

Bebauungsplan Dominikushaus

**Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse, Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125,
132, 138, 164 (Teilbereich)**

Kurzfassung:

Die Stiftung Dominikushaus beabsichtigt, das Alters- und Pflegeheim Dominikushaus an seinem heutigen Standort auszubauen und an zeitgemässe Bedürfnisse sowie an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen anzupassen. Damit möchte das Unternehmen die Grundlage für eine erfolgreiche Weiterführung sicherstellen.

Für dieses Vorhaben soll ein Bebauungsplan erlassen werden. Mit der Schaffung eines Bebauungsplans wird einerseits eine qualitativ gute Bebauung sichergestellt. Andererseits wird damit gewährleistet, dass die geplanten Wohnungen und Pflegeplätze hochwertig sind und der Betrieb die angestrebte gute Qualität aufweist. Für die Erreichung dieser Zwecke wird auf einem Teil des Perimeters eine dichtere Bebauung zugelassen, als nach der zugrunde liegenden Zonenordnung möglich wäre. Die dichtere Bebauung wird durch einen Freihaltbereich kompensiert.

Während der öffentlichen Planaufgabe haben 16 Parteien in einer gemeinsamen Eingabe Einsprache gegen den Bebauungsplan Dominikushaus Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse erhoben. Nach sorgfältiger Prüfung der Einsprachen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan festzusetzen und die Einsprachen abzuweisen.

Aufgrund des Bedarfs an hochwertigen Alters- und Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen besteht an der Realisierung des neuen Dominikushauses ein starkes öffentliches Interesse. Die neu zulässigen Baukörper entsprechen einem hohen architektonischen und gestalterischen Standard, was durch die Mitwirkung der Ortsbildkommission im Planungsverfahren sichergestellt wurde. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben liegt mit dem Bebauungsplan für die Bebauung, Erschliessung sowie für Natur und Umwelt eine ausgewogene Lösung vor.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Thomas Meyer, Gemeinderat
Telefon 061 601 09 77

Ivo Berweger, Leiter Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt
Telefon 061 646 82 86

März 2012



1 Einleitung

Die Stiftung Dominikushaus beabsichtigt, das bestehende Alters- und Pflegeheim Dominikushaus aus dem Jahr 1969 an seinem heutigen Standort auszubauen und an zeitgemässe Bedürfnisse anzupassen. Hierfür sind Erweiterungs- und Neubauten geplant. Zusätzlich werden zwei Wohngebäude für Alterswohnungen mit einer unterirdischen Einstellhalle angeschlossen. Südlich des Moosrains, auf einem Teil der Parzelle RE 164, wird eine Freihaltezone erlassen.

Das Areal des Bebauungsplans besteht aus den fünf Parzellen, die sich im Eigentum der Stiftung Dominikushaus (Parzellen RE 117, 125 und 138) sowie der Kommunität Diakonissenhaus (Parzellen RE 132 und 164) befinden. Die Parzelle des alten Alters- und Pflegeheims Dominikushaus (RE 117) ist der Zone 2a zugeordnet. Die Parzellen RE 125, 132, 138, 164 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 86 Ziff. 3, 5 + 6. Hier sind Erweiterungsbauten und die beiden Alterswohnhäuser mit einer Tiefgarage geplant. Für das Projekt ist eine Neuparzellierung vorgesehen.

Für die Realisierung des Projekts ist der Erlass eines Bebauungsplans¹ gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) notwendig. Mit dem Bebauungsplan für das Bauvorhaben wird einerseits eine qualitativ gute Bebauung sichergestellt. Andererseits wird damit gewährleistet, dass die geplanten Wohnungen und Pflegeplätze hochwertig sind und der Betrieb die angestrebte gute Qualität aufweist. Für die Erreichung dieser Zwecke wird auf einem Teil des Perimeters eine dichtere Bebauung zugelassen, als nach der zugrunde liegenden Zonenordnung möglich wäre. Die dichtere Bebauung wird durch einen Freihaltebereich kompensiert.

