

Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg

Kurzfassung:

Das 1.5 Hektaren umfassende Areal zwischen dem Bosenhaldenweg und dem Steingrubenweg, welches der Wohnzone 2a zugeordnet und gleichzeitig Baumschutzgebiet ist, wurde im Jahr 2004 verkauft. Kurz danach wurde im Einwohnerrat ein Anzug eingereicht, welcher die Erarbeitung eines Bebauungsplan verlangt, um eine raumplanerisch sinnvolle Anordnung der Gebäude, eine quartierverträgliche Verkehrserschliessung des Grundstücks sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung der Überbauung festzulegen.

In der Folge wurde von der neuen Grundeigentümerin in einem längeren Planungsprozess und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Bebauungskonzept entworfen. Auf dessen Grundlage wurde von der Gemeinde ein Bebauungsplan erarbeitet. Während der öffentlichen Planaufgabe sind rund 30 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen stammen mit einer Ausnahme aus der direkten Anwohnerschaft. Beanstandet wurden im Wesentlichen die bauliche Dichte, die Abweichung von den Zonenvorschriften, der Umgang mit dem Baumschutz sowie der zusätzliche Verkehr auf dem Steingrubenweg bzw. auf dem Bosenhaldenweg.

Nach sorgfältiger Prüfung der Einsprachen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat nun, den Bebauungsplan festzusetzen und die Einsprachen abzuweisen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt im Vergleich mit der zulässigen Regelbauweise eine bessere Bebauung sicher: Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben liegt mit dem Bebauungsplan für die Bebauung, Erschliessung sowie für Natur und Umwelt eine ausgewogene Lösung vor. Der Bebauungsplan entspricht der übergeordneten Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Matthias Schmutz
Gemeinderat
Telefon 079 / 356 73 11

Ivo Berweger
Ortsplanung, Abteilung Hochbau und Planung
Telefon 061 / 646 82 86

Dezember 2006



1. Einleitung

Das den Bebauungsplan betreffende, rund 15'000 m² umfassende Areal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone 2a zugeordnet. Es ist zudem aufgrund seines markanten Baumbestands als Baumschutzgebiet gemäss § 3 des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Förderung des Baumbestandes¹ ausgewiesen. Das bisher nur in geringem Mass genutzte Areal wurde im Jahr 2004 an die Avadis Vorsorge AG verkauft.

Am 26. Juni 2004 wurde dem Gemeinderat der Anzug Roland Engeler-Ohnemus und Kons. betreffend Bebauungsplan für die Überbauung Bosenhalde überwiesen. Die Anzugsteller verlangen, dass ein Bebauungsplan erarbeitet wird, um verschiedene öffentliche Anliegen einbringen zu können:

"Mittels dem Erlass eines Bebauungsplans könnten die Voraussetzungen für eine in verschiedener Hinsicht optimale Bebauung des Areals geschaffen werden. U.a. gäbe ein Bebauungsplan dem Einwohnerrat die Gelegenheit, Vorgaben für eine raumplanerisch sinnvolle Anordnung der Gebäude, eine quartierverträgliche Verkehrserschliessung des Grundstücks und eine umweltfreundliche Energieversorgung der Überbauung festzulegen".

Die neue Besitzerin hat ein Baukonzept erarbeiten lassen, welches die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes² bildete. Die Entwürfe wurden in einem mehrmonatigen Planungsprozess erstellt, in welchem sie mehrfach mit der Gemeindeverwaltung, der Ortsbildkommission sowie dem Koordinationsausschuss Planung des Gemeinderats verhandelt und bereinigt wurden. Zudem wurden die Pläne auch mit der für den Baumschutz zuständigen kantonalen Behörde besprochen. Der Gemeinderat hat den Entwürfen schliesslich im Februar 2006 zugestimmt und das gesetzliche Planungsverfahren nach Bau- und Planungsgesetz eingeleitet.

Während der öffentlichen Planaufgabe sind aus der direkten Anwohnerschaft rund 30 Einsprachen eingegangen. Viele Einsprachen enthalten nebst Einwänden gegen einzelne Vorschriften eine grundsätzlich ablehnende Haltung gegenüber dem Bebauungsplan. Die Überbauung eines lange Zeit praktisch ungebauten Areals in der Bauzone, welches zudem stark mit Bäumen bewachsen ist, weckt offensichtlich Befürchtungen, dass mit der neuen Bebauung die eigene Wohnungssituation oder das Quartier an Qualität verliert. Der Gemeinderat hat Verständnis dafür, dass die geplante markante Veränderung bei der direkten Anwohnerschaft Einwände hervorruft, aber es gibt aus übergeordneter Sicht gute und sachliche Argumente, warum auf dem Areal nicht nach der gemäss Zonenplan zulässigen Regelbauweise, sondern nach dem Bebauungsplan gebaut werden sollte.

¹ SG 789.700

² SG 730.100



Mit dem Bebauungsplan wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt. Durch eine gute Nutzung der bestehenden Bauzone kann dem zunehmenden Siedlungsdruck auf die verbleibenden Nichtbaugelände in den Hanglagen Riehens begegnet werden. Der vorliegende Bebauungsplan stellt zudem im Vergleich mit der zulässigen Regelbauweise eine bessere Bebauung sicher: Bebauung, Verkehrserschliessung, Freiräume sowie Naturschutz (insbesondere Baumschutz) und Umweltschutz sind optimal aufeinander abgestimmt.

Eine ausführliche Beschreibung der Entwürfe und des Planungsverfahrens sowie eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Raumordnung bzw. auf die Umwelt sind im beiliegenden Planungsbericht enthalten.

2. Planungsverfahren nach Bau- und Planungsgesetz

2.1 Vorprüfung gemäss § 108 BPG

Das Bau- und Planungsgesetz verlangt, dass Entwürfe zuerst der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vorgelegt werden, damit allfällige Probleme, welche der späteren Genehmigung entgegenstehen könnten, frühzeitig erkannt werden.

Im Mai 2006 hat das Hochbau- und Planungsamt den Bebauungsplan grundsätzlich begrüsst und auf verschiedene formelle und materielle Punkte hingewiesen, welche es noch zu prüfen bzw. zu bereinigen gilt. Im Planungsbericht, Kapitel 5.2, sind die materiellen Bemerkungen aufgeführt und ist beschrieben, wie sie im bereinigten Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

2.2 Öffentliche Planaufgabe gemäss § 109 BPG

2.2.1 Publikation und eingereichte Einsprachen

Die öffentliche Planaufgabe wurde in der Riehener Zeitung vom 11. August 2006 und im Kantonsblatt vom 12. August 2006 publiziert. Der Entwurf des Bebauungsplans und der dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften waren vom 17. August 2006 bis 15. September 2006 in der Gemeindeverwaltung einsehbar. Am 17. August 2006 wurden die Entwürfe zudem im Rahmen einer Veranstaltung "Gemeinde im Gespräch" der Öffentlichkeit vorgestellt.



Während der öffentlichen Planaufgabe sind fristgerecht folgende Einsprachen eingereicht worden:

Hofer-Grob vom 29. Aug. 2006,
Waldner vom 31. Aug. 2006,
Römmele-Moder vom 4. Sept. 2006,
Heimgartner-Dempsey vom 4. Sept. 2006,
Walther-Fritzsche vom 4. Sept. 2006,
Beglinger-Flückiger vom 4. Sept. 2006,
Bichsel-Sager vom 5. Sept. 2006,
A. Meyer vom 8. Sept. 2006,
Sigrist-Schmid vom 8. Sept. 2006,
Hünig-Stratil vom 8. Sept. 2006,
Geigy vom 8. Sept. 2006,
Di Nucci-Mühlemann vom 8. Sept. 2006,
Ch. Meyer vom 8. Sept. 2006,
Thüring-Weinbeer vom 9. Sept. 2006,
Glatz-Krieger vom 10. Sept. 2006,
Rohrer vom 10. Sept. 2006,
Baur Trichak vom 11. Sept. 2006,
Häni-von Arx vom 11. Sept. 2006,
Heim-Muheim vom 11. Sept. 2006,
Somm vom 13. Sept. 2006,
Wohngenossenschaft Hinter Gärten vom 11. Sept. 2006,
Nickler-Büchli vom 11. Sept. 2006,
Amstutz vom 12. Sept. 2006,
Alba Allgemeine Versicherungsgesellschaft vom 12. Sept. 2006,
Heinz vom 12. Sept. 2006,
Müller-Wiegert vom 13. Sept. 2006,
Merz-Winkelmann vom 14. Sept. 2006,
Wirz vom 14. Sept. 2006,
Meyer-Mosbrugger vom 9. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006,
Betschart-Bürgenmeier vom 11. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006,
Pro Natura Basel vom 14. Sept. 2006.

