VERKEHRLICHEN AUSWIRKUNGEN

Übergeordnete Betrachtung

Der Perimeter des Teilzonenplans Siedlung «Zentrum» umfasst den bezüglich öffentlichen Verkehr sehr gut erschossenen Parzellen im Talboden mit dem Übergang zur städtischen Siedlungsebene. Diese Lagen weisen auch eine vorteilhafte Topografie für den Veloverkehr auf. Dies im Gegensatz zu den benachbarten Siedlungsgebieten in den Hanglagen. Mit der Zentrumsplanung soll dieser Standortgüte Rechnung getragen werden. Als Ort der kurzen Wege soll mit einer gemischten Nutzung der bestehende Zentrumscharakter gestärkt werden.

Auf übergeordneter regionaler Ebene wird der Abgleich Siedlung, Landschaft und Verkehr im Agglomerationsprogramm Basel¹ vorgenommen. Im Agglomerationsprogramm wird explizit als verbleibender Handlungsbedarf im Themenfeld «Siedlung» aufgeführt:

«Bauzonenkapazität im vorderen Leimental mit einer gezielten Siedlungsentwicklung nach Innen erhöhen und eine städtebauliche Aufwertung anstreben.»

Ziel dabei ist, die Bevölkerungsentwicklung in Gebiete mit höherer Dichte (auch der alltäglichen Versorgung, Stichwort «Verdichtung nach Innen») und guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu lenken. Dies aus der Erfahrung, dass die Wegelängen so reduziert werden können («Siedlung der kurzen Wege») und die Anzahl pro Tag zurückgelegter Wege zu Fuss, mit dem Velo und dem ÖV höher sind.

Grundlagen zur Siedlungsentwicklung

Höhe und Nutzungen der zusätzlichen Nutzflächen

Im Gegensatz zu konkreten Arealentwicklungen («Quartierplänen») und noch konkreteren Baugesuchen – mit meist einem oder wenigen Bauherren – ist eine Abschätzung des durch die Teilzonenplanung erzeugten Verkehrs aus folgenden Gründen schwierig:

1. Es ist unklar, auf welchen Parzellen und wie viele Umbauten - gestützt auf den neuen Möglichkeiten im Teilzonenplan – von den Besitzern der rund 280 Parzellen mit einem maximalen Verdichtungspotential von rund 80'000m² BGF² vorgenommen werden. Diesbezügliche Grobschätzungen der Gemeinde gehen von der Realisierung von 1/3 des Verdichtungspotentials bis 2040 aus. Die Geschwindigkeit und die Verortung der durch die Teilzonenplanung Zentrum angeschobene Siedlungserneuerung und Innenentwicklung ist schwierig abzuschätzen. Relevante Faktoren für die Entwicklung sind das Alter und der Renovationsstand eines Gebäudes, das Mass der Aufzoning, die Eigentumsform, Hemmnisse wie Grenzabstände und vieles andere mehr.

¹ Agglomerationsprogramm Basel 5. Generation; Stand Vernehmlassung vom 28.06.2024; insbesondere Kap. 6.4 Leimental, strategischer Handlungsbedarf

² Zusammenstellung der Flächenbilanzen «neu-bisher» pro Parzelle; Stierli + Ruggli»; vom 01.10.2023

2. Die effektiv gewählten Aufteilungen nach Nutzungsarten in den zentralen Wohn- und Geschäftszonen (z.B. «Wohnen», «Büro», «Verkauf») je Baugesuch können nicht vorausgesehen werden. Auch hier sind nur grobe Abschätzung möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erneuerung parzellenweise im gesamten Gebiet verteilt vonstattengeht. Dabei hat die Gemeinde mit den quartierplanpflichtigen Arealen eine Möglichkeit die Nutzungen zu steuern (siehe Anmerkungen zu zonenrechtlichen Bestimmungen). Private Investoren werden ihre Nutzungsart auch eher an der Nachfrage orientieren.
3. Der Abgleich Siedlung und Verkehr fokussiert auf einen Prognosezeitraum 2040. Hier sind Prognosen zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung pro Gemeinde bzw. Teilgebiete im Planungsberichts oder im Gesamtverkehrsmodells der Region Basel 2016/40 vorliegend³ (nachfolgend GVM 16/40 bezeichnet).
4. Es liegen keine Grundlagen zu den einzelnen, verkehrlich relevanten Nutzungskennziffern (z.B. Anzahl Arbeitsplätze pro Parzelle, Anzahl Parkplätze pro Parzelle) für den Ist-Zustand und alle 280 Parzellen vor. Da auch keine entsprechenden detaillierten Abschätzungen für den Prognosezeitraum gemacht werden können, konzentrieren sich die nachfolgenden Betrachtungen auf die reglementarisch maximal möglichen zusätzlichen Flächen und deren Verkehrserzeugung, bezogen auf die Gesamtheit des Perimeters der Teilzonenplanung. Dies im Wissen, dass bei Baugesuchen auch bauliche und nutzungsbezogene Änderungen z.B. im bestehenden Verkehrsaufkommen erfolgen können.

Vorliegende Prognosen

Zur Zunahme der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze⁴ im Perimeter liegen folgende Prognosen vor:

	Bewohner			Arbeitsplätze		
	IST	2040 ⁵ Max.	Δ	IST	2040 ⁵ Max.	Δ
Bericht TZPZ (Vollauslastung)	2400	3400	+1000	2000	2700	+700
GVM 16/40	2500	2900-3000	+500	1600	1400-1500	-100

Tabelle 1: Vergleich der Entwicklung der Bewohner- und Arbeitsplatzzahlen gemäss Planungsbericht TZPZ sowie im GVM 16/40 (2040 mittel und hoch) (vom Hektarraster für das Teilgebiet des Teilzonenplans abgeschätzt⁶)

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich ist, wird in der Teilzonenplanung von einer höheren Entwicklung der Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ausgegangen. Die Arbeitsplatzreduktion bei den Prognosen 2040 mittel und hoch (GVM 16/40) basiert auf dem Modellaufbau, wo die Arbeitsplätze aus regionaler Sicht primär auf die Entwicklungsgebiete aufgeteilt werden.

Handhabung verschiedener Nutzungsarten

Gemäss Teilzonenreglement werden die rund 280 Parzellen der Wohn- und Geschäftszone, der Zentrumszone, der Kernzone, der Zone mit Quartierplanpflicht sowie der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeordnet. Bei den Nutzungsarten sind für die ersten beiden Zonenarten gemäss §18 und §23 des Reglements nur mässig störende Betriebe zugelassen. Hierzu liegt eine entsprechende kantonale Vollzugshilfe zur Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung vor, welche bereits einige «lärmintensivere» Nutzungsarten (auch bezüglich erhöhter Aufkommen im Motorfahrzeugverkehr) ausschliesst. Für die nachfolgende Bildung von Berechnungsszenarien stehen somit in den allermeisten Grundstücken die Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten im Vordergrund.

Nutzungsarten mit entsprechendem erhöhtem Publikumsverkehr (Besucherverkehr) wie z.B. «nicht störende Verkaufs- und Freizeitnutzungen» sind zwar möglich, aber nur so weit deren verkehrliche Verträglichkeit gemäss Reglement, Art. 51 RBG im Rahmen eines Quartierplanverfahrens oder dann

³ Gesamtverkehrsmodell Region Basel 2016/40, Prognose 2040 mittel und hoch

⁴ Arbeitsplätze sind als Vollzeitäquivalente festgehalten. Selbes gilt für die verwendeten Grundlagen (GVM 16/40) sowie der Abschätzungsergebnisse

⁵ Jeweils niedrigere Zahl: Szenario «mittel», höhere Zahl «Szenario «Hoch»

⁶ Mit Anpassung der Abdeckung der ursprünglichen Hektarrasterdaten mit dem Perimeter Teilzonenplan

im Rahmen der Prüfung der Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen im Rahmen der Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden kann.

Dies bedeutet, dass für publikumsintensivere Verkaufs- und Freizeitnutzungen, bei welchen in der Regel auch ein erhöhter Flächenbedarf besteht und erfahrungsgemäss nur auf einem Teil der Parzellen im Quartierplanperimeter baulich umgesetzt werden könnten, deren verkehrliche Verträglichkeit im Rahmen der Bewilligungsverfahren geprüft werden wird, und dies auf Grundlage dann effektiv vorliegender Bau- und Nutzungsabsichten.

Bezüglich der vorliegenden Abschätzung für einen «Abgleich Nutzung und Verkehr» ergeben sich immer noch sehr viele theoretisch denkbare Nutzungsfälle, welche folgendermassen eingegrenzt werden können:

- Den Planungsbehörden sind zurzeit keine Bauabsichten für publikumsintensive Anlagen, sei es von grösseren Verkaufseinheiten noch Freizeitanlagen im Planungsperimeter bekannt.
- Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr wie beispielsweise Verkaufsläden oder Kinos weisen in der Regel weniger hohe Arbeitsplatzdichten auf als Flächen mit Dienstleistungsbetrieben wie beispielsweise reine Büronutzungen.
- Bezüglich Verkehrsaufkommen von Angestellten ist für den «plausiblen verkehrlich ungünstigsten Fall» demnach von dichten Büronutzungen auszugehen (siehe auch Vorgaben ARP BL gemäss Fussnote 10). Wird dies für die Gesamtheit der Flächen angenommen, wird die Dichte an Arbeitsplätzen wohl überschätzt, da in Teilen z.B. auch weniger intensivere neue Gewerbenutzungen realisiert werden dürften.
- Beim Verkehr der Besucher und Kunden werden grössere Einheiten mit starkem Publikumsverkehr bezüglich Abgleich Verkehr und Siedlung mit den oben genannten Bewilligungsinstrumenten als «Spezialfälle» erfasst.
- Die Nutzungen in den Parzellen der Zone für öffentliche Werke und Anlagen bleiben gemäss Kap. 4.7 Planungsbericht in verkehrlicher Hinsicht stabil.
- Es verbleiben Nutzungen mit gegenüber «normalen» Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen erhöhtem Publikumsverkehr, wie z.B. wenig kundenintensive Verkaufs- und Freizeitnutzungen oder «Schalterbetriebe»⁷ (z.B. Banken, Versicherungen). Die Planungsbehörden gehen nicht davon aus, dass in jedem Baugesuch solche Verkaufs- und Freizeitnutzungen und auf den neuen Flächen vorliegen werden, so dass sich unserer Einschätzung nach über den ganzen Planungsperimeter im Schnitt Werte von «Schalterbetrieben» ergeben dürften (maximaler plausibler Fall im Publikumsaufkommen über den ganzen Projektperimeter; d.h. mit Ausgleich von stärker und weniger frequentierten Nutzungen).

Auf Grundlage dieser Abschätzungen erfolgt die nachfolgende Bildung der Berechnungsszenarien.

Bildung von Berechnungsszenarien

Für die Abschätzung der neugenerierten Fahrten durch die Teilzonenplanung werden folgende vier Szenarien auf Basis der gemäss vorliegender Teilzonenplanung maximal möglicher Verdichtung betrachtet (Quelle: Abschätzung zusätzlicher Bruttogeschossflächen für alle Parzellen). Das Szenario «Wohnen + Arbeiten» basiert auf der heutigen Aufteilung dieser Nutzungsarten je Hektarraster. Das Szenario «Wohnen Max.» lehnt sich an der übergeordneten Prognose aus dem GVM 16/40 an, dass im Planungsperimeter keine neuen Arbeitsplätze entstehen:

⁷ Gemäss Berechnung zum Mindestbedarf an Parkplätzen wird im ANHANG 1 zur RBV als Nutzungsart von Dienstleistungsbetrieben mit erhöhtem Publikumsverkehr der Begriff «Schalterbetriebe» definiert. Die Differenz der Anzahl erforderlicher Besucherparkplätze bei wenig kundenintensiven Verkaufsnutzungen nach RBV liegt – unter Beachtung des möglichen Reduktionsfaktors R1 von 0.5 – im Vergleich zum Bedarfswert für Schalternutzungen bei Nutzungsgrössen von bis zu 1000m² BGF auf der Parzelle in einem kleineren einstelligen Bereich.