Der nun vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem Bebauungskonzept, welches von der Stiftung Dominikushaus ab 2008 in zwei Phasen erarbeitet und während seiner Bearbeitung von der Ortsbildkommission anhand von Plan- und Modellgrundlagen begutachtet und begleitet wurde. In einer ersten Sichtung zwischen März und Juni 2010 wurde die Machbarkeitsstudie der Ortsbildkommission, dem Gemeinderat sowie der Anwohnerschaft vorgestellt. Die darauf eingegangenen Rückmeldungen wurden für die Weiterentwicklung miteinbezogen. In zweiter Sichtung wurden die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie und deren Weiterentwicklung zum Vorprojekt zwischen August und Oktober 2010 der Ortsbildkommission, dem Gemeinderat, der Sachkommission für Siedlung und Landschaft sowie den Anwohnenden präsentiert. Im Oktober 2010 erteilte der Gemeinderat der Gemeindeverwaltung den Auftrag, die Erarbeitung des Bebauungsplans an die Hand zu nehmen. Der Gemeinderat hat dem Bebauungsplanentwurf schliesslich im Mai 2011 zugestimmt und das gesetzliche Planungsverfahren nach Bau- und Planungsgesetz eingeleitet.

Der Bebauungsplan ist vom 30. Mai bis zum 28. Juni 2011 öffentlich aufgelegt. Innert der Einsprachefrist haben 16 Parteien in einer gemeinsamen Eingabe Einsprache gegen den

¹ Bebauungspläne sollen gemäss § 101 in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern.



Bebauungsplan Dominikushaus erhoben. Die Einsprecher monieren einerseits, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision erlassen wird. Andererseits machen sie geltend, die Erhöhung der Nutzung gegenüber der zonenrechtlichen Grundordnung sei unzulässig. Weiter wird die Qualität der Bebauung bemängelt und die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem kommunalen Richtplan bestritten. Zudem sei das Projekt des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus nicht an den vorgesehenen Standort gebunden, was sie als Voraussetzung der Zulässigkeit des Bebauungsplans ansehen. Neben einer Vielzahl weiterer untergeordneter Einwände stellen sie eine Reihe von Änderungsanträgen.

Der Gemeinderat hat Verständnis dafür, dass ein Bauvorhaben in der Grössenordnung des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus bei den direkten Nachbarn Einwände hervorruft. Er hat die Einsprechenden und die Bauherrschaft deshalb im November 2011 zu einem „Runden Tisch“ Dominikushaus ins Gemeindehaus eingeladen, um nach Möglichkeit eine Einigung mit den Einsprechenden auszuloten. Bei dieser Aussprache kam es jedoch nicht zu der gewünschten Annäherung.

Aufgrund des Bedarfs an hochwertigen Alters- und Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen besteht an der Realisierung des neuen Alters- und Pflegeheims Dominikushaus ein hohes öffentliches Interesse. Die neu zulässigen Baukörper entsprechen einem hohen architektonischen und gestalterischen Standard, was durch die Mitwirkung der Ortsbildkommission im Planungsverfahren sichergestellt wurde. Durch eine gute topographische Einpassung in die Hanglage wird erreicht, dass die Auswirkungen der Neubauten auch für die Nachbarschaft begrenzt werden.

2 Öffentliches Interesse am Ausbau des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus

Der vom Alters- und Pflegeheim Dominikushaus vorgesehene Ausbau um 17 Pflegeheimplätze deckt einen Teil der Versorgungslücke, welche in Riehen und Bettingen aufgrund der demografischen Entwicklung in einigen Jahren eintreten wird. Als Planungsgrundlage für die Anzahl Pflegeheimplätze dient im Kanton Basel-Stadt folgende Berechnung: Es wird davon ausgegangen, dass 22% der über 80-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner einen Pflegeheimplatz benötigen werden. Per Ende 2011 lebten 1907 80+ jährige Einwohnerinnen und Einwohner in den Gemeinden Riehen und Bettingen. Das entspricht rechnerisch einem Pflegeplatzbedarf von 419 Betten. Zurzeit verfügen die Gemeinden Riehen und Bettingen über 335 Pflegeheimplätze in sechs Pflegeheimen. Damit ist der Bedarf nicht gedeckt, zumal in den kommenden fünf Jahren mit einer 5-prozentigen Zunahme der betagten Bevölkerung gerechnet wird. Aufgrund der Zunahme der Lebenserwartung wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsgruppe der 80+ Jährigen weiterhin wachsen wird. Durch Neu- und Ausbauprojekte verschiedener Trägerschaften von stationären Pflegeeinrichtungen bis zum Jahr 2015 können zusätzlich 47 Pflegeheimbetten in der Gemeinde Riehen geschaffen werden.