Zudem hat die Demokratisch Soziale Partei mit Schreiben vom 12. September 2006 Änderungen angeregt.

2.2.2 Inhalt der Einsprachen bzw. der Anregung und Stellungnahme des Gemeinderats

Die nachfolgenden Stellungnahmen äussern sich zu sämtlichen in den Einsprachen bzw. der Anregung aufgeworfenen Fragen, soweit sie im Sinne der Entscheidbegründungspflicht wesentlich sind. Sie sind thematisch zusammengefasst.

a. Kritik an der Zielsetzung des Gemeinderats

Einige Einsprechende bemängeln die Zielsetzung des Gemeinderats, mit der Erstellung von attraktiven Miet- und Eigentumswohnungen gute und neue Steuerzahler nach Riehen zu holen. Es wird geltend gemacht, dazu seien in erster Linie Ein-



*und Zweifamilienhäuser geeignet. Die Verdichtung führe vielmehr dazu, dass heuti-
ge gute Steuerzahler sich von Riehen abwenden würden.*

Der Gemeinderat nimmt diese Einwände sehr ernst. Er anerkennt die Besorgnis der betroffenen Bewohner. Aufgrund einer vertieften Auseinandersetzung kommt der Gemeinderat jedoch zu anderen Schlüssen als die Einsprechenden. Einfamilienhäuser eignen sich aufgrund ihrer Wohnfläche besonders für Familien. Im aktuellen Wohnungsbau ist aber zu berücksichtigen, dass gemäss Bundesamt für Statistik die Zahl der Familien in der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten insgesamt stark abnehmen wird¹. Die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den stadtnahen Agglomerationen mit entsprechendem Zugang zu Einkaufs- und Servicedienstleistungen wird wachsen. Mit der geplanten Überbauung werden Wohnungen erstellt, die sich für verschiedene Bevölkerungsgruppen eignen. Aufgrund der Nähe des Wohnumfelds und der Nähe zum Schulhaus Hinter Gärten sind die Wohnungen aber auch für Familien attraktiv.

In der heutigen Planungspraxis sind die Bemühungen zur Siedlungsverdichtung von grösster Bedeutung. Das Bundesgericht hat erkannt, dass das Gebot der haushälterischen Bodennutzung im Sinne von Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung² und Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)³ vom 22. Juni 1979 eine verdichtete Bauweise erfordert (Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Zürich 2000, S. 158; BGE 111 Ia 134 ff., 143 E. 7d). Das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens umfasst die Forderung nach einem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit dem knappen und nicht vermehrbaren Gut „Boden“. Bedürfnisse sollen flächensparend befriedigt und Infrastrukturanlagen bedarfsgerecht dimensioniert werden. Darüber hinaus sind die verschiedenen Nutzungen in einen gesamten, funktionalen Zusammenhang zu stellen und miteinander zu harmonisieren (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 1 Rz. 12). Angesichts der fortschreitenden Verknappung des Baulands sprechen öffentliche Interessen dafür, in erst teilweise überbauten Gebieten neu auch grössere Bauvolumen zuzulassen, sofern dies die Zonenordnung gestattet (Entscheid des Bundesgerichts 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005). Nur sehr locker genutzte Bauzonen ziehen zudem hohe Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsinfrastruktur (Strassen, Wasser, Abwasser, Energie) für die Gemeinden nach sich.

Gesamthaft ist der Gemeinderat davon überzeugt, dass eine siedlungsgestalterisch und architektonisch überzeugende Bebauung, wie sie aus dem vorliegenden Bebauungsplan hervorgeht, in die richtige Richtung geht und kaum zu einer "Steuerflucht" führt. Selbstverständlich ist dabei auf die gewachsene Besiedlung Rücksicht

¹ Prognostiziert ist eine Abnahme der Anzahl Familien bis zum Jahr 2020 um 270'000 und bis ins Jahr 2040 um 400'000.

² SR 101

³ SR 700



zu nehmen; es ist das erklärte Ziel des Gemeinderats, dichtere Bebauungen am Hang nur zuzulassen, wenn ein objektiv gutes Nebeneinander von Alt und Neu möglich ist. Aus diesem Grund wurde der Planungsprozess von den zuständigen Behörden sehr eng begleitet und dabei teilweise bis ins Detail eingegriffen. Der Gemeinderat ist überzeugt davon, dass attraktive Wohnungen entstehen, ohne dass die Qualität der Umgebung wesentlich beeinträchtigt wird.

b. Verhältnis zum kommunalen Richtplan und zum Leitbild Riehen

Ein grosser Teil der Einsprechenden richtet sich gegen die im Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg getroffenen grundsätzlichen Entscheide, insbesondere gegen die Geschossigkeit (mehrheitlich drei Vollgeschosse plus Attikageschoss) und die Ausnutzungsziffer 0.6. Es wird geltend gemacht, Dichte und Geschossigkeit verstiessten gegen richtplanerische Vorgaben.

Die Gemeinde Riehen verfügt über ein Leitbild (Riehen 2000-2015, Leitbild für das Grosse Grüne Dorf) mit Zielen zur Siedlungsentwicklung sowie über einen kommunalen Richtplan („Entwicklung Riehen in 5 Bildern“) vom 19. August 2003. Das *Leitbild* enthält als Ziel die massvolle Verdichtung in der Ebene (S. 25). In Hanglagen soll die heute zulässige Nutzung nicht erhöht werden; sie kann sogar angemessen reduziert werden, wenn es darum geht, das Erscheinungsbild eines Villenquartiers oder einer Gartenanlage zu wahren. Als geeignetes Instrument dazu wird der Bebauungsplan erachtet. Der *Richtplan* gilt als kommunaler Richtplan im Sinne von § 94 Abs. 2 BPG¹. Er ist behördenverbindlich (§ 94 Abs. 3 BPG). Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze der Richtplanung aus. Der Richtplan (Generelle Strategie) hält zur Siedlungsentwicklung u.a. Folgendes behördenverbindlich fest:

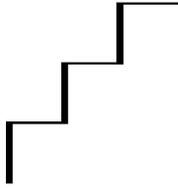
„G4 Wohnen in der Ebene

In den Quartieren in der Ebene wird die heutige Siedlungsstruktur mit Schwergewicht beim mehrgeschossigen Wohnungsbau beibehalten und weiterentwickelt. Nachverdichtungen fügen sich behutsam ins gewachsene Quartierbild ein. Die starke Durchgrünung trägt zur hohen Wohnqualität bei.

G5 Wohnen in Hanglagen

In den Hanglagen wird die heutige Siedlungsstruktur mit Schwergewicht beim zweigeschossigen Einfamilienhaus / Eigentumswohnungsbau beibehalten. Die Dichte wird entsprechend dem heutigen Quartierbild differenziert festgelegt.“

¹ Bau- und Planungsgesetz, SG 730.100



Das Gebiet des Bebauungsplans Bosenhaldenweg, Steingrubenweg ist im Richtplan der Hanglage zugeordnet. Der Richtplan enthält weitere Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach Innen:

„S4 Wohnbauentwicklung

Die Wohnbauentwicklung Riehens erfolgt in Abstimmung mit der kantonalen Strategie „Stadtentwicklung“ nach folgenden Prioritäten:

- Behutsame Nachverdichtung (Ziel zusätzliche Wohnungen realisieren) in bestehenden Quartieren unter Wahrung des jeweiligen Quartiercharakters
- (...)

S5 Quartiervorgaben (Detail: Bild 5)

Im Rahmen der nachfolgenden Planungen werden quartierweise Entwicklungsvorgaben zur Dichte, zum Schutz und zur angestrebten städtebaulichen Struktur festgelegt. (...)

In den nicht behördenverbindlichen Vertiefungsthemen¹ wird zum Quartier Bischoffshöhe (wozu auch der Bebauungsplanperimeter zu zählen ist) Folgendes ausgeführt:

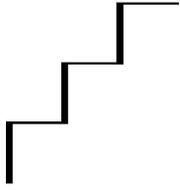
„Die Wohnquartiere in den Hanglagen verfügen über eine sehr hohe Wohnqualität. Diese ist wesentlich durch niedere Baudichten und einen hohen Grünanteil geprägt. Die heute möglichen dichten Nutzungen können den Quartiercharakter beeinträchtigen.