- Szenario «Wohnen + Arbeiten, 100%»: Das gesamte Potenzial an zusätzlichen Nutzflächen der im Bericht TZPZ prognostizierten Entwicklung (siehe Tab. 1) im aufgezeigten Verhältnis Wohnen/Arbeiten wird berücksichtigt. Eine solche Entwicklung bis 2040 stellt einen verkehrlich ungünstigen, aber nicht plausiblen Fall dar (unwahrscheinlicher Fall).
- Szenario «Wohnen + Arbeiten, 33%»: Es wird gemäss Schätzung der Gemeinde 1/3 des gesamten Potenzials der Nutzflächen und somit der im Bericht TZPZ prognostizierten Entwicklung (siehe Tab. 1) berücksichtigt. Dieses Szenario stellt einen plausiblen Fall dar.
- Szenario «Wohnen Max., 100%»: Es wird davon ausgegangen, dass – angelehnt an die Prognosen des GVM 16/40 – infolge der Teilzonenplanung keine neuen Arbeitsplätze entstehen und die bauliche Entwicklung nur zu einer Zunahme von Einwohnern führt. Dabei wird wiederum das volle Potenzial an zusätzlichen Nutzflächen ausgeschöpft. Dies erscheint aber als sehr unwahrscheinlich (nicht plausibel).
- Szenario «Wohnen Max., 33%»: Es wird davon ausgegangen, dass – angelehnt an die Prognosen des GVM 16/40 – infolge der Teilzonenplanung keine neuen Arbeitsplätze entstehen und die bauliche Entwicklung nur zu einer Zunahme von Einwohnern führt. Dabei wird 1/3 des Potenzials an zusätzlichen Nutzflächen ausgeschöpft (Schätzung Gemeinde). Ein reiner Ausbau der Wohnnutzung erscheint unwahrscheinlich (eher nicht plausibel).

Für die nachfolgenden Grobschätzungen wird eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von 100m²/Wohnung⁸ sowie 2.2 Personen/Wohnung⁹ sowie ca. 30m²/Arbeitsplatz¹⁰ angenommen. Wie erwähnt kann die genaue Lage der einzelnen, bis 2040 mutmasslich zu entwickelnden Parzellen nicht vorausgesagt werden. Daher werden alle nachfolgenden Abschätzungen immer in Hinblick auf den Gesamtperimeter des Teilzonenplans vorgenommen, und nicht parzellen- oder hektarrasterbezogen.

Zusätzlich wird bei den Schätzungen teilweise vom heutigen Modal-Split ausgegangen. Dieser wird bis ins Jahre 2040 infolge der Verdichtung nach Innen sowie der überkantonalen Bestrebungen einer Eindämmung des MIV voraussichtlich eher höhere ÖV- und LV-Nutzungen ausweisen als heute. Somit sind die Schätzungen bezüglich MIV-Fahrten eher als erhöht anzusehen.

Abschätzung der Anzahl zusätzlicher Wege

Die Abschätzung der zusätzlich erzeugten Anzahl Wege und Fahrten aus der Zentrumsplanung wird mittels zwei Vorgehensweisen vorgenommen:

- A) Verfahren «Bottom UP» (von unten nach oben, Methodik A): Dieses Verfahren wird üblicherweise in Verkehrsgutachten im Rahmen von Quartierplanungen und Baugesuchen verwendet. Berechnung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens des MIV und ÖV auf Basis von konkreten Flächennutzungen, der mutmasslich darauf basierenden Parkplatzzahl und dem spezifischen Verkehrsaufkommen pro Parkplatz.
- B) Verfahren «Top Down» (Von oben nach unten, Methodik B): Diese Vorgehensweise wird üblicherweise bei Betrachtungen von Teilgebieten in übergeordneten Planungen verwendet. Zum Beispiel bei der Erstellung des Gesamtverkehrsmodells Region Basel. Für den vorliegenden Abgleich werden einige modellspezifische Kennwerte aus dem GVM 16/40 verwendet, aber keine Berechnungen mit dem GVM 16/40 durchgeführt.

Die Methodik A ermöglicht eine Abschätzung auf Basis vorliegender Nutzflächen und der aktuell gültigen Vorschriften über die Berechnung der Mindestparkplatzzahl. Als Resultate liegt eine Schätzung der (Mindest-)Anzahl an Fahrten im MIV vor, welche bis im Prognosehorizont 2040 mutmasslich

⁸ Entspricht vorgegebenen Richtwerten ARP mit 45-50m² pro Einwohner; gemäss Vorgaben sind 85% der Bruttogeschossfläche einzurechnen

⁹ Gemäss BFS-Statistik sind in Binningen pro Privathaushalt durchschnittlich 2.15 Personen vorhanden; infolge des Zentrumsbereichs wird dieser Wert auf 2.2 Personen/Wohnung leicht erhöht; einzurechnen sind gemäss Vorgaben des ARP 85% der Bruttogeschossflächen

¹⁰ Gemäss Vorgaben ARP ist mit 30m²/Arbeitsplatz und 85% der Bruttogeschossfläche zu rechnen. Dieser Richtwert für Büroflächen (30m²/A) liegt deutlich über den Richtwerten Gewerbeflächen (60m²/A) und wird bei Flächen mit Kundenverkehr (50m²/A; Verkauf, Praxen, Labors etc.)

hinzukommen. Die Wege mit den anderen Verkehrsmitteln können mittels Modal-Split-Anteilen berechnet werden. Die Zunahme erfolgt allerdings in «sehr kleinen Dosen» verteilt im Prognosezeitraum von ca. 15 Jahren.

Anpassungen des Mobilitätsverhaltens der Bewohnenden und Arbeitskräfte an die vorherrschende Verkehrssituation und möglicher Alternativen im Sinne einer Änderung der Anzahl der Wege, deren Ziel sowie die Wahl des Verkehrsmittels werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Methodik B nutzt Kennwerte und Verhältnisse aus dem GVM 16/40, welche von der kantonalen Fachstelle¹¹ aus dem Modell gezogen wurden. Diese berücksichtigen Kennwerte zur Verkehrserzeugung und es können Abschätzungen bezüglich dem jeweiligem Verkehrszweck getätigt werden. Die Kennwerte und Verhältnisse dienen jedoch nur der Hilfe zur Abschätzung. Die effektive Entwicklung entspricht jener der Teilzonenplanung. Es werden die jeweils höheren Kennwerte der beiden Prognosen 2040 «mittel» und «hoch» verwendet.

Die vorliegenden Abschätzungen der verkehrlichen Auswirkungen werden mittels der beiden Methoden erstellt und als Spannbreite möglicher Entwicklungen gegenübergestellt.

Gemäss Methodik A ist für die beschriebenen Szenarien von folgenden zusätzlichen Wegen bzw. Fahrten an Werktagen auszugehen:

	Szenario «Wohnen + Arbeiten»		Szenario «Wohnen Max.»	
	100%	33%	100%	33%
Anzahl Wege total	8400	2900	7600	2500
- davon Wege MIV ¹²	2700	1000	2500	800
<i>davon Fahrten MIV¹³</i>	<i>1750</i>	<i>590</i>	<i>1570</i>	<i>520</i>
- davon öV-Fahrten	2700	900	2400	800
- davon Velofahrten	1000	300	900	300
- davon Fusswege	2000	700	1800	600

Tabelle 2: Grobabschätzung der Anzahl zusätzlicher Wege und Fahrten pro Werktag (DWV; gerundet) gemäss Methode A (grau hinterlegt: plausible Entwicklungen = massgebende Fälle)

Die Tabelle 2 zeigt, dass die gesamte Anzahl zusätzlicher Wege aller Verkehrsmittel an Werktagen für die plausiblen Fälle um bis zu rund 2900 zunehmen. Die Anzahl effektiver Fahrten mit Personewagen wird auf rund 600 MIV-Fahrten pro Werktag geschätzt.

Mit den spezifischen Verkehrspotentialen zur Morgen- und Abendspitzenstunde ergeben sich daraus zusätzlich rund 80-100 Autofahrten zur Morgenspitze und rund 60-90 Autofahrten zur Abendspitze (Querschnitt).

Die Berechnungen mittels Methodik B ergeben folgende Abschätzungen:

	Szenario «Wohnen + Arbeiten»		Szenario «Wohnen Max.»	
	100%	33%	100%	33%
Anzahl Wege total	8'300	2'800	9'700	3'200
- davon Wege MIV	2'600	900	3'100	1'100
<i>davon Fahrten MIV¹³</i>	<i>1'700</i>	<i>600</i>	<i>2'000</i>	<i>700</i>
- davon öV-Fahrten	2'600	900	3'000	1'000
- davon Velofahrten	1'000	300	1'200	300
- davon Fusswege	2'100	700	2'400	800

Tabelle 3: Grobabschätzung der Anzahl zusätzlicher Wege und Fahrten pro Werktag (DWV) gemäss Methode B (grau hinterlegt: plausible Entwicklungen = massgebende Fälle)

¹¹ Auszüge aus dem GVM, Tiefbauamt BL vom 14.09.2023

¹² Dieser Wert leitet sich aus der Anzahl Fahrten MIV her. Dazu verwendet wurde der durchschnittliche Besetzungsgrad aus dem Mikrozensus 2015 (1.56) sowie der Modal-Split der Zentrumszone aus dem GVM 2016 (PW: 0.33, ÖV: 0.32, Velo: 0.12, FG: 0.24)

¹³ Gemäss mittlerem Fahrzeugbesetzungsgrad aus Mikrozensus 2015

Wie Tabelle 3 zeigt, wird mit der Top-Down-Methode für die bis 2040 erwartete Entwicklung pro Werktag von rund 600-700 zusätzlichen Autofahrten pro Werktag ausgegangen. Mit dem an den kantonalen Zählstellen vorhandenen, bereits tiefen Spitzenstundenanteilen¹⁴ ergäbe dies bis 2040 rund 40-50 zusätzliche Autofahrten zur Morgenspitze (Querschnitt) und rund 50-60 zusätzliche Autofahrten zur werktäglichen Abendspitze (Querschnitt).

Auswirkungen auf das tägliche Verkehrsgeschehen

Wie die Grobschätzungen zeigen, ist im betrachteten Zeitraum von ca. 15 Jahren (2025-2040) mit einem Verkehrszuwachs im motorisierten Individualverkehr zu rechnen. Dieser tritt allerdings nicht «auf einmal» auf, sondern gestückelt. Werden beispielsweise die prognostizierten zusätzlichen 80-100 Autofahrten in der Spitzenstunde (Querschnitt) auf die rund 15 Jahre umgelegt, wird ersichtlich, dass im Durchschnitt ca. 5-10 zusätzliche stündliche Zu- und Wegfahrten /Jahr aufs Netz gelangen. Dieselben Überlegungen gelten auch für die Anzahl zusätzlicher Wege im öV, im Velo- sowie Fussverkehr.

Das Hauptstrassennetz in den Zu- und Wegfahrten zum Perimeter des Teilzonenplans mit den Hauptknoten Kreisel Dorenbach, Kreisel Kronenplatz, LSA-Margarethenstich sowie Kreisel Bottmingen ist in den Spitzenstunden stark ausgelastet bis überlastet¹⁵. Wie die Ergebnisse der kantonalen Zählstellen¹⁶ zeigen, liegen die oben beschriebenen jährlichen, kleinen, projektbedingten Zunahmen der MIV-Fahrten im Bereich der täglichen Schwankungen der dortigen Verkehrsmengen.