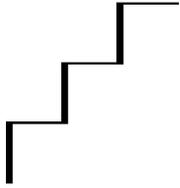
Ausbauprojekte	Pflegeheimplätze bestehend	Erhöhung Kapazität	Planungshorizont
APH Wendelin	68	16	2013
APH Humanitas	90	10	2014
Pflegeheim Adullam Stiftung, Standort Riehen	60	20	2015
APH Dominikushaus	77	17	2015

Tabelle 1: Vorhaben in Riehen. Quelle: Regierungsrat Basel-Stadt (7.9.11): Ratschlag betreffend Bausubventionen an den Neubau Alterszentrum Burgfelderhof; ergänzt mit dem Alters- und Pflegeheim Wendelin

Zudem sieht das APH Dominikushaus 14 der neuen Pflegeplätze für Betreuung von demenzkranken Menschen vor mit der Option, eine weitere Abteilung für die spezifischen Bedürfnisse Demenzkranker einzurichten. Damit berücksichtigt das Alters- und Pflegeheim Dominikushaus als einzige Pflegeheimträgerschaft in Riehen den Notstand in diesem Bereich. Laut Alzheimervereinigung ist in den nächsten Jahren ein überproportionaler Zuwachs an demenzkranken Menschen zu erwarten, dies im Zusammenhang mit der steigenden Lebenserwartung. 40 Prozent der Demenzkranken benötigen einen Pflegeplatz. Das Alters- und Pflegeheim Dominikushaus greift als einzige Trägerschaft mit Ausbauplänen eine Notwendigkeit auf, welche sich bereits seit Jahren deutlich zeigt, aber in Riehen noch wenig ernst genommen wird. In der Gemeinde Riehen werden nur in den Pflegewohngruppen des Sternenhofs 28 demenzgerechte Pflegeplätze angeboten. Die Wartezeit auf einen Platz in den Wohngruppen Riehen Dorf beträgt zurzeit 8 bis 18 Monate.

Ein weiterer Trend, den die Trägerschaft des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus aufgreift und mit dem Pflegeheimbetrieb verbindet, ist der Wunsch von noch nicht pflegebedürftigen Senioren nach „Servicewohnungen“. Darunter sind hindernisfreie 2- bis 3-Zimmerwohnungen für betagte Menschen in unmittelbarer Nähe zu einem Pflegeheim zu verstehen. Pflegedienstleistungen, Mahlzeiten, Reinigung, Abwärtsleistungen und soziale Kontaktmöglichkeiten werden bei Bedarf angeboten. Nur wenn der ganze Service aus einer Hand erbracht wird, bedeutet dies für die Bewohnerinnen und Bewohner eine echte Entlastung. Es vereinfacht den Bewohnerinnen und Bewohnern die Organisation der benötigten Unterstützung und erhöht das lebensnotwendige Gefühl von Sicherheit. In den heute bestehenden Alterssiedlungen in der Gemeinde sind die Bewohnerinnen und Bewohner mit verschiedenen Dienstleistungserbringern konfrontiert, was für betagte Menschen eine Schwierigkeit und damit eine Nutzungshürde darstellt.