- Die zulässigen Nutzungsdichten werden differenziert festgesetzt. Dichte Nutzungen sollen möglich bleiben, setzen künftig aber eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität voraus. Der hohe Grünanteil bleibt gesichert.
- Es wird eine 2-geschossige Bauweise für gehobene Ansprüche angestrebt. Bei guter Einpassung ins Quartier sind wohnverträgliche Arbeitsnutzungen möglich. (...)

Auf der einen Seite wird im Richtplan der Schutz der Hanglagen vor übermässig dichten und hohen Bebauungen betont (G5, Quartierentwicklung S5, Vertiefungsthemen Bild 5). Das Schwergewicht soll bei zweigeschossigen Bauten liegen; die Dichte soll entsprechend dem bestehenden Quartiercharakter differenziert festgelegt werden.

Auf der anderen Seite ist gemäss Richtplan für die Wohnquartiere generell eine behutsame Nachverdichtung (S4) anzustreben, wobei der Quartiercharakter zu wahren ist. Die Voraussetzung für eine Verdichtung ist eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der geplanten Bebauung (Richtplan, Quartierentwicklung S5, Vertiefungsthemen Bild 5). Der Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingru-

¹ siehe Richtplan, Bild 5 Vertiefungsthemen, bzw. Einführung / Verbindlichkeit



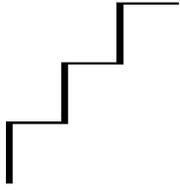
benweg beinhaltet zwar eine bauliche Verdichtung, das gemäss Zonenplan zulässige Nutzungsmass wird aber nicht überschritten.

Mit dem Bebauungsplan werden aus der Sicht des Gemeinderats auch die qualitativen Voraussetzungen an die bauliche Verdichtung erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit den Bebauungsmöglichkeiten der Bauparzellen und deren Umgebung. In mehreren Besprechungen mit den massgebenden Kommissionen und Amtsstellen des Kantons und der Gemeinde Riehen, insbesondere der Ortsbildkommission, wurde der Bebauungsplan entwickelt. Diskussionspunkte waren namentlich der Baumschutz, die bauliche Dichte, die Volumenverteilung und die Geschossigkeit der Gebäude.

Die *Ortsbildkommission* erachtet insbesondere die topographische Einbindung der Gebäudevolumen in das Gelände als sehr wichtig und mit dem Bebauungsplan auch als sehr gut gelungen. Die Bauherrschaft ging weitgehend auf die Anliegen der Ortsbildkommission ein (Nutzungsdichte, Länge der Bauten; Verzicht auf unterschiedliche Gestaltung der Bauten bezüglich Miete/Eigentum; Abstände zwischen einzelnen Gebäuden, Integration der Balkone; Anordnung der Attikageschosse; Anordnung der Treppenhäuser u.a.m.). Die *Baumschutzkommission* hat keine grundsätzlichen Einwände gegen den geplanten Umgang mit der vorhandenen Bestockung (Kurzprotokoll der Besprechung vom Februar 2005). Das *Hochbau- und Planungsamt* des Baudepartements begrüsst den Bebauungsplan. Gesamthaft gibt es behördlicherseits keine Stimmen, die an der Einschätzung zweifeln, dass der Bebauungsplan eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung ermöglicht. Der Bebauungsplan erlaubt die Rücksichtnahme auf die Topographie, den Baumbestand und die Umgebung in viel höherem Mass als eine Regelbauweise, beispielsweise nach einer kleinräumlichen Parzellierung, die ja rechtlich nicht verhindert werden könnte. Gleichzeitig wird dem verfassungsrechtlichen Gebot der haushälterischen Bodennutzung nachgelebt. Gesamthaft kann von einer *siedlungsgestalterisch und architektonisch guten Lösung* gesprochen werden.

Private Interessen werden durch die Bebauung hingegen - objektiv betrachtet - nicht übermässig beeinträchtigt. Die gesetzlich geforderten Grenzabstände und Lichteinfallswinkel werden mit dem Bebauungsplan nicht ausser Kraft gesetzt, sie gelten nach wie vor. Die Beschattung der Nachbarliegenschaften wird sich aufgrund der Bäume und den relativ geringen Unterschieden bei den zulässigen Gebäudevolumen nur unwesentlich verändern. Die Mächtigkeit der Gebäudevolumen nach Bebauungsplan ist nämlich gegenüber jenen Volumen, welche in der Zone 2a möglich sind, trotz dem zusätzlichen Vollgeschoss nur unwesentlich grösser¹. Die

¹ Die maximale Mächtigkeit der Gebäudevolumen wird in der Zone 2a durch die Gebäudewandhöhen, Firsthöhen, sowie die Messweise ausgehend vom gewachsenen Terrain bestimmt (§ 22 bis 26 BPG), im Bebauungsplan sind die maximalen Höhen für jedes Baufeld mit Profilen definiert. Die zulässige Firsthöhe in der Regelbauweise beträgt 12.50 m, die zulässige Höchsthöhe der Gebäude gemäss Bebauungsplan beträgt 12.80 m, also unwesentlich mehr.



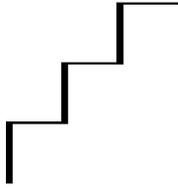
Gründe für den geringen Unterschied der möglichen Gebäudevolumen liegt hauptsächlich darin, dass in der Zone 2a auch das Sockelgeschoss in Erscheinung treten darf, was sich insbesondere in Hanglagen auf die Mächtigkeit der Gebäude auswirkt.

Die Verkehrserschliessung mit der Teilung des Verkehrs auf zwei Erschliessungsträger nimmt Rücksicht auf die vorbestehende Situation und verteilt die Lasten sinnvoll unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Strassen. Die Terrainveränderungen sind geringfügig; bei einer kleinparzelligen Bebauung müsste mit erheblich grösseren Veränderungen gerechnet werden, insbesondere auch infolge der internen Erschliessung des Areals. Die Erhöhung der Geschossigkeit erlaubt die gute Berücksichtigung des Baumbestands. Auch diesbezüglich würde eine kleinparzellige Bebauung zu schlechteren Resultaten führen.

Es ist weiter keineswegs so, dass die *Umgebung des Bebauungsplanperimeters* frei wäre von Gebäuden, die hinsichtlich Grösse und/oder Form mit den geplanten Bauten vergleichbar wären. So stehen entlang des Bäumliswegs in zweiter Bautiefe und in Hanglage grössere Bauten (zwei- bis dreigeschossig plus Dach- bzw. Attikageschoss), teilweise mit Flachdächern (Bäumlisweg 36 sowie die sich südlich anschliessenden Gebäude). Selbst oberhalb des Bosenhaldenwegs finden sich teilweise drei-, wenn nicht gar viergeschossig in Erscheinung tretende, grössere Gebäude (Bosenhaldenweg 24-28). Schliesslich ist auf das Gebäude Steingrubenweg 92 hinzuweisen, das viergeschossig in Erscheinung tritt. Diese Bauten wurden alle in Regelbauweise realisiert, was belegt, dass ähnliche Gebäudevolumen auch ohne Bebauungsplan in der Zone 2a realisierbar sind.

In der bebauten Umgebung des Planperimeters liegt keine Begrünung bzw. Baumbestockung vor, die überdurchschnittlich wäre. Das durchgrünte Erscheinungsbild des Quartiers Steingrubenweg-Bäumlisweg-Inzlingerstrasse geht weitgehend auf die Bestockung des Planperimeters zurück. Dieses Erscheinungsbild soll auch möglichst erhalten bleiben, indem dieses Areal gestützt auf die geplanten Baumerhaltungsmassnahmen und Neupflanzungen auch nach der Realisierung der Bebauung überdurchschnittlich bestockt ist. Eine derartige Durchgrünung könnte bei einer einzelparzellenweisen Überbauung nicht gehalten werden, weil die einzelnen Bauten weniger flexibel angeordnet und interne Erschliessungsmassnahmen und Terrainveränderungen dies nicht zulassen.