Es ist daher davon auszugehen, dass die geringen jährlichen Zunahmen von Fahrten im MIV vom Strassennetz ohne grössere Veränderungen im Verkehrsfluss und -qualität absorbiert werden, da im Rahmen des sich neu einstellenden täglichen Gleichgewichts auch die Anzahl bestehender Fahrten verändert wird (sogenannte Elastizität der Nachfrage).

Bezüglich der Auswirkungen auf den öV wird die Beurteilungsmethodik der Abteilung öV des ARP BL¹⁷ für die vier hauptsächlich betroffenen öV-Linien (BVB: Tramlinie 2 und Buslinie 34, BLT: Tramlinien 10 und 17) angewandt. Die Anzahl der abgeschätzten zusätzlichen öV-Fahrten bewirkt sogar bei einer unwahrscheinlichen maximalen Entwicklung der Nutzflächen (100%) mit reinem Wohnausbau eine Zunahme von kleiner 10% der heutigen Belastungen, sodass gemäss Planungspraxis für die Zusatzfahrten aus der Teilzonenplanung keine zusätzlichen Massnahmen im öV-Angebot vorzunehmen sind.

Auch im öV wird die Zunahme der Fahrten über den Planungshorizont von 15 Jahren verteilt in kleineren Mengen erfolgen.

Beurteilung der Verträglichkeit

Die dargelegten abgeschätzten Zunahmen an Fahrten im MIV sowie im öV erfolgen auf den Planungszeitraum von 15 Jahren verteilt auf jeweils in absoluter Hinsicht geringen Verkehrszunahmen. An den in den Spitzenstunden bereits aus- und überlasteten Knoten im Umfeld sind zusätzliche Belastungen natürlich unerwünscht. Die geringen Mengen, im Bereich der täglichen Schwankungen, werden aber erfahrungsgemäss keine massgebenden Änderungen der heutigen Verkehrssituationen bewirken.

Hingegen ist eine Konzentration der Siedlungsentwicklung mittels «Verdichtung nach Innen» im sehr gut mit dem öV erschlossenen und topografisch für Velofahrten begünstigten Perimeter des Teilzonenplans aus raumplanerischer Sicht sehr erwünscht. Sie fördert die angestrebte Veränderung der Verkehrsmittelwahl hin zu den flächen- und ressourcenschonenden Verkehrsmitteln (öV, Velo- und Fussverkehr), so wie es im aktuellen Entwurf des Agglomerationsprogramms 5. Generation für den

¹⁴ Kantonale Zählstelle 601 Binningen, Baslerstrasse: Anteil MSP an DWV: 7,9%; Anteil ASP am DWV: 8.6%; jeweils Mittelwert 2016-2019

¹⁵ Kanton Basel-Landschaft, Verkehrsflussbericht 2022 sowie Leistungsanalysen RK&P im Rahmen Tramprojekt «Margrethenverbindung»

¹⁶ Kantonale Zählstelle 601 Binningen, Baslerstrasse sowie 602 Binningen, Oberwilerstrasse, Ergebnisse 2016-2019

¹⁷ Anhand der Ein- und Aussteigerzahlen sowie der Auslastungen an den Haltestellen Binningen Hohle Gasse (BVB) und Binningen Oberdorf (BLT); Angaben der Abt. öV des ARP BL vom 03.09.2024

Korridor Leimental, als Entwicklungsstrategie postuliert wird. Die öffentliche Hand hat zudem mit den bau- und zonenrechtlichen Vorschriften (z.B. quartierplanpflichtige Areale) die Möglichkeit das zukünftige Verkehrsaufkommen in gewisser Weise zu steuern.

DokName / Version	Versions- datum	Kommentar	Status	Geprüft
875059A Textbaustein Verkehr v00-02-00.docm/v00-02-00	11.09.2024	ENTWURF	Zur externen Prüfung	Gemein- de, TBA
875059A Textbaustein Verkehr v00-03-00.docm/v00-03-00	07.10.2024	ENTWURF	Zur externen Prüfung	TK
875059A Abgleich Verkehr v00-04- 00.docm/v00-04-00	18.10.2024	ENTWURF	Zur externen Prüfung	TK

Impressum

Auftragsnummer: 875059.1000
Datei: 875059A Abgleich Verkehr v00-04-00
Version/Datum: v00-04-00 [18] / 18.10.2024
Speicherdatum: 18.10.2024
Autor(en): Karel Tomas
Qualitätssicherung: SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2015 (Reg.Nr. 34856)
© Copyright: Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

Projektbericht

Naturinventar

Teilzonenplan Siedlung «Zentrum», Binningen



Basel, 26. September 2024



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Binningen
Hochbau und Ortsplanung
Hauptstrasse 36
CH 4102 Binningen
Laurenz.Reinitzer@binningen.bl.ch

Auftragnehmer

Life Science AG
Greifengasse 7
CH-4058 Basel
lifescience@lifescience.ch

Autoren

Pascal Schweizer, Life Science AG, pascal.schweizer@lifescience.ch
Alexander Freude, Life Science AG, alexander.freude@lifescience.ch
Daniel K ry, Life Science AG, daniel.kuery@lifescience.ch

Foto Titelseite

Altes Haus mit Garten in Binningen (Foto: P. Schweizer)

Danksagung

Wir danken der Gemeinde Binningen für den Auftrag.



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag, Hintergrund.....	4
2	Untersuchungsgebiet.....	5
3	Vorgehen	6
4	Biotoptypen in der Siedlung Binningens.....	7
	4.1.1 Blockbebauungen	8
	4.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	8
	4.1.3 Gewässer.....	9
	4.1.4 Historische Gebäude	9
	4.1.5 Reihenhäuser	9
	4.1.6 Schulareale	10
	4.1.7 Sportplätze, Rasenfelder	10
	4.1.8 Urbane Grünflächen, städtische Parks und Anlagen, Baumreihen und Alleen.....	10
	4.1.9 Wald in der Siedlung.....	11
	4.1.10 Infrastrukturbauten	11
	4.1.11 Wiesen.....	11
	4.1.12 Wohn- und Geschäftsgebäude.....	11
5	Schützenswerte Lebensräume	12
	5.1 Liste der schützenswerten Lebensräume	12
	5.2 Objektbeschreibung, Förderungsmassnahmen	13
6	Weitere naturnahe Lebensräume	15

6.1	Urbane Grünflächen, städtische Parks und Anlagen, Baumreihen und Alleen	15
6.2	Wald in der Siedlung	16
6.3	Wiesen	16
7	Naturferne Flächen mit Aufwertungspotenzial.....	17
8	Wertvolle Altbäume.....	18
9	Literatur	19
10	Anhang.....	20
10.1	Artenliste	20
10.2	Objektblätter (schützenswerte Lebensräume)	25
10.2.1	Birsig (Teilflächen 1 und 2).....	25
10.2.2	Birsig (Teilfläche 3)	26
10.2.3	Dorenbach (Teilfläche 4).....	27
10.3	Objektblätter (naturnahe Lebensräume)	28
10.3.1	Schmidlihof (Teilfläche 5)	28
10.3.3	Kronenmatt (Teilfläche 6).....	29
10.3.4	Kronenmatt (Teilfläche 7)	30
10.3.5	Robinson-Spielplatz, Kindergärten und ähnliches mit grossen Gärten (Teilflächen 8) ..	31
10.3.7	Neben der Schutzmatt (Teilfläche 9).....	32
10.3.8	Hohle Gasse (Teilfläche 10).....	33
10.3.9	In den Schutzmatte (Teilfläche 11).....	34
10.4	Objektblätter wertvolle Altbäume.....	35

1 Auftrag, Hintergrund

Die Gemeinde Binningen führt eine Vorprüfung der Teilzonenvorschriften Siedlung «Zentrum» für die Ortsplanrevision durch. Dazu benötigt die Gemeinde ein Naturinventar mit den schützenswerten Lebensräumen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 18b NHG, Anhang 1 NHV). Die Firma Life Science AG wurde von der Gemeindeverwaltung Binningen beauftragt, eine Erhebung der schützenswerten Lebensräume im Planungsgebiet vorzunehmen und aufzuzeigen, wie diese sichergestellt und gefördert werden können.

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum von Binningen und erstreckt sich vom Dorenbach bis auf Höhe des Kronenplatzes und Schloss Binningen (Abbildung 1).

Insgesamt weist der Perimeter eine Fläche von etwa 23 Hektaren auf. Das Gebiet besteht hauptsächlich aus Wohn- und Geschäftsflächen. Daneben umfasst es drei Gewässer (Birsig, Dorenbach und Rümelinkanal) sowie einige städtische Parks und Anlagen.

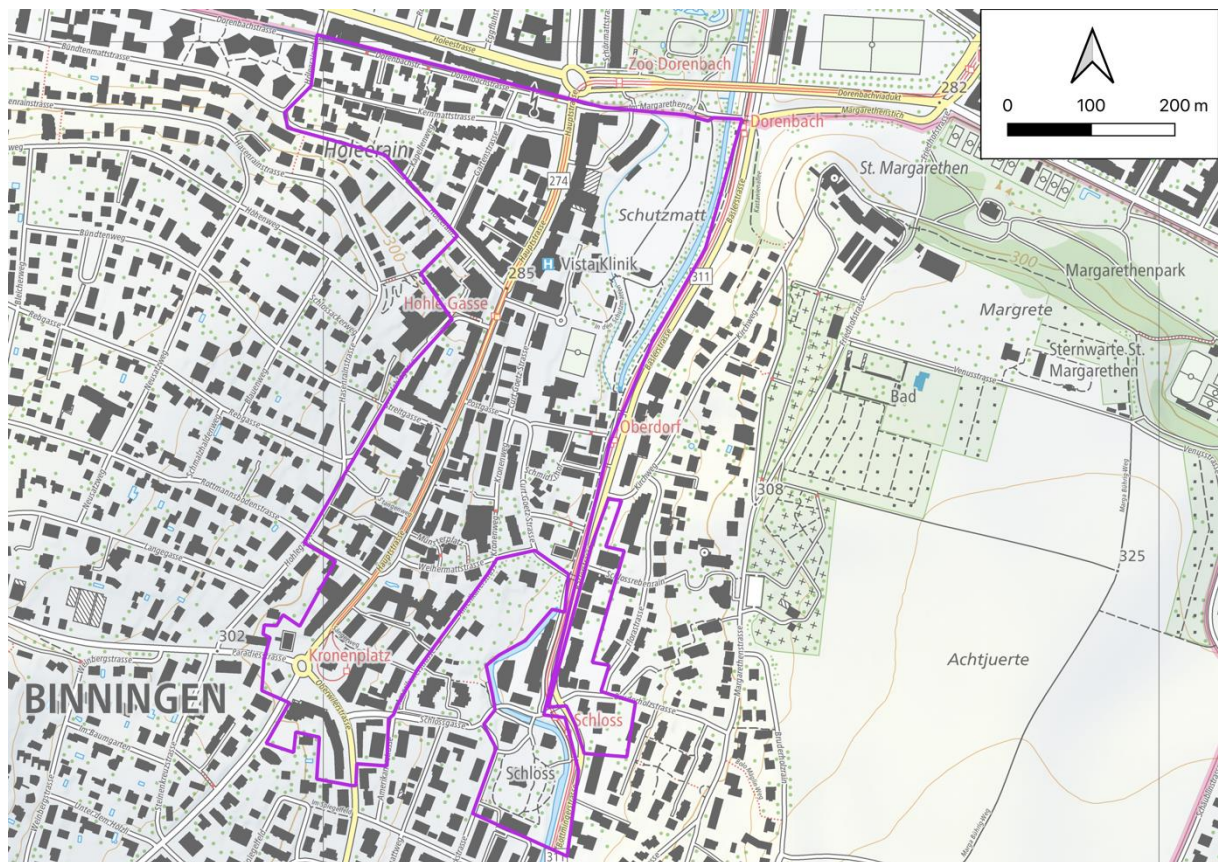


Abbildung 1 Übersicht des Untersuchungsgebiets des Teilzonenplan «Siedlung» Zentrum. Der Perimeter ist in violett dargestellt.