Das Alters- und Pflegeheim Dominikushaus genießt hohe Akzeptanz bei den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde. Der Standort wird von den Pflegebedürftigen und ihren Angehörigen als zum „Dorf gehörend“ empfunden. Alte Menschen schätzen es, am Leben teil zu haben und dazu zu gehören. Die Lage mit Ausblick und vor allem auch die Ruhe im Quartier werden sehr geschätzt. Trotzdem liegt das Gelände nicht in unmittelbarer Nähe der Alterseinrichtungen im Ortskern. Mit der Neuerstellung des Geriatriespitals und dem dazu-



Seite 5

gehörenden Pflegeheim der Stiftung Adullam verstärkt sich die Konzentration von Alterseinrichtungen im Dorfkern. Dazu kommt die geplante Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Wendelin. Der Standort des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus ist insofern günstig, als dass die Konzentration von Altersangeboten im Ortskern nicht weiter verstärkt wird. Die dezentralere Anordnung von Alters- und Pflegeheimen fördert die soziale Durchmischung Riehens, was im Interesse der Gemeinde ist.

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.

3 Planungsverfahren nach Bau- und Planungsgesetz

3.1 Vorprüfung gemäss § 108 BPG

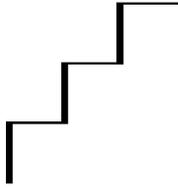
Das Bau- und Planungsgesetz verlangt, dass Entwürfe zuerst der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vorgelegt werden, damit allfällige Probleme, welche der späteren Genehmigung entgegenstehen könnten, frühzeitig erkannt werden.

Im April 2011 hat das Hochbau- und Planungsamt den Bebauungsplan Dominikushaus grundsätzlich begrüsst und auf verschiedene formelle und materielle Punkte hingewiesen, welche es noch zu prüfen bzw. zu bereinigen gilt. Im Planungsbericht, Kapitel 6.3, sind die materiellen Bemerkungen aufgeführt und ist beschrieben, wie sie im bereinigten Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

3.2 Öffentliche Planauflage gemäss § 109 BPG

3.2.1 Publikation und eingereichte Einsprachen

Die öffentliche Planauflage wurde in der Riehener Zeitung am 27. Mai 2011 und im Kantonsblatt vom 28. Mai 2011 publiziert. Der Entwurf des Bebauungsplans Dominikushaus Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse, Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125, 132, 138, 164 (Teilbereich) und der dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften waren vom 30. Mai 2011 bis 28. Juni 2011 in der Gemeindeverwaltung einsehbar.



Seite 6 Während der öffentlichen Planaufgabe ist fristgerecht eine Sammeleinsprache von 16 Einsprecherinnen und Einsprechern eingereicht worden:

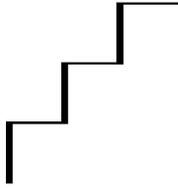
1. Herrn und Frau Roland und Malan Roest, Chrischonaweg 40, 4125 Riehen (Parzelle Nr. 0124, jeweils Sektion E)
2. Frau Marianne Zelouf, Chrischonaweg 42, 4125 Riehen (Parzelle 116)
3. Herrn und Frau Nicolai und Mirjam Fullin Stucki, Chrischonaweg 36, 4125 Riehen (STWE P 1215/5)
4. Herrn und Frau Dirk und Sonja Grunenberg, Chrischonaweg 36, 4125 Riehen (Parzelle Nr. 0121)
5. Frau Nadine Cueni und Herrn Andreas Muster, Chrischonaweg 38, 4125 Riehen (Parzelle Nr. 1288)
6. Frau Silvia Hatebur Egli, Chrischonaweg 20, 4125 Riehen
7. Frau Henriette Koechlin Limacher, Moosweg 47, 4125 Riehen
8. Herrn Dr. Peter Gassmann, Albert OeriStrasse 4, 4125 Riehen
9. Herrn und Frau Walo Bechtel-Inauen und Irène Bechtel-Inauen, Albert Oeri-Strasse 6, 4125 Riehen
10. Herrn und Frau Dr. Alex Krauer und Monika Krauer-Klarer, Chrischonaweg 10, 4125 Riehen
11. Frau Béatrice Hatebur, Chrischonaweg 70, 4125 Riehen
12. Frau Sally Bodoky Koechlin, Chrischonaweg 74, 4125 Riehen
13. Herrn David Koechlin, Chrischonaweg 78, 4125 Riehen
14. Herrn und Frau Anita und Albert Rava, Chrischonaweg 93, 4125 Riehen
15. Herrn Günter Messmer, Chrischonaweg 103, 4125 Riehen
16. Frau Liselotte Reber-Liebrich, Chrischonaweg 121, 4125 Riehen
alle vertreten durch Dr. Heinrich Ueberwasser, Advokat, Moosweg 70, 4125 Riehen

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

Die nachfolgende Stellungnahme des Gemeinderats äussert sich zu den in der Einsprache aufgeworfenen Fragen, soweit sie im Sinne der Entscheidungsbegründungspflicht wesentlich sind. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Planungsbericht verwiesen.