Einige Einsprecher rügen die Abweichung von den Regelungen zu Anzahl Geschossen und Ausnutzungsziffern in den umliegenden Bebauungsplänen. In den angrenzenden Bebauungsplanperimetern sind zum Teil nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen, und die Dichte ist mittels Bebauungsziffer auf eine Ausnutzungsziffer von ca. 0.47 beschränkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Bebauungspläne vor mehr als 25 Jahren und insbesondere vor Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes erlassen worden sind und insofern dem erwähnten verfassungsrechtlichen Gebot der haushälterischen Bodennutzung zu wenig Rechnung



tragen. Deshalb ist in den Entwürfen des Gemeinderats zur Zonenplanrevision Siedlung in diesen Gebieten eine leichte Erhöhung der Bebauungsziffer und damit der zulässigen Nutzung vorgesehen. Angesichts der fortschreitenden Verknappung des Baulands sprechen wie erwähnt öffentliche Interessen dafür, das gemäss Zonenplan zulässige Nutzungsmass nicht zu reduzieren.

Eine Einsprecherin hat auf die von 1999 bis 2002 realisierte Bebauung Gehrhalde verwiesen, bei welcher als Ergebnis eines langen und sorgfältigen Planungsprozesses die zulässige Nutzung von 0.6 auf 0.45 reduziert wurde. Richtig ist, dass auf der südlichen, hangseitigen Hälfte des Areals schon vor der Planung eine Bebauungsziffer von 17 % und damit eine Ausnützung von rund 0.47 galt. Die nördliche Hälfte lag in der Zone 2a und es galt eine Ausnützung von 0.6. Mit dem Bebauungsplan wurden schliesslich ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen und 56 Reiheneinfamilienhäuser erstellt. Auch diese Siedlung war bei der direkten Anwohnerschaft sehr umstritten.

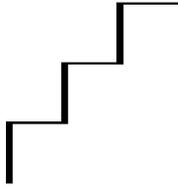
Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen erfüllt der Bebauungsplan die vom Richtplan geforderten besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die notwendig sind, um an dieser Lage die zulässige Ausnutzung beanspruchen und eine Überbauung mit mehrheitlich dreigeschossigen Bauten erstellen zu können.

c. Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes

In einer Einsprache wird geltend gemacht, der Bebauungsplan widerspreche Art. 3 RPG, indem er die Landschaft nicht schone und keine gute Einordnung der Siedlung mit sich bringe.

Das System der Planungsgrundsätze der Art. 1 und 3 RPG ist weder widerspruchsfrei noch hierarchisch gegliedert; die anvisierten Ziele stehen grundsätzlich gleichberechtigt nebeneinander. Die verschiedenen in einem konkreten Fall anwendbaren Grundsätze müssen ermittelt und gewichtet werden. Dabei ist die optimale, umfassende Berücksichtigung der ermittelten und gewichteten Interessen anzustreben (BGE 119 Ia 372). Zentrale Aufgabe der Raumplanung ist die haushälterische, landschafts- und umweltschonende Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG)¹. Die Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes zielen im Weiteren ab auf eine den menschlichen Bedürfnissen entsprechende Siedlungsgestaltung, aber auch auf eine Begrenzung der Siedlungsausdehnung (Art. 1 Abs. 2 lit. b; Art. 3 Abs. 3 RPG). Die Raumplanung hat schliesslich die räumlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Gesellschaft in wirtschaftlicher, aber auch in sozialer und kultureller Hinsicht bereitzustellen (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG).

¹ Der Begriff "landschaftsschonend" bezieht sich dabei nicht auf die Bauzone, sondern auf das Landschaftsgebiet ausserhalb der Bauzone.



Bei der Bebauungsplanung Bosenhaldenweg, Steingrubenweg wurden diese nicht widerspruchsfreien Planungsgrundsätze berücksichtigt und sorgfältig abgewogen. Durch die haushälterische Nutzung (Verdichtung) der bestehenden Bauzone kann die Siedlungsausdehnung begrenzt werden (Art. 3 Abs. 3 RPG). Zudem ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt, dass viele Grünflächen und Bäume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG).

d. Bessere Bebauung gemäss § 101 BPG

aa. Abweichung von Bauvorschriften

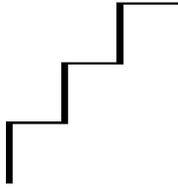
Ein Teil der Einsprechenden rügt, dass mit dem Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht von den in der Zone 2a geltenden Bauvorschriften abgewichen wird.

Der Bebauungsplan weicht von den Vorschriften für die Zone 2a in gewissen Bereichen ab, so etwa betreffend Gebäudehöhe (§ 22 BPG), Firsthöhe (§ 26 BPG), Geschossigkeit (§ 10 BPG) sowie den Vorschriften über die zulässigen Bauflächen und weiteren Vorschriften über Stellung und Abstand von Gebäuden (§ 30 ff. BPG).

Bei den Abweichungen vom Zonenplan handelt es sich um solche, die im Rahmen eines Bebauungsplans rechtlich möglich sind, sofern sie sich im Rahmen einer Interessenabwägung als gerechtfertigt erweisen und letztlich im Sinne von § 101 BPG eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung (§ 101 Abs. 2 BPG). Mit der Abweichung von den geltenden Zonenvorschriften wird einerseits die haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzone und andererseits der Erhalt möglichst vieler Bäume ermöglicht. Eine Folge davon war u.a. der Entscheid, eine dreigeschossige Bauweise zuzulassen, um so die überbaute Flächen reduzieren zu können.

Die Interessen der umliegenden Parzellen werden nicht übermässig beeinträchtigt, insbesondere die oft genannte Beschattung der Liegenschaften am Steingrubenweg bleibt angesichts des grossen Gebäudeabstands (minimal 22 m) und der geplanten Bauhöhen (12.80 m) im Rahmen der Grundordnung (vgl. § 2, BPG; zulässige Firsthöhe: 12.50 m). Die Besonnung dieser Liegenschaften ist insbesondere im Winter angesichts der Topographie und der vorhandenen Bäume ohnehin eingeschränkt; eine wesentliche Verschlechterung (gegenüber einer Regelbebauung) tritt durch den Bebauungsplan nicht ein. Auch hier wurde mit der Abwinkelung der Gebäude gegenüber dem Steingrubenweg eine gute Lösung getroffen.

Entgegen der Ansicht von einzelnen Einsprechenden handelt es sich nicht um einen Fall von § 44 BPG (Bebauung an Zonengrenzen), da alle angrenzenden Parzellen ebenfalls der Zone 2a zugewiesen sind. Zudem sieht § 44 Abs. 1 BPG vor, dass Gebäude auf Zonengrenzen nach den Vorschriften über die Anordnung der baulichen Nutzung in der Zone mit der grösseren Geschoszahl erstellt werden.



Nur soweit es zur Vermeidung ungesetzlicher Abstände oder störender Gegensätze notwendig ist, muss die Bauweise den Vorschriften der Zone mit der kleineren Geschosszahl angepasst werden (§ 44 Abs. 2 BPG). Von störenden Gegensätzen kann vorliegend nicht gesprochen werden. Gerade entlang des Steingrubenwegs wird von den abgewinkelten Gebäuden ein minimaler Gebäudeabstand von rund 22 m (Baufeld 1) bzw. 25 m (Baufeld 2) eingehalten bei einer Firsthöhe (12.80 m), die nur wenig über dem liegt, was in der Zone 2a ohnehin zulässig ist (12.50 m) (vgl. auch § 23 Abs. 2 BPG).

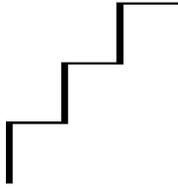
bb. Quartierüblichkeit / Gestaltung der Bauten / Gesamtwirkung

Ein Teil der Einsprechenden ist der Ansicht, die geplanten Baufelder und Baukuben seien quartierunüblich und wiesen eine sich nicht in die Umgebung eingliedernde Gesamtwirkung auf. Diese Einwände sind im Rahmen der Beurteilung, ob der Bebauungsplan im Sinne von § 101 BPG eine bessere Bebauung gewährleistet als die baurechtliche Grundordnung, zu prüfen.