3 Vorgehen

Im März 2024 wurden vor Laubaustritt während einer Begehung wertvolle und landschaftlich prägnante Altbäume aufgenommen. Im Mai wurden die Biotoptypen des Perimeters während einer Begehung definiert und digitalisiert. Dabei wurden bei den schützenswerten und teilweise bei den naturnahen Lebensräumen eine Artenliste der wichtigsten und zum Zeitpunkt der Begehung erkennbaren Gefässpflanzen erstellt. Bei den naturnahen Lebensräumen wurden nur Flächen mit einem gewissen ökologischen Wert erhoben. Flächen mit sehr geringer Ausdehnung oder geringer Artenvielfalt sowie Dachflächen wurden nicht berücksichtigt.

Basierend auf den erhobenen Pflanzenarten wurden die vorkommenden Lebensräume nach Delarze et al. (2015) ermittelt und auf deren Schutzwürdigkeit beurteilt (Anhang 10.1). Zudem erlaubt die flächendeckende Einteilung gemäss den für den Kanton Basel-Landschaft verwendeten urbanen Lebensraumtypen eine Charakterisierung der Naturqualitäten im Untersuchungsperimeter.

Die Lebensräume wurden den schützenswerten Lebensräumen gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung (Anhang 1 NHV) bei Anwesenheit von Charakterarten (Art. 14, Abs. 3. NHV) zugeordnet, wenn die Art nicht angepflanzt oder angesät wurde. Weitere naturnahe Lebensräume, die gem. Anhang 1 NHV nicht als schützenswert zu beurteilen sind, gelten in Siedlungen dennoch als ökologisch wertvoll und wurden ebenfalls erfasst (Kap. 6). Für die Ermittlung des Schutzwerts wurden gutachterlich die Kategorien «bemerkenswert», «wertvoll» und «sehr wertvoll» verwendet, basierend auf der Artenvielfalt und Lebensraum-Ausprägung. Flächen der Kategorie «Sehr wertvoll» werden als schutzwürdig eingestuft und gelten als Zonenplanempfehlung. Flächen der Kategorie «Wertvoll» können über die allgemeinen Schutzbestimmungen der Gemeinde geregelt werden. Flächen der Kategorie «Bemerkenswert» gelten als Empfehlungen. In diesem Naturinventar wurden jedoch keine Flächen dieser Kategorie zugeteilt. Es wurde zudem jeweils eine Empfehlung für die Nutzungsplanung mit den Kategorien lokal und regional (Art. 18b NHG) gegeben (Kap. 5 und 6).

Damit Lebensräume langfristig ökologisch wertvoll bleiben, müssen sie dem Lebensraum entsprechend gepflegt werden. In diesem Naturinventar wurden Pflegemassnahmen für die einzelnen Lebensräume beschrieben. Diese Massnahmen sind jedoch nicht abschliessend und können basierend auf den Faktenblättern zur Pflege von Lebensräumen des Informationsportals «Grünstadt Schweiz» (in Zusammenarbeit mit «fokus-n») erweitert werden.

Im Anhang befinden sich Objektblätter zu den einzelnen Lebensräumen und Objekten zur Übersicht (Anhang 10.2-10.4).

4 Biotoptypen in der Siedlung Binnings

Ein grosser Teil des Siedlungsgebiets besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften, die teilweise eng miteinander verzahnt sind. Im nordöstlichen Bereich gibt es unbebaute Flächen, die teilweise Waldcharakter aufweisen. Innerhalb des Teilzonenplanperimeters befinden sich zudem vereinzelte Fliessgewässerabschnitte. Insgesamt wurden zwölf verschiedene Biotoptypen unterschieden (Tabelle 1, Abbildung 2).

Tabelle 1 Übersicht über die Biotoptypen und ihre Flächengrösse in Hektaren.

Biotoptyp	Fläche (ha)
Blockbebauungen	6.30
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.58
Gewässer teilweise mit Ufergehölz	1.29
Historische Gebäude	0.88
Reihenhäuser	3.05
Schulareale	0.92
Sportplätze und Rasenfelder	0.36
Urbane Grünflächen, städtische Parks und Anlagen, Baumreihen und Alleen	2.81
Wald in der Siedlung	0.11
Infrastrukturbauten	0.49
Wiesen	0.30
Wohn- und Geschäftsgebäude	5.13

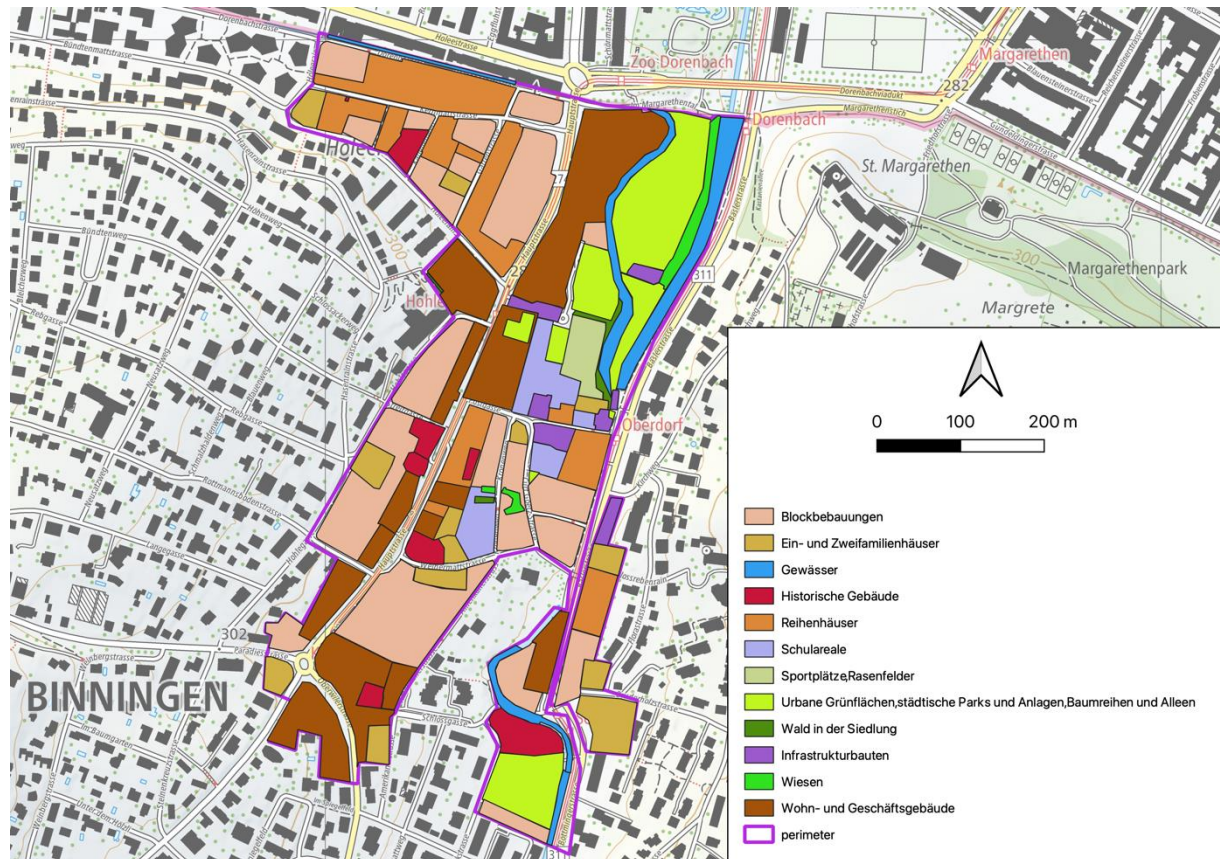


Abbildung 2 Übersicht über die Biotoptypen.

4.1.1 Blockbebauungen

Der Biotoptyp Blockbebauungen hat einen hohen Flächenanteil innerhalb des Teilzonenplans «Zentrum» (Tabelle 1, Abbildung 2). Die meisten Gebäude wurden Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut. Einige wenige Blockbebauungen sind jünger. Teilweise weisen sie begrünte Flachdächer auf. Die Grünflächen um die Wohnblöcke sind häufig gemähte Scherrasen, die mit exotischen Straucharten bepflanzt sind. Vereinzelt können ältere Bäume vorkommen.

4.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ein- und Zweifamilienhäuser zeichnen sich durch einen verhältnismässig hohen Grünflächenanteil aus, der je nach Liegenschaft von monoton (artenarm) bis hin zu naturnah (ökologisch wertvoll) ausgestaltet sein kann. Auf den typischen Scherrasenbeständen gedeihen auf älteren Flächen teilweise Geophyten und Frühblüher (u.a. Scharbockskraut, Schneeglöckchen, Krokus, Primel, Wiesenschaumkraut, Gundermann), welche Bienen und anderen Insekten früh im Jahr als wichtige Nahrungsquelle dienen. Die Ränder der Freiflächen sind je nach Grundstück meist mit diversen Bodendeckern und teils exotischen (z.B. Kirschlorbeer), teils einheimischen Gehölzen wie

diversen Obstbäumen und Beerensträuchern bepflanzt. Im südlichen Bereich des Teilzonenplan «Zentrum» befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser vereinzelt in einer höheren Dichte.

4.1.3 Gewässer

Es befinden sich drei Fliessgewässer (Birsig, Dorenbach, Rümelinkanal) innerhalb des Teilzonenplan (Abbildung 2). Die Gewässer sind unterschiedlich stark verbaut. Die, das Zentrum von Binningen durchfliessenden, Gewässerabschnitte des Dorenbachs und Rümelinkanals sind aufgrund ihrer Ökomorphologie zuerst als naturferne und künstliche Gewässer eingestuft¹. Danach verlaufen beide Fliessgewässer in eingedolter Form. Der Rümelinkanal als künstlicher Kanal wurde mit seinen Säumen in diesem Naturinventar nicht weiter behandelt. Der Gewässerabschnitt des Birsigs ist auf der Höhe des Binninger Schlosses auch als naturfremd/künstlich eingestuft. Nach dessen Eindolung wird der Gewässerabschnitt auf Höhe der Schutzmatte als stark beeinträchtigt eingestuft. Die Gewässerabschnitte des Birsigs und Rümelinkanals sind jeweils mit ausgeprägten Ufergehölzen und Säumen bewachsen. Beim Dorenbach fehlen diese komplett.

4.1.4 Historische Gebäude

Im Dorfzentrum nahe der Hauptstrasse und beim Holeerain sind nur noch wenige historische Wohnhäuser vorhanden. An der Schlossgasse befindet sich ein altes Bauernhaus. Diese historischen Bauten weisen teilweise unfertige Bereiche an Dachgiebel und Fassade sowie teilweise Risse im Mauerwerk auf. Fugen und Löcher können von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen als Versteckmöglichkeiten genutzt werden bzw. ermöglichen den Zugang zu Dachböden. An altem Mauerwerk wächst teilweise Efeu, das Insekten und Vögeln Lebensraum und Nahrung bietet. Grünflächen sind auf diesen Parzellen aus Platzmangel meist nur kleinflächig ausgebildet, ausser bei der Parkanlage beim Schloss Binningen. Die Kopfsteinpflaster auf dem Vorplatz des Schlosses sowie dessen Fassade und Dachgiebel sind sehr gepflegt und weisen somit kaum Strukturen für Tiere und Pflanzen auf.