A) Formelles

Die Einsprache wird im Namen von 16 verschiedenen Parteien erhoben. Darunter befinden sich Anwohnende und Eigentümer(-innen) von Liegenschaften, welche unmittelbar an den Planungsperimeter angrenzen. Diese Einsprechenden sind im Sinne



von § 110 Abs. 2 lit. a BPG zur Einsprache legitimiert. Die Einsprecherinnen und Einsprecher bringen grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan vor. Solche grundsätzlichen Einwände sind im Planfestsetzungsverfahren und nicht im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren geltend zu machen. Es steht somit fest, dass auf die Einsprache eingetreten werden kann. Damit kann offen gelassen werden, ob die Einsprachelegitimation für alle 16 Parteien der Einsprache zu bejahen wäre.

B) Pendente Gesamtrevision des Zonenplans

Die Einsprecher bringen vor, dass der Bebauungsplan in unzulässiger Weise der in wenigen Monaten zu erwartenden Gesamtrevision des Zonenplans der Gemeinde Riehen vorgreife. Dies sei aus raumplanerischer Sicht unzulässig.

Vorliegend steht der Erlass eines Bebauungsplans für ein Gebiet zur Diskussion, welches bereits jetzt in der Bauzone liegt. Der Bebauungsplanperimeter befindet sich dabei nicht etwas am Rand der Bauzone, sondern ist rundum von Baugebiet umgeben. Zudem ist das gesamte Geviert im fraglichen Perimeter heute schon weitgehend überbaut. In raumplanungsrechtlicher Hinsicht ist daher nicht zweifelhaft, dass der gesamte Bebauungsplanperimeter auch bei einer Zonenplanrevision innerhalb des Baugebiets bleiben muss (vgl. Art. 15 lit. a RPG).

Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung (§ 101 Abs. 1 BPG). Damit ist für den Bebauungsplan nicht die Planung des gesamten Gemeindegebiets massgeblich, sondern ausschliesslich die punktuelle Betrachtung des bereits eingezonten Areals (VGE vom 23. Januar 2009 i.S. G. und Konsorten).

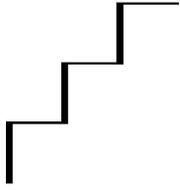
Die Gesamtrevision des Zonenplans der Gemeinde Riehen müsste daher nur dann abgewartet werden, wenn vom Bebauungsplan Dominikushaus Auswirkungen auf diesen revidierten Gesamtzonenplan zu erwarten wären. Nach den oben dargelegten Erwägungen ist dies vorliegend klar zu verneinen.

C) Fehlende Standortgebundenheit

Die Einsprecherinnen und Einsprecher machen geltend, dass das Projekt des neuen Alters- und Pflegeheims Dominikushaus nicht standortgebunden sei.

Für den Erlass eines Bebauungsplans innerhalb des Baugebiets ist die Standortgebundenheit keine rechtliche Voraussetzung. Im vorliegenden Fall wird auch nicht geltend gemacht, dass ein Angebot eines Alters- und Pflegeheims in irgendeiner Form am Perimeter des Bebauungsplans standortgebunden sei. Insofern weist der Vorwurf der Einsprechenden ins Leere.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist vielmehr, für die von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geplante Nutzung in Form eines Alters- und Pflege-



heims eine städtebaulich optimale Lösung zu finden. Ohne den Erlass eines Bebauungsplans müssten die neuen Gebäude im Rahmen der heute geltenden baurechtlichen Ordnung erstellt werden. Dies würde zu städtebaulich und betrieblich schlechteren Lösungen führen.