Wie bereits erwähnt, trifft es nicht zu, dass die Umgebung des Bebauungsplanperimeters frei wäre von Gebäuden, die hinsichtlich Grösse und/oder Form mit den geplanten Bauten vergleichbar wären. So stehen entlang des Bäumliswegs in zweiter Bautiefe und in Hanglage grössere (zwei- bis dreigeschossig plus Dach- bzw. Attikageschoss) Bauten, teilweise mit Flachdächern (Bäumlisweg 36 sowie die sich südlich anschliessenden Gebäude). Selbst oberhalb des Bosenhaldenwegs finden sich teilweise drei-, wenn nicht gar viergeschossig in Erscheinung tretende, grössere Gebäude (Bosenhaldenweg 24-28). Schliesslich ist auf das Gebäude Steingrubenweg 92 hinzuweisen, das viergeschossig in Erscheinung tritt. Diese Bauten wurden alle in Regelbauweise realisiert, was verdeutlicht, dass in der Zone 2a auch ohne Bebauungsplan ähnliche Gebäudevolumen zulässig sind.

Grundsätzlich können spezifische Dachformen nur verlangt werden, wenn eine entsprechende konkrete Gestaltungsvorschrift besteht (§ 27 Abs. 1 BPG). Eine solche Vorschrift existiert an besagter Stelle nicht, würde aber auch keinen Sinn machen. Dass die geplanten Bauten als Flachdach- und nicht als Giebeldachbauten ausgebildet sind, hat u.a. auch den Grund, dass die Beschattung der Nachbarliegenschaften dadurch reduziert werden kann. Auf der anderen Seite bestehen in der näheren Umgebung diverse Flachdachbauten, so dass nicht davon gesprochen werden kann, das bestehende Quartierbild weise eine derartige Einheitlichkeit bezüglich Dachform auf, die andere Formen ausschliessen würde.

Ein Teil der Einsprechenden macht sodann geltend, es handle sich typologisch nicht um eine dem Hang angepasste Bebauung. Auch hier gilt es zu berücksichtigen, dass aufgrund des Baumschutzes sehr flächenintensive Bebauungen (wie zum Beispiel terrassierte Häuser) zum Vornherein ausgeschlossen waren. Zudem



wurden die Baufelder mit Rücksicht auf die Topographie platziert, damit die Terrainveränderungen gering gehalten werden können. Die gemeinsame unterirdische Parkierung ermöglicht die Minimierung der arealinternen Erschliessungsmassnahmen, was einem haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht.

Dem Einwand, aus dem Steingrubenweg entstehe eine „Strassenschlucht“ ist entgegenzuhalten, dass die geplanten Gebäude im Bereich des Steingrubenwegs stark abgewinkelt sind und nicht parallel dazu ausgerichtet werden. Damit wird genau dieser Eindruck verhindert. Eine "Strassenschlucht", wie sie beispielsweise im zonenkonform bebauten östlichen Bereich des Steingrubenwegs ansatzweise vorhanden ist, wird mit dem Bebauungsplan nicht entstehen.

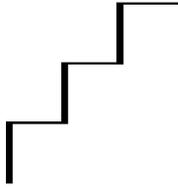
Die Baurechtnehmerin der Liegenschaft Steingrubenweg 62/64 beschwert sich über das Baufeld 7, insbesondere weil das dort geplante Gebäude die Sonneneinstrahlung beeinträchtigt und wie eine Burg über die eigene Liegenschaft thronen werde. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich die Sonneneinstrahlung massgeblich verschlechtert, da heute eine dichte Bestockung diese abschirmt. Das geplante Gebäude soll durch Bepflanzungen teilweise verdeckt werden; zudem liegt es in der Natur der Sache, dass in einer Hanglage das hangwärts liegende Gebäude das talwärts stehende überragt und letztlich "dominiert". Nicht anders verhält es sich mit den Gebäuden entlang des Bäumlwegs; diese werden „dominiert“ durch die weiter hangwärts gelegenen Bauten in zweiter Bautiefe.

cc. Energetische Vorschriften

Es darf nicht übersehen werden, dass mit dem Bebauungsplan Auflagen verbunden sind, die aufgrund der Zonenordnung nicht durchsetzbar wären, insbesondere die Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz und der Nachweis des Minergiestandards. Auch diese Aspekte tragen dazu bei, dass aus öffentlicher Sicht eine bessere Bebauung gewährleistet wird, als dies die baurechtliche Grundordnung zulässt (§ 101 BPG, Abs. 1).

dd. Vorliegen einer besseren Bebauung

Die Entwicklung des Bebauungsplans wurde durch die Ortsbildkommission eng begleitet. Diese erachtet die Voraussetzung der besseren Bebauung im Sinne von § 101 BPG als erfüllt. Es gibt keine stichhaltigen, sachlich überzeugenden Gründe, die es erlauben würden, von der Meinung des Fachgremiums der Gemeinde abzuweichen (vgl. auch lit. b hievore), zumal der Bebauungsplan für die benachbarten Liegenschaften im Vergleich zur Regelbauweise mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden ist.



e. Profilierung

Ein Teil der Einsprechenden verlangt, die Bauvolumen seien zu profilieren.

Eine Profilierung oder die Erstellung eines Modells ist im Planungsverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz nicht vorgesehen. Auch im späteren Baubewilligungsverfahren sind diese Massnahmen nur Pflicht, wenn sie vom Bauinspektorat verlangt werden (§ 46 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung [ABPV] vom 2. Dezember 2003).

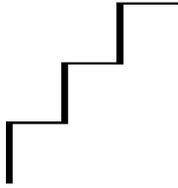
Die Bauherrschaft erstellte ein Modell im Massstab 1:200, das im Rahmen der öffentlichen Auflage zugänglich war. Auf diese Weise war es den Betroffenen möglich, sich ein Bild über die geplanten Bauten zu machen. Eine aufwändige Profilierung wäre im Übrigen aufgrund der bestehenden relativ dichten Bestockung kaum aussagekräftig. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, dass auf eine Profilierung der Bauten im Planungsverfahren verzichtet werden kann.

f. Baumschutz

Ein Teil der Einsprechenden macht geltend, die Baumschutzgesetzgebung sei nicht eingehalten. Andere Einsprecher sind demgegenüber der Ansicht, dem Baumschutz sei zuviel und den Interessen der Anwohner zuwenig Gewicht beigemessen worden.

Der Bebauungsplanperimeter befindet sich im Baumschutzgebiet; grundsätzlich dürfen geschützte Bäume nur dann gefällt werden, wenn in Würdigung des Interesses des Gesuchstellenden das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung der Bäume unverhältnismässig erscheint (§§ 3 und 6 des Gesetzes zum Schutz und zur Förderung des Baumbestandes im Kanton Basel-Stadt [Baumgesetz] vom 16. Oktober 1980).

Bei Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde stets darauf geachtet, dass unter dem Aspekt der besseren Bebauung im Sinne von § 101 BPG möglichst viele Bäume erhalten werden können. Eine Folge davon war u.a. der Entscheid der dreigeschossigen Bauweise, um so die überbaute Flächen reduzieren zu können. Ebenso wurde darauf geachtet, dass die Terrainveränderungen möglichst gering bleiben. Selbstverständlich könnten unter dem Verzicht auf weitere Bauflächen, wie es ein Teil der Einsprechenden verlangt, weitere Bäume erhalten bleiben. Es darf jedoch festgehalten werden, dass es sich beim Planperimeter um eine Bauzone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6 handelt, was bedeutet, dass dieser auch ein hoher Stellenwert zukommt. Es geht folglich darum, einen Ausgleich zwischen den sich widerstrebenden Interessen zu finden. Der Planperimeter wird auch nach einer



Überbauung wesentlich stärker durchgrünt sein als die direkte, weitgehend parzellenweise überbaute Nachbarschaft.

Massgebende Bedeutung kommt zudem der Stellungnahme der Baumschutzkommission zum geplanten Projekt zu. Gemäss dem Kurzprotokoll vom 8. Februar 2005 der Baumschutzkommission bestehen keine Einwände zu den vorgesehenen Baumfällungen. Die Baumschutzkommission hat das Projekt mit den vorgesehenen Fällungen und Ersatzpflanzungen grundsätzlich gutgeheissen, mit einigen Empfehlungen für Verbesserungen. In der kantonalen Baumschutzverordnung ist das kantonale Amt *Stadtgärtnerei und Friedhöfe* als zuständige Vollzugsbehörde bezeichnet. Das Amt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindliche Auflagen betreffend die geforderten Ersatzpflanzungen sowie die Schutzmassnahmen während der Bauzeit machen und den Vollzug kontrollieren.