4.1.5 Reihenhäuser

Ähnlich wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern haben auch die Reihenhäuser einen verhältnismässig hohen Grünflächenanteil, wobei dieser meist nur auf der Gebäuderückseite liegt. Innerhalb des Teilzonenplans «Zentrum» sind die meisten Reihenhäuser etwas in die Jahre gekommen, was aber im Vergleich zu jüngeren Reihenhaushäusern den Strukturreichtum bzw.

¹ Ökomorphologie gemäss Geoportal des Bundes. Online-Abfrage. <https://map.geo.admin.ch/>

die Heterogenität der Gärten fördern kann. Die Reihenhaussiedlung an der Baslerstrasse 41-49 weist diverse Gärten mit Gehölzen und Einzelbäumen auf. Generell sind die Ausgestaltung und ökologischen Werte der Reihenhäusgärten sehr heterogen.

4.1.6 Schulareale

Es hat wenige Grünflächen auf den Schularealen im Zentrum von Binningen. Hervorzuheben ist einzig die natürliche Einzäunung des Spielplatzes «Dorf» neben dem Margarethenschulhaus mittels einheimischen Feldahorns (*Acer campestre*) in Strauchform, sowie dem Efeubewuchs am südlichen Ende des Margarethenschulhauses. Durch das Bauprojekt «Schulcampus Dorf» (geplante Umsetzung ab Herbst 2024) werden die Flächen teilweise begrünt und somit ökologisch aufgewertet.

4.1.7 Sportplätze, Rasenfelder

Der Sportplatz Margarethen besteht aus einem Fussballplatz und einer Tartan-Laufbahn. Die Anlage ist seinem Zweck gemäss durch Gehölzarmut, einen hohen Anteil an versiegelten Flächen und eine Kunstrasenfläche charakterisiert und weist somit einen vernachlässigbaren ökologischen Wert auf.

4.1.8 Urbane Grünflächen, städtische Parks und Anlagen, Baumreihen und Alleen

Unter diesen Biotoptyp fallen (teilweise) öffentliche begrünte Flächen, die von der Bevölkerung oft zur Naherholung genutzt werden. Zudem können urbane Grünflächen je nach Grösse und Ausgestaltung im Sommer kühlend wirken sowie wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereitstellen. Die Qualität der Flächen unterscheiden sich stark voneinander. Die grösste zusammenhängende Grünfläche im Schutzmatt ist nicht öffentlich zugänglich und ist Teil des Zoo Basel. Die relativ offene Fläche dient derweil zu einem grossen Teil zur Futterproduktion und Quarantänehaltung von Zootieren, nur vereinzelt befinden sich darin Gehölze. Südlich direkt angrenzend liegt eine ebenfalls grosse Fläche in den Schutzmatten, die mit vielen Gehölzen und Altbäumen bestanden ist und als Robinsonspielplatz (Robi Daronga) genutzt wird. Die Parkanlage beim Schloss Binningen erinnert an einen Englischen Garten mit häufig gemähtem Scherrasen und altem Baumbestand. Beim Kronenmattsaal wurden kleinflächig durch die Gemeinde wertvolle Strukturen wie Trockenrasen, heimische Gehölze, Waldsaumgesellschaften, Insektenhotels und Totholzhaufen geschaffen und gefördert. Andere öffentlichen Flächen mit Aufenthalt- bzw. Sitzmöglichkeit (Hohlegasse 36, Migros und Margarethenschulhaus) weisen einen eher hohen Versiegelungsgrad auf und sind nur spärlich mit Einzelgehölzen bepflanzt.

4.1.9 Wald in der Siedlung

Wälder in der Siedlung hat es im Zentrum von Binningen an zwei ausgeprägten Standorten und einem sich entwickelnden Standort: in den Schutzmatten, sehr kleinräumig entlang des Wegrands nördlich der Hohlegasse bei der Bauabteilung der Gemeinde Binningen und in einem Anfangsstadium beim Kronenmattsaal. Die Wälder sind stark fragmentiert, weisen jedoch trotzdem eine hohe Artenvielfalt auf. Die Mischwald-Bestände sind teilweise von Trampelpwegen durchzogen und werden rege von Spaziergängern und spielenden Kindern genutzt. Die Fläche beim Kronenmattsaal wurde 2019 künstlich erstellt mit dem Ziellebensraum «Schattige Waldgesellschaft». Die Fläche entspricht aufgrund der kurzen Entwicklungszeit jedoch noch nicht einem typischen Wald-Lebensraum.

Die bewaldeten Standorte entlang der Gewässer wurden für dieses Naturinventar als Ufergehölzen mit Säumen zu den Gewässern gezählt.

4.1.10 Infrastrukturbauten

Im Perimeter gibt es vereinzelte Industriegebäude und Parkplätze. Alle diese Standorte haben gemeinsam, dass sie stark versiegelt sind und höchstens in Randbereichen ökologisch wertvolle Strukturen aufweisen.

4.1.11 Wiesen

Es existieren vier wiesenartige Grünflächen verteilt auf den gesamten Perimeter. Drei davon befinden sich auf der 2019 aufgewertete Flächen beim Kronenmattsaal, welche in Form eines Trockenrasens bewirtschaftet werden. Eine vierte Fläche befindet sich zwischen der Abzäunung zum Zoo-Areal Schutzmatt und dem angrenzenden Schotterweg und zählt zu den Fettwiesen.

4.1.12 Wohn- und Geschäftsgebäude

Die dicht bebauten Gebäudekomplexe mit kombinierter Wohn- und Geschäftsfunktion befinden sich grösstenteils entlang eines Nord-Süd-Korridors an der Hauptstrasse zwischen Kantonsgrenze und Kronenplatz bzw. Oberwilerstrasse sowie im südlichen Bereich der Baslerstrasse. Der Strassenzugewandte Bereich ist v.a. durch Trottoirs, Läden und andere Geschäfte geprägt. Vereinzelt wurden durch die Gemeinde auf den öffentlichen Flächen jüngere Einzelbäume als schattenspendende Elemente gepflanzt. In den oberen Stockwerken befinden sich oft Wohnungen. Die Ausgestaltung der eher spärlichen Grünflächen auf den Gebäuderückseiten ist sehr unterschiedlich, jedoch kaum von ökologischer Bedeutung.

5 Schützenswerte Lebensräume

5.1 Liste der schützenswerten Lebensräume

Bei der Inventarisierung wurden folgende schutzwürdigen Lebensraumkomplexe festgestellt:

- Hartholz-Auenwälder (Fraxinion)
- Weichholz-Auenwälder (Salicion albae)
- Brachsmen- und Barbenregion (Epipotamon)

Tabelle 2 Teilflächen mit Kennarten von schützenswerten Lebensräumen und ihre Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG Art. 18b, NHV, Anhang 1).

Teilflächen-Nr.	Name	Bedeutung	Beschreibung
1	Birsig mit Ufergehölzen / Säumen	Regional	Charakter-Arten für Hart und Weichholz-Auenwälder fördern durch geeignete Pflege
2	Birsig mit Ufergehölzen / Säumen	Regional	Charakter-Arten für Hart und Weichholz-Auenwälder fördern durch geeignete Pflege
3	Birsig mit Ufergehölzen / Säumen	Regional	Charakter-Arten für Hartholz-Auenwälder fördern durch geeignete Pflege. Hohes Renaturierungspotenzial aufgrund der Lage
4	Dorenbach	Regional	Charakter-Arten für Brachsmen- und Barbenregion fördern durch Sohlaufwertungen

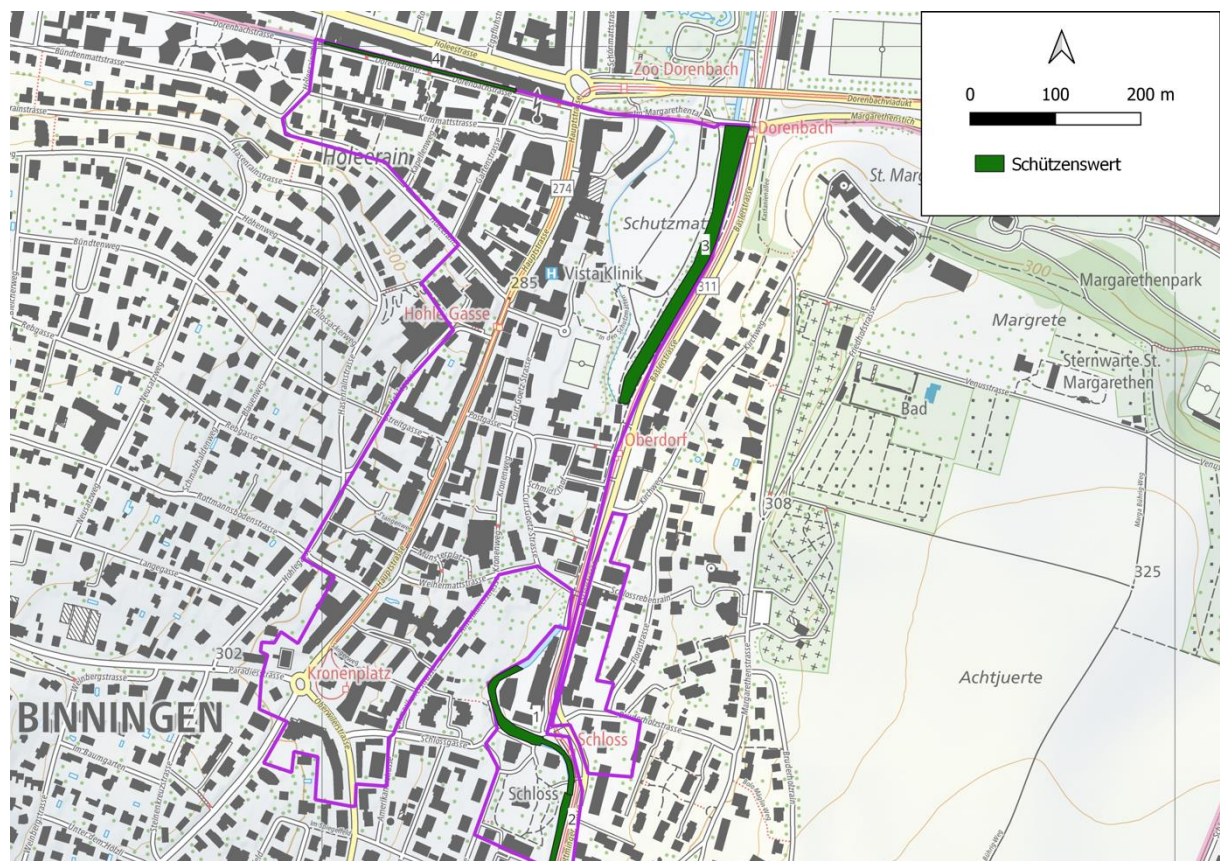


Abbildung 3 Übersicht über die schützenswerten Lebensräume nach NHV mit vorkommenden Charakterarten.