D) Altrechtliche Ausnahmegewilligung

Die Einsprecherinnen und Einsprecher machen ferner geltend, dass bei der Erteilung der Baubewilligung für das heute bestehende Alters- und Pflegeheim Dominikushaus eine Ausnahmegewilligung erteilt worden sei. In dieser Ausnahmegewilligung sei die Erstellung von Alterswohnungen ausdrücklich ausgeschlossen worden.

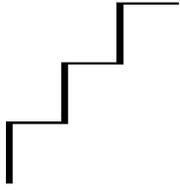
Die Baubewilligung für das heute bestehende Alters- und Pflegeheim Dominikushaus wurde noch unter der Geltung des alten Hochbautengesetzes erteilt. Seither hat sich die Rechtslage durch Erlass des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 1979 sowie den Erlass des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes im Jahr 1999 fundamental geändert. Geändert hat sich jedoch nicht nur die Rechtslage. Zwischenzeitlich sind über 40 Jahre vergangen. Allein schon dieser Zeitablauf bringt fundamentale Veränderungen in allen Bereichen mit sich. Es steht deshalb ausser Frage, dass die Gemeinde die baurechtliche Situation neu beurteilen darf. Wenn dabei nun andere Schlüsse als im Jahr 1969 gezogen werden, so ist dies weder verwunderlich noch rechtlich zu beanstanden. Für die heutige Nutzungsplanung kommt der Baubewilligung aus dem Jahr 1969 jedenfalls keinerlei Bedeutung mehr zu.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für die von den Einsprechenden thematisierten Subventionszahlungen für die Erstellung des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus im Jahr 1969 sowie für die Umbauarbeiten im Jahr 1981. Ob diese Beträge heute noch zurückgefordert werden können oder ob für die Betreiber des Alters- und Pflegeheims Dominikushaus heute noch Verpflichtungen aus dem Subventionsverhältnis bestehen, sind Fragen, welche nicht im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens abzuklären sind. Sie sind für das Nutzungsplanungsverfahren im Zusammenhang mit dem Erlass des Bebauungsplans Dominikushaus schlicht irrelevant.

E) Unzulässige Erhöhung der Nutzung

In der Einsprache wird vorgebracht, dass der vorgesehene Bebauungsplan unzulässigerweise eine Nutzungserhöhung auf den Parzellen im Planungserimeter zur Errichtung eines Alters- und Pflegeheims mit Alterswohnungen vorsehe.

Gegenstand eines Bebauungsplans kann grundsätzlich alles sein, was Gegenstand der Nutzungsplanung sein kann. Der Bebauungsplan gestattet, bei Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen (Ratschlag 8637 vom 7. November 1995, S. 79; Bericht 8940 der Grossratskommission vom 1. September 1999, S. 47). Da Bebauungspläne im gleichen Verfahren erlassen werden wie alle anderen Nutzungspläne auch, stehen sie auf gleicher Stufe wie die übrige Nutzungsplanung. Als



spezielle Regelung gehen Bebauungspläne aber den allgemeineren Regelungen vor (§ 101 Abs. 1 2. Satz BPG).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Dominikushaus soll das grosse öffentliche Interesse an Wohnungen und Pflegeplätzen für das Alter gedeckt werden. Dabei wird einerseits sichergestellt, dass das geplante Konzept in städtebaulicher Hinsicht eine qualitativ gute Bebauung darstellt. Andererseits kann mit dem Bebauungsplan gewährleistet werden, dass die geplanten Wohnungen und Pflegeplätze hochwertig und in guter Qualität errichtet und betrieben werden.

Für die Erreichung dieser Zwecke wird in den Perimetern A und B eine dichtere Bebauung zugelassen, als nach der zugrunde liegenden Zonenordnung gemäss der Bauzone 2a möglich wäre. Diese dichtere Bebauung wird durch den Freihaltebereich im Perimeter C kompensiert. Die bauliche Nutzung entspricht daher über den gesamten Bebauungsplanperimeter gerechnet weitgehend dem der bereits vorhandenen Bebauung mit einer vergleichsweise tiefen Dichte.