Einzelne Einsprechende haben verlangt, dass die gefällten Bäume durch ausgewachsene Bäume ersetzt werden. Dies ist in der Regel nicht sinnvoll, weil die Chance, dass die Bäume eingehen, sehr gross ist. Die Verpflanzung grosser Bäume ist zudem sehr aufwändig.

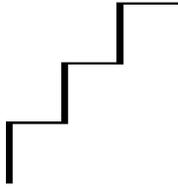
g. Natur- und Landschaftsschutz

Eine Einsprecherin macht geltend, der Bebauungsplanperimeter stelle ein schützenswertes Objekt im Sinne vom § 3 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995 dar.

Der Planperimeter befindet sich nicht im fraglichen Inventar (§ 6 Natur- und Landschaftsschutzgesetz; vgl. auch das Naturschutzkonzept Basel-Stadt vom 29. Mai 1996 gemäss § 7). Auch im Naturinventar der Gemeinde Riehen ist das Areal nicht als Objekt enthalten. Aus diesem Grund kann der Planungsperimeter auch nicht als schützenswertes Objekt qualifiziert werden.

Trotzdem soll für verloren gegangene Naturwerte (u.a. ein Fuchs- und Dachsbau) im Sinne von Art. 18 b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz¹ ein angemessener Ersatz geschaffen werden, wobei der Ersatz nicht in der gleichen Art sein muss wie der verloren gegangene Naturwert. So ist mit dem Bebauungsplan eine überdurchschnittliche Begrünung der Flachdächer mit einer Stärke von 0.20 bis 0.25 m verbindlich vorgeschrieben. Zudem ist mit der Baueingabe ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, in welchem von den Fachstellen weitere ökologische Ersatzmassnahmen festgelegt werden können (vergleiche Planungsbericht, Kap. 4.2).

¹ SR 451



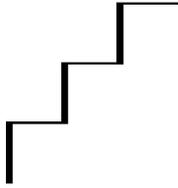
h. Verkehrs- und Erschliessungsverhältnisse

Die Einsprechenden bemängeln generell das geplante Verkehrsregime. Insbesondere rügen sie die Erschliessung des Areals bzw. der Autoeinstellhallen (AEH) sowohl über den Steingrubenweg, insbesondere aber über den Bosenhaldenweg. Ein Teil der Bewohner am Steingrubenweg erachtet diesen als ungeeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen und die konkrete Situierung der AEH-Ausfahrt wird kritisiert. Die Bewohner am Bosenhaldenweg sind der Ansicht, dieser weise eine ungenügende Breite zur Erschliessung weiterer Wohneinheiten auf; verlangt wird eine Erschliessung über den Steingrubenweg oder aber über einen Tunnel via Inzlingerstrasse. Schliesslich wird die Anordnung der oberirdischen Abstellplätze kritisiert.

Gemäss Bebauungsplan sind zwei AEH vorgesehen. Die obere AEH mit 27 Einstellplätzen soll über den Bosenhaldenweg, die untere AEH mit 57 Einstellplätzen über den Steingrubenweg erschlossen werden. Zusätzlich sind 13 Besucherabstellplätze vorgesehen, wovon ein angemessener Teil, das heisst vier bis sechs über den Bosenhaldenweg erreichbar sein werden.

Der Planperimeter grenzt im Norden an den Steingrubenweg und im Süden an den Bosenhaldenweg an. Die rund 60 Wohnungen lösen Verkehr in einem Umfang aus, der durch die bestehenden Erschliessungsstrassen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h bewältigt werden kann. Der *Steingrubenweg* erfüllt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung. Er weist einen Gehweg auf und ist somit auch für die Sicherheit der Schulkinder genügend ausgebaut. Unabhängig vom Bebauungsplan werden Verbesserungen zugunsten der Sicherheit an der Kreuzung Steingrubenweg / Bäumleinweg / Bischoffweg geprüft. Die Sicherheit der Schulkinder hat eine hohe Priorität.

Der *Bosenhaldenweg*, der auf einer Länge von rund 125 m ab Einfahrt Inzlingerstrasse befahren werden muss, ist demgegenüber nicht durchgehend 3.5 m breit. Er ist zugunsten einer verkehrsberuhigenden Wirkung nur 3.3 m breit erstellt worden, weist jedoch mehrere Ausweichstellen auf, die das Kreuzen von zwei Personewagen erlauben. Mit der Einwohnerratsvorlage Nr. 755 „Neuerstellung Bosenhaldenweg“ vom Oktober 2001 beantragte der Gemeinderat den Kredit für den Ausbau des Bosenhaldenwegs. Zwei Ausbauvarianten wurden zum Entscheid vorgelegt: Variante 1 sah eine durchgehende Fahrbahnbreite bis zum Kehrplatz von 4.60 m vor mit der Möglichkeit, eine versetzte Parkierung anzuordnen. Variante 2 sah eine wechselseitige Fahrbahnbreite von 3.50 m mit Ausweichstellen vor. In seiner Beratung lehnte der Einwohnerrat einen Antrag ab, das Geschäft an die damalige Sachkommission Raumplanung, Verkehr und Umwelt zu überweisen, um das rechtskräftige Erschliessungssystem nochmals zu prüfen. Schliesslich sprach sich der Einwohnerrat deutlich für die Variante 2 aus, die inzwischen ausgeführt ist. Die Anwänder haben Beiträge an die Erstellungskosten der Erschliessung bezahlt.

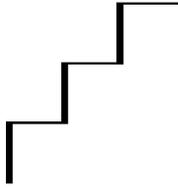


Auch für die an den Bosenhaldenweg angrenzenden Parzellen im Planperimeter wurden von der damaligen Eigentümerin entsprechend der Anstosslänge an die Erstellung des Bosenhaldenwegs Beiträge bezahlt. Es wäre unzulässig, dass Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zahlen mussten, ohne dass ihnen dann die entsprechenden Erschliessungsanlagen tatsächlich zur Verfügung gestellt würden.

Von einzelnen Einsprechenden wird verlangt, dass die Erschliessung statt über den Bosenhaldenweg teilweise über den noch nicht gebauten Fuchsweg, welcher derzeitig das östlich anstossende Baugebiet erschliessen soll, oder direkt via Inzlingerstrasse zu erfolgen habe. Die Strassenlinien des Fuchswegs und des Bosenhaldenwegs wurden 1983 erlassen und sind rechtskräftig. Der Fuchsweg war nicht für die Erschliessung des vorliegenden Areals vorgesehen. Eine Erschliessung via den Fuchsweg wäre aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig, denn der Verkehr würde auf einen wesentlich längeren Zufahrtsweg verlagert, der ebenfalls durch das Wohngebiet führt. Im Übrigen würde dies ein Planungsverfahren zur Änderung der rechtskräftigen Strassenlinien bedingen. Die Parzellen im Planperimeter verfügen schliesslich über keine privaten Rechte (Dienstbarkeiten), die einen Anschluss an andere Strassen, etwa die Inzlingerstrasse, erlauben würden. Die Erschliessung über den Steingrubenweg und den Bosenhaldenweg entspricht dem rechtskräftigen Verkehrsregime.

Inzwischen wurde von der Gemeinde betreffend den Bosenhaldenweg ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Es kommt zum Schluss, dass auf dem Bosenhaldenweg auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen die Verkehrsmenge im Vergleich mit anderen Erschliessungsstrassen gering bleibt. Es muss zwar häufiger als heute in den Ausweichstellen kurz gewartet werden, dies trifft aber nur bei höchstens 10 bis 15 % der Fahrten zu. Aufgrund des Verkehrsgutachtens werden noch Möglichkeiten für einfache Verbesserungen bezüglich dem Kreuzen von Personewagen geprüft.

Von einigen Einsprechenden wird auf Aussagen einzelner Gemeinderatsmitglieder im Rahmen der Erstellung des Bosenhaldenwegs hingewiesen, wonach die Erschliessung des besagten Areals ausschliesslich über den Steingrubenweg erfolgen würde. Welche mündliche Aussage gegenüber den Anwohnerinnen und Anwohnern exakt gemacht wurde, kann heute nicht mehr festgestellt werden. Sie ist nicht aktenkundig. Möglicherweise hat es sich um eine spontane Einschätzung gehandelt, wo die Einfahrt einer Autoeinstellhalle sinnvollerweise angeordnet werden könnte. Die steile Böschung am Steingrubenweg bietet sich für eine Einfahrt an. Eine solche Aussage aber würde einerseits den Gesamtgemeinderat als zuständiges Organ nicht binden und kann andererseits die Ansprüche der davon betroffenen Eigentümer auf eine gesetzmässige und dem Vertrauensschutzprinzip entsprechende Erschliessung nicht schmälern.