5.2 Objektbeschreibung, Förderungsmaßnahmen

Der Birsig ist anthropogen stark verändert und die Ufer teilweise mit Blockwurf verbaut. Trotzdem befinden sich uferseitig in den Teilflächen 1 und 2 resp. 3 kleinflächige Gehölze und zugehörige Saumlebensräume mit vergleichsweise hohem Artenreichtum und mit Charakterarten der schützenswerten Lebensraumtypen der «Hartholz-Auenwälder» und «Weichholz-Auenwälder» (Teilflächen 1 und 2 resp. Hartholz-Auenwälder (Teilfläche 3)). Aufgrund der vorkommenden Arten ist dessen Ausbildung jedoch fragmentarisch. Der Bestand dieser Ufergehölze soll erhalten und mit gezielter Auslichtung sollen Arten der Hart- und Weichholz-Auenwälder (Teilflächen 1 und 2), resp. Hartholz-Auenwälder (Teilfläche 3) gefördert werden. Die Teilstrecke des Birsigs östlich der Schutzmatte (Teilfläche 3) hat aufgrund seiner linken unverbauten Uferseite ein hohes Renaturierungspotenzial. Durch das teilweise Entfernen der Uferverbauungen und dem Wiederherstellen der fließgewässertypischen geschwungenen Uferlinie mit Ein- und Ausbuchtungen kann das Gewässer aufgewertet werden.

Am südlichen Bereich der Teilfläche 2 liegt eine kleine Talfettwiese direkt am Gewässer. Es wird empfohlen, die Talfettwiese in einen Ufersaum mit krautigen Pflanzenarten zu überführen. Dieser Lebensraum ist im Gegenteil zur Talfettwiese standorttypisch für die Gewässernähe. Um den Ziellebensraum zu fördern, soll die Talfettwiese entfernt, der Boden gelockert und bei Bedarf mit Zielarten initial bepflanzt werden. Auf den beiden Teilflächen 1 und 2 kommen nicht schützenswerten invasive Arten (Drüsiges Springkraut, *Impatiens glandulifera* und japanischer Staudenknöterich, *Reynoutria japonica*) vor. Diese sollen zwingend gemäss einer angepassten Neophytenpflege entfernt werden.

Auf Höhe des JUGI-Gebäudes bei der Teilfläche 3 wird die auenähnliche Vegetation kurzfristig von flächigem Bewuchs mit Brennesseln (*Urtica dioica*) und dem invasiven japanischen Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) dominiert. Da diese Teilfläche bereits gehölzfrei ist, wird empfohlen, mittels angepasster Pflege (Neophytenbekämpfung, regelmässige Entfernung der Gehölze) die krautige Saumschicht zu fördern. Da Saumarten von Wäldern sehr artenreich und für eine Vielzahl von Tieren wertvoll sind, kann dies eine wertvolle Aufwertung sein.

Typische Arten der schützenswerten Lebensräume «Hartholz-Auenwälder» und «Weichholz-Auenwälder» sind zum Beispiel die Hänge-Segge (*Carex pendula*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Silberweide (*Salix alba*). Diese sollen gefördert werden. Daneben sollen standortheimische Straucharten und Weichhölzer (z.B. *Crataegus monogyna*) erhalten werden.

Der Dorenbach (Teilfläche 4) ist beidseitig mit einer Mauer verbaut, wodurch an diesen Abschnitten ein typischer Uferlebensraum fehlt. Gewässer spielen jedoch eine wichtige Rolle als Vernetzungselement. Zudem wurde mit Bachbungen-Ehrenpreis (*Veronica beccabunga*) eine Charakterart der Brachmen- und Barbenregion erfasst. Deshalb ist der Dorenbach trotz starker Verbauung als schützenswerter Lebensraum aufgelistet. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse gibt es jedoch wenig Spielraum

diese Gewässer aufzuwerten. Die Gewässersohle kann durch Einbringen von Kies und grösseren Steinen aufgewertet werden, wodurch mehr Lebensräume für das Makrozoobenthos geschaffen werden. Dies wurde bereits teilweise durchgeführt.

6 Weitere naturnahe Lebensräume

Neben den schützenswerten Lebensräumen finden sich im Perimeter diverse naturnahe Lebensräume, welche keine natürlich wachsende Charakterart für einen geschützten Lebensraum nach NHV aufweisen. Diese Lebensräume können jedoch gerade in Siedlungsgebieten trotzdem wertvoll sein, da sie je nach Flächenausprägung Lebensraum, Trittsteine und Nahrung für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen bieten können.

Diese Lebensräume wurden deshalb auch kartiert und Objektblätter dazu verfasst (Abbildung 4, Anhang 10.3).

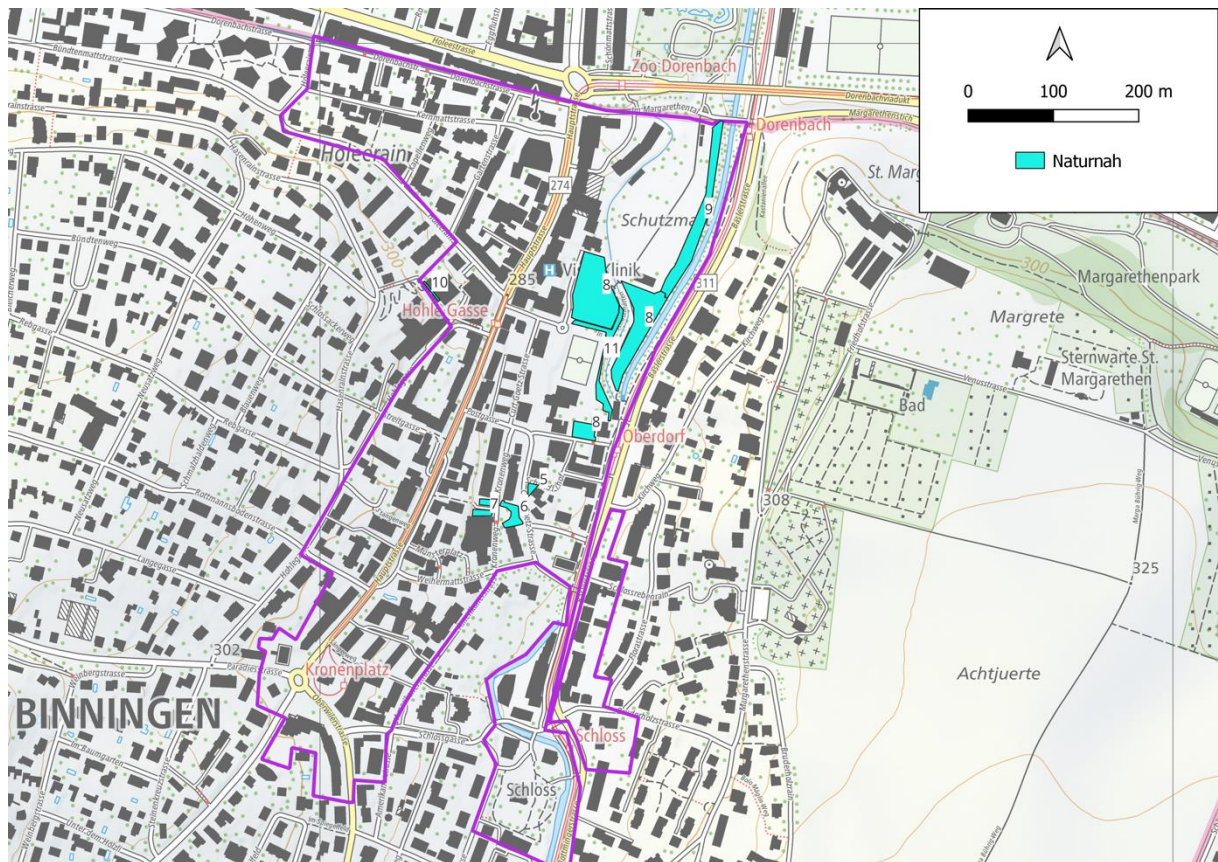


Abbildung 4 Übersicht über die naturnahen Lebensräume ohne Kennarten für schützenswerte Lebensräume.

6.1 Urbane Grünflächen, städtische Parks und Anlagen, Baumreihen und Alleen

Aufgrund des öffentlichen Auftrags zur naturnahen Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen, finden sich im Binner Zentrum viele, teils sehr kleinräumige Lebensräume mit einem Naturwert. So befindet sich auf der Teilfläche 5 eine kleinräumige Talfettwiese als Erholungsfläche mit einer Sitzbank und Totholz. Das Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und die Eibe (*Taxus baccata*) sollen an diesem Standort besonders gefördert werden. Zudem wurde Totholz aufgestapelt, welches als Versteckmöglichkeit und Nahrung für eine Vielzahl an Insekten dient.

Mit dem Robinson-Spielplatz und einigen kindergartenähnlichen Parzellen existieren an diversen Standorten naturnahe Lebensräume mitten im Zentrum von Binningen (Teilflächen 8). Der Robinson-Spielplatz scheint mit einer Vielzahl alter Bäume und einem waldrandähnlichen Lebensraum artenreich zu sein. Einige Kindergärten oder Kindertagesstätten weisen teilweise naturnahe Gärten mit Einzelbäumen und frühblühenden Geophyten (z.B. Wiesen-Schaumkraut) auf und weisen so auf alte, wertvolle Rasen-Lebensräume hin.

6.2 Wald in der Siedlung

Auf der Teilfläche 7 beim 2019 aufgewerteten Kronenmattsaal wurde eine schattige Waldgesellschaft angelegt. Ein Grossteil dieser Beschattung stammt vom Gebäude der Musikschule. Derzeit befinden sich auf der Fläche Arten des trockenwarmen und nährstoffreichen Krautsaums, sowie einige Laubwaldarten (Vielblütiges Salomonssiegel, *Polygonatum multiflorum*, Spitzahorn, *Acer platanoides*). Mit einer angepassten Pflege und Zeit wird sich die schattige Waldgesellschaft entwickeln.

In Binningen Zentrum gibt es zwei Waldfragmente, welche nicht zu den Ufergehölzen zählen (Teilflächen 10, 11). Die Artenzusammensetzung ist bei beiden Standorten vergleichbar, wobei die Teilfläche 10 aufgrund ihrer geringen Ausdehnung artenärmer ist. Die Teilflächen umfassen neben Laubgehölzen (Traubenkirsche, *Prunus padus*, teilweise Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*, Kornelkirsche, *Cornus mas*) auch Krautsaumarten (Knoblauchhederich, *Alliaria petiolata*). Die Krautsaum-Arten sollen mittels gezielter Auflichtung und Pflege erhalten bleiben.

6.3 Wiesen

An der Kronenmatt wurde 2019 in drei abgetrennten Teilflächen eine abgemagerte Grünfläche erstellt, welche sich zu einem Trockenrasen entwickeln soll (Teilfläche 6). Bisher wurde mit der gepflanzten Felsenmispel (*Amelanchier ovalis*) eine Charakter-Art für den gemäss NHV schützenswerten Lebensraum «Trockenwarmes Gebüsch» erhoben. Zudem wurden mit der Saat-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*) und der aufrechten Trespe (*Bromus erectus*) erste Arten gefunden, welche unter anderem für einen Halbtrockenrasen typisch sind. Auch ein Neophyt (Einjähriges Berufkraut, *Erigeron annuus*) ist auf der Teilfläche zu finden. Dieser ist nicht schützenswert und soll mit einer angepassten Neophytenpflege regelmässig entfernt werden. Mit der Zeit und einer angepassten Pflege kann sich dort ein interessanter Halbtrockenrasen-Lebensraum entwickeln.

Zwischen der Schutzmatt und dem Birsig mit Ufergehölz befindet sich auf beiden Seiten entlang eines Weges ein Grünstreifen mit alleeähnlichen Baumpflanzungen (Teilfläche 9). Darin kommen Arten der Talfettwiese (z.B. gemeiner Bärenklau, *Heracleum sphondylium*) und der Krautsäume (z.B. gefleckte Taubnessel, *Lamium maculatum*) vor.