Bezüglich der Zufahrtswege innerhalb des Planungsperimeters ist eine Abweichung von der geforderten Strassenbreite im Rahmen eines Bebauungsplans rechtlich zulässig (§ 101 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. d BPG). Vorliegend handelt es sich um eine geringfügige Reduktion gegenüber dem gesetzlich geforderten Mass. Zudem ist zu berücksichtigen, dass diese Zufahrtswege nebst Notfall- und Zügelfahrzeugen hauptsächlich dem Fussgänger- und Veloverkehr dienen. Die maximal zulässige Steigung der Zufahrtswege ist in Absprache mit der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen festgelegt worden. Diese sieht in begründeten Fällen eine Abweichung von den üblicherweise zulässigen 6 % Steigung vor. Im vorliegenden Fall sind aufgrund von geschützten Bäumen die Möglichkeiten für Terrainveränderungen eingeschränkt. Deshalb wurde einer örtlich begrenzten maximalen Neigung von 12 % zugestimmt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Wohnungen grossmehrheitlich via Autoeinstellhalle und internen Liftanlagen behindertengerecht erreichbar sind.

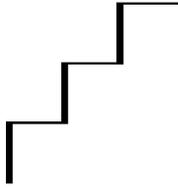
Von verschiedenen Einsprechenden wird die Lage der Einfahrten der beiden Autoeinstellhallen kritisiert. Es gibt jedoch weder am Steingrubenweg noch am Bosenhaldenweg eine geeignete Lage, bei welcher sich weniger Anwohnende gestört fühlen. Angesichts der insgesamt doch relativ bescheidenen Anzahl von Einstellplätzen und des bescheidenen Parkplatzumschlags von rein privat genutzten Abstellplätzen, erweist sich der Zusatzverkehr als gering. Ein- und Ausfahrt verfügen je über eine separate Fahrspur. Es gibt keinen wartenden Verkehr; dieser wird flüssig in die Autoeinstellhalle und wieder weggeführt.

An der Anordnung der 13 Besucherparkplätze (vier bis sechs im Bereich Bosenhaldenweg, sieben bis neun im Bereich Steingrubenweg) wird kritisiert, dass diese nicht im Arealinnern, sondern peripher „zu Lasten“ der Anwohner geplant ist. Die Anzahl der zur Diskussion stehenden Abstellplätze ist jedoch gering, eine erhebliche Beeinträchtigung geht davon nicht aus. Auf der anderen Seite würde deren Anordnung im Arealinnern zu weiteren zusätzlichen Aufschüttungen und Terrainveränderungen führen, was mit dem Baumschutz, aber auch generell mit dem Gebot der landsparenden Erschliessung kollidiert. Insbesondere wäre es undenkbar und angesichts der topographischen Verhältnisse auch kaum sinnvoll lösbar, nur für die Besucherparkplätze eine interne Erschliessung ab dem Steingrubenweg zu errichten.

i. Anzahl Abstellplätze

Ein Teil der Einsprechenden kritisiert die Anzahl der Abstellplätze als zu gering.

Gemäss der Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen (Parkplatzverordnung, PPV) vom 22. Dezember 1992 kann für jede Wohnung ein Parkplatz erstellt werden. Für Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern oder mehr als



140 m² Bruttogeschossflächen kann das Baudepartement zusätzliche Parkplätze bewilligen (§ 8 PVV). In einzelnen Fällen, wenn das öffentliche Interesse eine Abweichung erheischt, kann das Baudepartement eine grössere Anzahl Parkplätze bewilligen (§ 9 PVV).

Die maximal zulässige Parkplatzzahl gemäss Parkplatzverordnung ist somit von der Anzahl und Grösse der Wohnungen abhängig, welche aber erst im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt wird. Die gemäss Projekt geplanten Wohnungsgrössen zeigen, dass die Anwendung von § 8 PVV zu maximal 109 möglichen Abstellplätzen führt. Gemäss Bebauungsvorschriften sind maximal 97 Abstellplätze zulässig, davon 13 als Besucherparkplätze. Die gewählte Anzahl Abstellplätze ist somit unter Berücksichtigung der vorhandenen guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vernünftig und bewegt sich im Rahmen der Vorschriften.

k. Weitere Einwände

aa. Verbindliche Festsetzung der Wohnungsanzahl

Ein Teil der Einsprechenden vermisst die konkrete und verbindliche Festsetzung der zulässigen Anzahl Wohnungen. Es wird befürchtet, dass bis zu 120 Wohnungen errichtet werden könnten. Generell wird beargwöhnt, dass gewisse Bebauungsvorschriften zu wenig verbindlich seien und einen zu grossen Spielraum offen liessen (Ziff. 3 Bebauungsvorschriften).

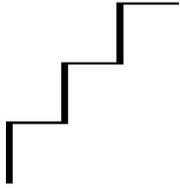
Diese Befürchtungen sind unbegründet. Die geplanten Gebäude sind auf die vorgesehenen Grundrisse hin optimiert. Zudem widerspricht es auch der ökonomischen Vernunft, an einer solch exklusiven Lage ausschliesslich Kleinwohnungen zu erstellen.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans oder der entsprechenden Vorschriften bedürfen einer Abänderung des Bebauungsplans in entsprechenden Verfahren; Ziff. 3 ist eine sinnvolle Vorschrift, weil bei sehr konkreten und detaillierten Bebauungsvorschriften wie vorliegend eine gewisse Flexibilität notwendig ist. Die Grenze der Flexibilität bilden jedoch auch hier die legitimen Rechte und Rechtsschutzansprüche der betroffenen Dritten, dessen ist sich der Gemeinderat bewusst.

bb. Einfluss auf die benachbarten Liegenschaften

Ein Teil der Einsprechenden macht geltend, die eigenen Liegenschaften würden durch den Bebauungsplan entwertet.

Der Gemeinderat kann diese Meinung nach den bereits gemachten Ausführungen nicht teilen. Mit der geplanten Bebauung findet keine übermässige Beeinträchtigung



der Anwohnerschaft im Vergleich zur Regelbauweise statt. Es kann auch nicht von der Grundeigentümerin erwartet werden und wäre rechtlich unzulässig, dass das bisher unüberbaute Areal zugunsten der Wohnqualität der direkten Anwohnerschaft weitgehend unüberbaut bleibt. Das Areal ist seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesen.

cc. Umweltverträglichkeit

Vereinzelt wird von Einsprechenden die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verlangt.

Die Anlagen bzw. Pläne über Anlagen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen, sind in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)¹ vom 19. Oktober 1988 abschliessend umschrieben (vgl. Art. 1 UVPV und Anhang UVP-pflichtiger Anlagen). Der vorliegende Bebauungsplan bzw. die dadurch ermöglichten Bauten fallen nicht unter diese Pflicht.

dd. Mehrwertabgabe

Ein Teil der Einsprechenden wirft die Frage der Mehrwertabgabe im Sinne von § 120 ff. BPG auf.

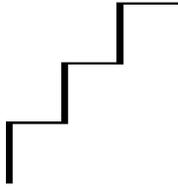
Ob der Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg einen Mehrwert im Sinne von § 120 ff. BPG nach sich zieht, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans selbst, sondern allenfalls dessen Folge. Auf die entsprechende Rüge kann somit nicht eingetreten werden.

Es kann jedoch darauf hingewiesen werden, dass gemäss § 120 BPG mit einer Mehrwertabgabe die Vorteile abgegolten werden, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche (total zulässige Bruttogeschossfläche) beispielsweise durch einen Bebauungsplan erhöht wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht, aber das gemäss Zonenplan zulässige Total der Bruttogeschossfläche wird nicht erhöht.

ee. Geologie

Ein Teil der Einsprechenden befürchtet während der Bauphase Erdbeben. Andere Einsprechenden befürchten, dass durch den Bau der Wasserhaushalt des Hangs derart verändert wird, dass die bestehenden Bäume absterben.

¹ SR 814.011



Es ist auch für die Bauherrschaft sehr wichtig, dass während der Bauphase keine Erdbeben und dergleichen auftreten, weil dies den Baufortschritt beeinträchtigen und zu unnötigen Verzögerungen und Kosten führen könnte. Die Bauherrschaft wird - so wie das bei Bauvorhaben in dieser Dimension üblich ist - auf jeden Fall vorgängig die notwendigen geologischen Untersuchungen durchführen, damit allfällig notwendige aushubbegleitende Sicherungsmassnahmen ergriffen werden können.