7 Naturferne Flächen mit Aufwertungspotenzial

Bei der Begehung wurden zwei Erholungsflächen gefunden, welche ein hohes Aufwertungspotenzial haben (Teilflächen 12, 13). Beide Teilflächen weisen aufgrund ihrer Bodenversiegelung einen geringen ökologischen Wert auf. Durch eine Entsiegelung des Bodens kann der ökologische Wert durch Ausbildung einer trittfesten Ruderalgesellschaft stark erhöht werden. Zudem wirkt sich eine Entsiegelung positiv auf den Wasserhaushalt der Siedlung und Landschaft sowie auf das Lokalklima während den Sommermonaten aus.

Des Weiteren sind der gesamte «Dorfplatz» zwischen Pestalozzi-Schulhaus und Margarethen-Schulhaus sowie diverse Parkplätze in Binningen Zentrum versiegelt (Teilflächen 14). Mit dem Bauprojekt «Schulcampus» (Start Herbst 2024) wird auch eine ökologische Aufwertung der Fläche zwischen den Schulhäusern verfolgt, weshalb diese Fläche in diesem Naturinventar nicht weiter behandelt wird. Für die Parkplätze wird empfohlen zu prüfen, ob zumindest Teilflächen entsiegelt und durch Rasensteine ersetzt werden können. Dadurch können trittfeste Ruderalgesellschaften oder andere Grünflächen entstehen, welche einen Naturwert besitzen. Zudem wirkt sich eine Entsiegelung positiv auf das Lokalklima aus und kann als erster Schritt in Richtung «Schwammstadt» unternommen werden.

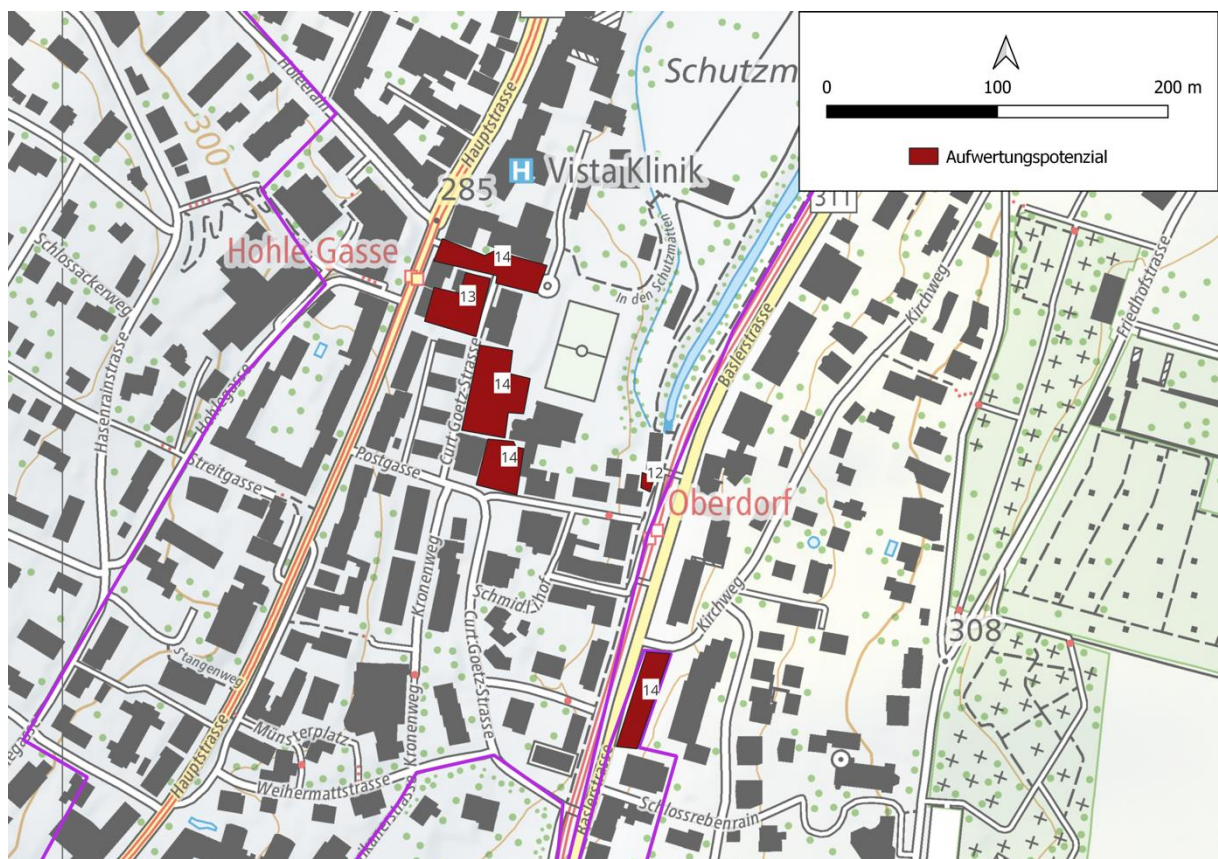


Abbildung 5 Übersicht über die naturfernen Lebensräume mit Aufwertungspotenzial.

8 Wertvolle Altbäume

Für das Naturinventar wurden nur ökologisch wertvolle Altbäume berücksichtigt (Abbildung 6, Tabelle 3). Insgesamt wurden fünf Bäume erhoben. Hinter dem Ortsmuseum bestehen zwei alte Rotbuchen. Auf der entgegengesetzten Seite des Kapellenwegs wächst zudem ein alter Nussbaum. In der Nähe der Gartenstrasse wächst eine Rosskastanie. Ein sehr beeindruckender Baum in Binningen Zentrum ist die alte Platane südlich in der Nähe des Feuerwehr-Gebäudes.

Daneben hat es eine Vielzahl weiterer, teilweise junger Bäume, welche sich zukünftig zu wertvollen Habitatbäumen entwickeln können.

Tabelle 3 Auflistung und Anzahl der wertvollen Altbäumen und ihre Artzuteilung.

Art wissenschaftlich	Art deutsch	Anzahl Bäume
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	2
<i>Platanus sp.</i>	Platane	1
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss	1
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie	1

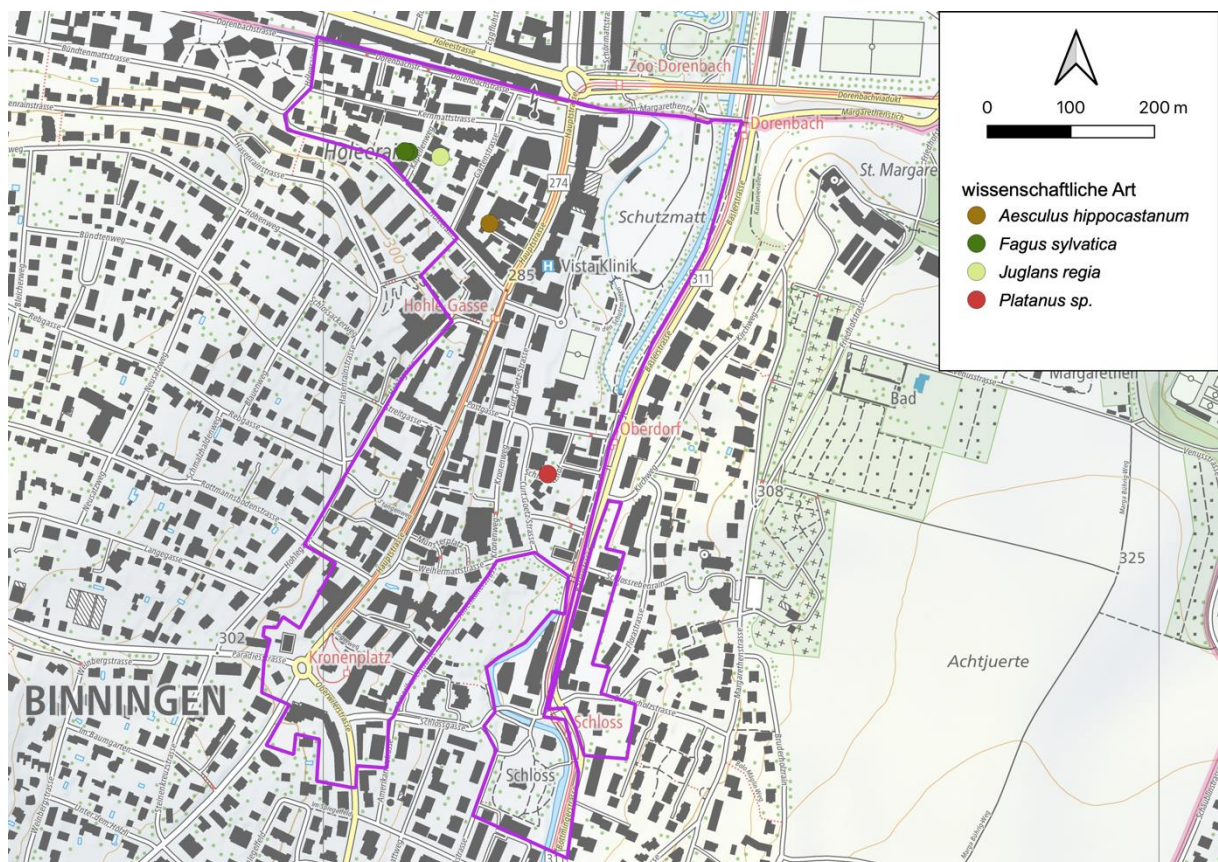


Abbildung 6 Übersicht über das Fokusgebiet (violette Umrandung) und die ökologisch sehr wertvollen Altbäume mit farblicher Art-Codierung.

9 Literatur

Delarze R., Gonseth Y., Eggenberg S. & Vust M. (2015): Lebensräume der Schweiz: Ökologie, Gefährdung, Kennarten. Ott Verlag, Bern.

10 Anhang

10.1 Artenliste

Tabelle 4 Artenliste aller, erhobenen Gefässpflanzen und ihre Einteilung gemäss Delarze et. al (2015) als (Kenn-)Arten für schützenswerte Lebensräume gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (Anhang 1 NHV).

Teilflächen													
Taxon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	schützenswerte Lebensräume	Charakterart (Lebensraum)
Acer campestre			x		x	x							
Acer platanoides		x	x			x	x			x			
Acer pseudoplatanus		x	x						x			Ahorn-Schluchtwald (Lunario-Acerion)	
Aegopodium podagraria		x	x						x			Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	
Ajuga reptans							x						
Alliaria petiolata			x	x						x		Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	
Allium ursinum			x										
Alnus glutinosa		x	x									Erlen-Bruchwald (Alnion glutinosae)	
Alopecurus pratensis agg.					x								
Amelanchier ovalis						x						Trockenwarmes Gebüsch (Berberidion)	Ja
Anthriscus sylvestris		x											
Anthyllis vulneraria						x							
Aquilegia vulgaris			x										
Arctium sp.			x						x				
Arrhenatherum elatius		x			x								
Berberis sp			x										
Brachypodium sylvaticum							x						
Briza media						x							
Bromus erectus						x							
Bromus sterilis				x		x			x				

Teilflächen													
Taxon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	schützenswerte Lebensräume	Charakterart (Lebensraum)
Buddleja davidii				x									
Carex muricata				x			x						
Carex pendula		x										Hartholz-Auenwald (Fraxinion)	Ja
Carum carvi					x								
Centaurea jacea agg.					x								
Centaurea nigrescens						x							
Centaurea scabiosa						x							
Centranthus ruber				x									
Chelidonium majus		x			x							Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	
Cirsium arvense												Wärmeliebende Ruderalgesellschaften (Onopordion)	
Cirsium vulgare					x								
Cornus mas			x										
Cornus sanguinea		x	x		x								
Corylus avellana		x	x	x	x					x			
Crataegus monogyna			x									Trockenwarmes Gebüsch (Berberidion)	
Crepis biennis					x								
Crepis capillaris													
Dactylis glomerata				x	x	x							
Daucus carota					x	x							
Erigeron annuus						x							
Euonymus europaeus			x										
Frangula alnus					x	x							
Fraxinus excelsior		x		x								Hartholz-Auenwald (Fraxinion)	
Galium aparine			x	x				x	x			Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	
Galium mollugo		x						x					
Geranium pyrenaicum		x			x								
Geranium robertianum										x			
Geranium sanguineum							x					Trockenwarmer Krautsaum (Geranion sanguinei)	Ja
Geum urbanum			x	x		x	x					Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	