Entgegen der Ansicht einiger Einsprechenden finden keine übermässigen Terrainveränderungen statt, vielmehr war es ein erklärtes Ziel der Bauherrschaft, aber auch der begleitenden Kommissionen der Gemeinde, das Terrain so weit als möglich zu belassen. Aus diesem Grund teilt der Gemeinderat die Befürchtungen nicht, der Wasserhaushalt könnte sich derart verändern, dass Bäume sterben oder nicht mehr gedeihen könnten.

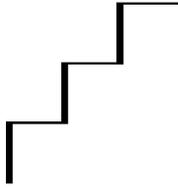
ff. Baustellenverkehr

Zahlreiche Einsprechenden machen sich Gedanken zur Abwicklung des Baustellenverkehrs, insbesondere auf dem Bosenhaldenweg.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs kann grundsätzlich nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sein. Es liegt im Interesse der Gemeinde und der Bauherrschaft, ein Baustellenerschliessungskonzept zu erarbeiten, das effizient ist und der Verkehrssicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmenden und insbesondere jener der Schulkinder Rechnung trägt. Der Gemeinderat wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Konzept mit Massnahmen verlangen und in Absprache mit den kantonalen Stellen verbindlich festlegen.

l. Fazit

Auch nach der sorgfältigen Prüfung der Einsprachen kann festgehalten werden, dass unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben mit dem Bebauungsplan für die Bebauung, Erschliessung sowie für Natur und Umwelt eine ausgewogene Lösung vorliegt und ein Beitrag zur haushälterischen Nutzung der bestehenden Bauzone geleistet wird. In diesem Sinne sind die Einsprachen als unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf.



3. Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg, Inventar Nr. 109.01.001, und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften festzusetzen.

2. Bezüglich der Einsprachen

Hofer-Grob vom 29. Aug. 2006,
Waldner vom 31. Aug. 2006,
Römmele-Moder vom 4. Sept. 2006,
Heimgartner-Dempsey vom 4. Sept. 2006,
Walther-Fritzsche vom 4. Sept. 2006,
Beglinger-Flückiger vom 4. Sept. 2006,
Bichsel-Sager vom 5. Sept. 2006,
A. Meyer vom 8. Sept. 2006,
Sigrist-Schmid vom 8. Sept. 2006,
Hünig-Stratil vom 8. Sept. 2006,
Geigy vom 8. Sept. 2006,
Di Nucci-Mühlemann vom 8. Sept. 2006,
Ch. Meyer vom 8. Sept. 2006,
Thüring-Weinbeer vom 9. Sept. 2006,
Glatz-Krieger vom 10. Sept. 2006,
Rohrer vom 10. Sept. 2006,
Baur Trichak vom 11. Sept. 2006,
Häni-von Arx vom 11. Sept. 2006,
Heim-Muheim vom 11. Sept. 2006,
Somm vom 13. Sept. 2006,
Wohngenossenschaft Hinter Gärten vom 11. Sept. 2006,
Nickler-Büchli vom 11. Sept. 2006,
Amstutz vom 12. Sept. 2006,
Alba Allgemeine Versicherungsgesellschaft vom 12. Sept. 2006,
Heinz vom 12. Sept. 2006,
Müller-Wiegert vom 13. Sept. 2006,
Merz-Winkelmann vom 14. Sept. 2006,
Wirz vom 14. Sept. 2006,
Meyer-Mosbrugger vom 9. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006,
Betschart-Bürgenmeier vom 11. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006,
Pro Natura Basel vom 14. Sept. 2006.

beantragt der Gemeinderat aufgrund der vorstehenden Erwägungen Abweisung durch den Einwohnerrat.

19. Dezember 2006

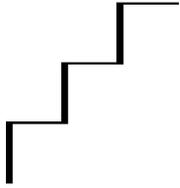
Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli



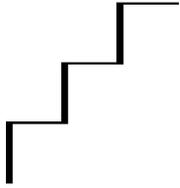
Beilagen für den Einwohnerrat¹:

1. [Bebauungsplan, Inventar Nr. 109.01.001](#)
(auf A3-Format verkleinert)
2. [Bebauungsplanvorschriften](#)
3. [Planungsbericht, Dezember 2006](#)
4. [Grafische Darstellung des Planungsverfahrens nach Bau- und Planungsgesetz § 108 ff.](#)

Vor dem Ratssaal aufgelegt:

1. Bebauungsplan, Inventar Nr. 109.01.001
2. Modell 1 : 200
3. Vollständige Dokumentation des Schriftverkehrs zum Auflageverfahren, insbesondere sämtliche Einsprachen

¹ Die Beilagen können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:
www.riehen.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/?dienst_id=7744



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg (Planfestsetzungsbeschluss)

„Der Einwohnerrat auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ beschliesst:

1. *Der Bebauungsplan Nr. 109.01.001 vom 8. August 2006 und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften werden festgesetzt.*
2. *Die gegen den Bebauungsplan erhobenen Einsprachen werden abgewiesen. Die Eröffnung des Abweisungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung gegenüber den Einsprechenden erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle des Referendums, nach Annahme des Planfestsetzungsbeschlusses in der Volksabstimmung.*

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam."

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

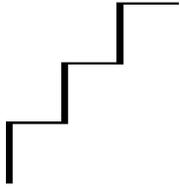
Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Strahm

Andreas Schuppli

¹ SG 730.100



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Einsprachen gegen den Bebauungsplan Bosenhaldenweg, Steingrubenweg

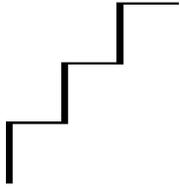
„Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf § 111 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹:

1. die von

- Hofer-Grob vom 29. Aug. 2006,
- Waldner vom 31. Aug. 2006,
- Römmele-Moder vom 4. Sep. 2006,
- Heimgartner-Dempsey vom 4. Sep. 2006,
- Walther-Fritzsche vom 4. Sep. 2006,
- Beglinger-Flückiger vom 4. Sep. 2006,
- Bichsel-Sager vom 5. Sep. 2006,
- A. Meyer vom 8. Sep. 2006,
- Sigrist-Schmid vom 8. Sep. 2006,
- Hünig-Stratil vom 8. Sep. 2006,
- Geigy vom 8. Sep. 2006,
- Di Nucci-Mühlemann vom 8. Sep. 2006,
- Ch. Meyer vom 8. Sep. 2006,
- Thüring-Weinbeer vom 9. Sep. 2006,
- Glatz-Krieger vom 10. Sep. 2006,
- Rohrer vom 10. Sep. 2006,
- Baur Trichak vom 11. Sep. 2006,
- Häni-von Arx vom 11. Sep. 2006,
- Heim-Muheim vom 11. Sep. 2006,
- Somm vom 13. Sep. 2006,
- Wohngenossenschaft Hinter Gärten vom 11. Sep. 2006,
- Nickler-Büchli vom 11. Sep. 2006,
- Amstutz vom 12. Sep. 2006,
- Alba Allgemeine Versicherungsgesellschaft vom 12. Sep. 2006,
- Heinz vom 12. Sep. 2006,
- Müller-Wiegert vom 13. Sep. 2006,
- Merz-Winkelmann vom 14. Sep. 2006,
- Wirz vom 14. Sep. 2006,
- Meyer-Mosbrugger vom 09. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006
- Betschart-Bürgenmeier vom 11. Sept. 2006 sowie 14. Sept. 2006
- Pro Natura Basel vom 14. Sep. 2006

erhobenen Einsprachen gegen den Bebauungsplan vom 8. August 2006, Inventar Nr. 109.01.001, und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften werden abgewiesen.

¹ SG 730.100



2. Den Einsprechenden ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Planfestsetzungsbeschlusses und des Abweisungsbeschlusses vom und zur Erläuterung ein Exemplar der Einwohnerratsvorlage persönlich zuzustellen. Die Zustellung des Planfestsetzungsbeschlusses und die Eröffnung des Abweisungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung gegenüber den Einsprechenden erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Fall des Referendums, nach Annahme des Planfestsetzungsbeschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so wird den Einsprechenden mitgeteilt, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Strahm

Andreas Schuppli

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und anderen besonderen Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.