Teilflächen													
Taxon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	schützenswerte Lebensräume	Charakterart (Lebensraum)
Glechoma hederacea													
Hedera helix	x		x	x			x			x			
Helictotrichon pubescens						x							
Heracleum sphondylium		x							x				
Hippophaë rhamnoides						x							
Holcus lanatus		x			x								
Hyacinthoides hispanica						x							
Hypericum perforatum						x							
Hypochaeris radicata						x							
Ilex aquifolium										x			
Impatiens glandulifera		x											
Juglans regia	x												
Juncus inflexus		x										Feuchte Trittflur (Agropyro-Rumicion)	Ja
Knautia arvensis					x								
Lamium maculatum			x									Nährstoffreicher Krautsaum (Aegopodion + Alliarion)	
Lapsana communis				x									
Leucanthemum vulgare agg.					x	x							
Ligustrum vulgare										x		Trockenwarmes Gebüsch (Berberidion)	
Lonicera xylosteum					x								
Luzula nivea							x						
Lythrum salicaria		x											
Mentha spicata		x											
Myrrhis odorata							x						
Onobrychis viciifolia						x							
Papaver rhoeas						x							
Plantago lanceolata									x				
Poa trivialis									x				
Polygonatum multiflorum							x						
Populus nigra	x												

Teilflächen													
Taxon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	schützenswerte Lebensräume	Charakterart (Lebensraum)
Primula veris								x					
Prunus avium									x				
Prunus domestica									x				
Prunus laurocerasus										x			
Prunus padus			x		x				x	x		Hartholz-Auenwald (Fraxinien)	Ja
Quercus robur			x						x				
Ranunculus acris									x				
Ranunculus bulbosus					x		x						
Ranunculus ficaria			x										
Ranunculus repens									x	x		Feuchte Trittflur (Agropyro-Rumicion)	
Reynoutria japonica		x	x	x									
Rhinanthus alectorolophus			x										
Robinia pseudoacacia		x	x	x									
Rosa sp.		x		x	x								
Rubus sp.		x		x	x								
Rumex obtusifolius				x					x			Feuchte Trittflur (Agropyro-Rumicion)	
Salix alba		x	x									Weichholz-Auenwald (Salicion albae)	Ja
Salvia pratensis					x		x						
Sambucus nigra		x	x	x			x						
Saponaria officinalis				x									
Saxifraga tridactylites				x									
Scabiosa columbaria							x						
Silene latifolia			x										
Silene vulgaris							x						
Sonchus asper									x				
Sonchus oleraceus				x		x							
Sorbus aria							x						
Sorbus domestica							x						
Symphytum officinale							x						

Teilflächen													
Taxon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	schützenswerte Lebensräume	Charakterart (Lebensraum)
Taraxacum officinale				x					x				
Taxus baccata			x		x							Orchideen-Buchenwald (Cephalanthero-Fagenion)	
Thlaspi alliaceum		x											
Tragopogon pratensis					x	x							
Trifolium pratense						x			x				
Trifolium repens									x				
Urtica dioica			x	x					x				
Valeriana officinalis							x						
Veronica beccabunga				x								Brachmen- und Barbenregion (Epipotamon)	Ja
Veronica chamaedrys									x				
Veronica persica					x								
Viburnum lantana				x	x								
Viburnum opulus					x	x							
Vicia sepium						x							
Vinca minor							x						

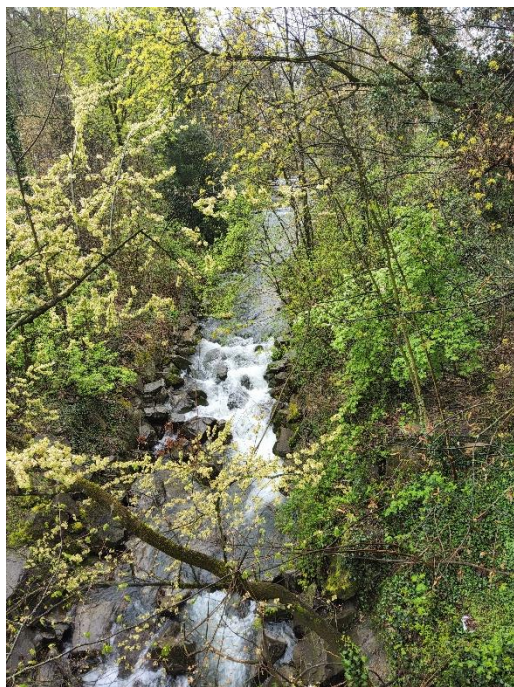
10.2 Objektblätter (schützenswerte Lebensräume)

10.2.1 Birsig (Teilflächen 1 und 2)



Bewertung	Sehr wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Regional
Koordinaten	2'610'217, 1'265'204 / 2'610'279, 1'265'089
Schutzziele	Erhalten der Weich- und Hartholzauen-ähnlichen Vegetation (Silberweide, <i>Salix alba</i> , Hänge-Segge, <i>Carex pendula</i> , Esche, <i>Fraxinus excelsior</i>) Kleine Talfettwiese (Teilfläche 2) in Ufersaum mit krautiger Vegetation verwandeln
Schutzmassnahmen	Sukzession in Gebüschen periodisch rückgängig machen Entfernen des Japanknöterichs (<i>Reynoutria japonica</i>)
Zuständigkeit	Kanton BL Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Gehölz regelmässig auslichten (alle 5 – 10 Jahre) Regelmässige Neophytenpflege (japanischer Staudenknöterich, <i>Reynoutria japonica</i>)

10.2.2 Birsig (Teilfläche 3)



Bewertung	Sehr wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Regional
Koordinaten	2'610'458, 1'265'784
Schutzziele	Erhalten des Ufergehölzes mit dem Charakter eines Hartholz-Auenwalds (Traubenkirsche, <i>Prunus padus</i>) Erhalten der typischen Saum-Lebensräume Falls möglich: Wiederherstellung eines natürlichen Uferverlaufs und teilweise Entfernung der Verbauung des Böschungsfusses
Schutzmassnahmen	Sukzession in Gebüsch periodisch rückgängig machen Entfernen der Brombeeren und des Japanknöterichs (<i>Reynoutria japonica</i>)
Zuständigkeit	Kanton BL Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Gehölz regelmässig auslichten (alle 5 – 10 Jahre) Regelmässige Neophytenpflege (japanischer Staudenknöterich, <i>Reynoutria japonica</i>) Artenreichtum der Säume durch regelmässiges Mähen fördern

10.2.3 Dorenbach (Teilfläche 4)



Bewertung	Sehr wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Regional
Koordinaten	2'610'064, 1'265'987
Schutzziele	Im Idealfall revitalisieren (Entfernung der Mauern und Ermöglichung eines naturnahen Ufers mit Ufervegetation) Gewässersohle revitalisieren (Kiesschüttungen, grössere Steine)
Schutzmassnahmen	Instream Struktureichtum fördern
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen, Kanton BL
Nutzung und Pflege	Entfernen des invasiven Schmetterlingsfieders (<i>Buddleja davidii</i>)

10.3 Objektblätter (naturnahe Lebensräume)

10.3.1 Schmidlihof (Teilfläche 5)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	2'610'245, 1'265'480
Schutzziele	Erhalten der artenreichen Talfettwiese mit Krautsaumarten (Schöllkraut, <i>Chelidonium majus</i> , Traubenkirsche, <i>Prunus padus</i> , Eibe, <i>Taxus baccata</i>)
Schutzmassnahmen	Regelmässiger Flächenunterhalt
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Nicht öfter als zweimal mähen pro Jahr nach dem Blühen (ab 15. Juni und im September) Mähgut abführen

10.3.3 Kronenmatt (Teilfläche 6)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	2'610'223, 1'265'446
Schutzziele	Erhalten und fördern des (Halbtrockenrasens (Saat-Ersparsette, <i>Onobrychis viciifolia</i> , etc.))
Schutzmassnahmen	Verbuschung periodisch entfernen
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Regelmässige Neophytenpflege (Einjähriges Berufskraut, <i>Erigeron annuus</i>) Dichte Gebüsche auslichten

10.3.4 Kronenmatt (Teilfläche 7)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	lokal
Koordinaten	2'610'188, 1'265'450
Schutzziele	Schattige Waldgesellschaft mit typischen Bodendeckern
Schutzmassnahmen	Jährliches Mähen Kein Einsatz von Dünger
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Einmal pro Jahr Mähen (August/September) Mähgut abführen

10.3.5 Robinson-Spielplatz, Kindergärten und ähnliches mit grossen Gärten (Teilflächen 8)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	Diverse
Schutzziele	Erhalten der Wiesen mit Geophyten und Strukturvielfalt Erhalten der alten Bäume Ausprägung diverser Teil-Lebensräume
Schutzmassnahmen	Regelmässig mähen (Geophyten-Wiesen) Liegenlassen von Totholz (v.a. beim Robinson-Spielplatz)
Zuständigkeit	Diverse (Robinsonspielplatz Daronga Binningen, Gemeinde Binningen, KiTa Schatzinsel)
Nutzung und Pflege	Falls Geophyten-Wiese nicht stark begangen wird, zweimal, ansonsten 4-6x mähen pro Jahr Liegendes Totholz zu Haufen aufbeigen

10.3.7 Neben der Schutzmatt (Teilfläche 9)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	2'610'464, 1'265'879
Schutzziele	Förderung der Fettwiese mit Krautsaumarten (gemeiner Bärenklau, <i>Heracleum sphondylium</i> , gefleckte Taubnessel, <i>Lamium maculatum</i>) Prüfung der Erhöhung der Strukturvielfalt mittels liegendem Totholz
Schutzmassnahmen	2x pro Jahr mähen (ab 15. Juni und September) Mähgut abführen Einbringen von Totholz Fördern der Talfettwiese mit Krautsaumarten
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Nicht mehr als zweimal mähen pro Jahr nach dem Blühen (ab 15. Juni und im September) Entfernen von Brennesseln

10.3.8 Hohle Gasse (Teilfläche 10)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	2'610'134, 1'265'699
Schutzziele	Erhalten des Mischlaubwalds mit Krautsäumen Förderung der Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Schutzmassnahmen	Regelmässiges Auslichten
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Saumpflege alle 1-2 Jahre Entfernen des invasiven Kirschlorbeers (<i>Prunus laurocerasus</i>) Waldrand-Pflegeeingriffe

10.3.9 In den Schutzmatten (Teilfläche 11)



Bewertung	Wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	2'610'329, 1'265'606
Schutzziele	Erhalten des Mischwalds mit Krautsäumen
Schutzmassnahmen	Regelmässiges Auslichten
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Saumpflege alle 1–2 Jahre Waldrand-Pflegeeingriffe

10.4 Objektblatt wertvolle Altbäume



Fagus sylvatica (2 Bäume nebeneinander)



Aesculus hippocastanum



Juglans regia



Platanus sp.

Bewertung	Sehr wertvoll
Empfehlung für Nutzungsplanung	Lokal
Koordinaten	diverse
Schutzziele	Bäume erhalten Nach ihrem Absterben als stehendes Totholz stehen lassen – falls möglich
Schutzmassnahmen	Bei Bauarbeiten Wurzelraum der Bäume schützen
Zuständigkeit	Gemeinde Binningen
Nutzung und Pflege	Bei Bedarf Pflegeschnitte