Vorliegend besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer erhöhten baulichen Nutzung für das Alterswohnen und die Realisierung von Pflegeplätzen. Gleichzeitig soll aber auch auf die in Hanglagen grundsätzlich erwünschte niedrigere Baudichte mit viel Grünraum Rücksicht genommen werden, indem nur lokal eine massvolle Verdichtung zugelassen wird. Zudem wird durch die Einpassung in die topografische Hanglage erreicht, dass die Auswirkungen der lokal erhöhten Nutzung sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch für die Nachbarschaft begrenzt werden. Im Ergebnis hält der Bebauungsplan Dominikushaus somit die Balance zwischen den involvierten Interessen ein. Der Bebauungsplan Dominikushaus muss daher auch in dieser Hinsicht als zulässig bezeichnet werden.

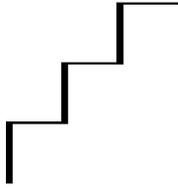
F) Qualität der Bebauung

Die Einsprecherinnen und Einsprecher bezweifeln die städtebauliche Qualität der Bebauung gemäss dem vorgesehenen Bebauungsplan.

Das Bauprojekt, welches den Bebauungsplanvorschriften zugrunde liegt, wurde von der Bauherrschaft in enger Abstimmung mit der Ortsbildkommission und dem Gemeinderat ausgearbeitet. Dabei konnte sichergestellt werden, dass das Projekt hohen städtebaulichen Anforderungen genügt. Diesbezüglich verweisen wir auf Ziff. 1.3 und 2.2 des Planungsberichts.

G) Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem kommunalen Richtplan

In der Einsprache wird geltend gemacht, der vorgesehene Bebauungsplan verletze verschiedene Grundsätze des kommunalen Richtplans.



Der vorgesehene Bebauungsplan Dominikushaus hat sich an die Vorgaben des Richtplans Riehen vom 19. August 2003 zu halten. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind mehrere Richtplaninhalte massgeblich. Dazu zählen die generelle Strategie G5 "Wohnen in Hanglagen", der Siedlungsgrundsatz S4 "Wohnbauentwicklung" sowie der Siedlungsgrundsatz S5 "Quartiervorgaben" für das Gebiet "Moos".

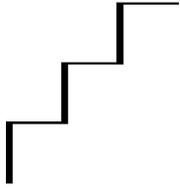
Zunächst ist nun festzustellen, dass diese Richtplanziele für das betreffende Gebiet in sich nicht widerspruchsfrei sind. Einerseits soll die hohe Wohnqualität an der Hanglage beim zweigeschossigen Einfamilienhaus/Eigentumswohnungsbau beibehalten werden (G5). Ferner soll die heute bestehende, sehr hohe Wohnqualität durch niedrigere Baudichten und einen hohen Grünanteil erhalten bleiben, indem die Nutzungsdichten differenziert festgesetzt werden (S5). Gleichzeitig wird aber auch eine behutsame Nachverdichtung mit dem Ziel der Erstellung zusätzlicher Wohnungen in den bestehenden Quartieren angestrebt (S4). Diese widerstrebenden Ziele des Richtplans sind in der Nutzungsplanung, vorliegend im vorgesehenen Bebauungsplan, so auszutarieren, dass eine insgesamt ausgewogene, die wesentliche Ziele wahrende Nutzung ermöglicht wird.

Mit dem Bebauungsplanentwurf sollen zusätzliche Wohnnutzungen geschaffen werden. Dabei wird zwar punktuell in einzelnen Gebieten die zulässige Nutzungsdichte erhöht. Über die gesamte Fläche betrachtet wird aufgrund der angeordneten Freihaltebereiche die gesamte Ausnützungsziffer nicht wesentlich über das heute gemäss der Zone 2a zugelassene Mass erhöht. Es besteht ein hoher Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum für die tendenziell immer älter werdende Bevölkerung. Dieser Wohnraum darf auch an guten Lagen am Hang angeboten werden. Insgesamt erscheint deshalb der vorliegende Bebauungsplan als geeignet, die widersprüchlichen Interessen optimal zu wahren.

H) Diverse Änderungsanträge

Schliesslich bringen die Einsprecherinnen und Einsprecher eine Vielzahl von Änderungsanträgen zu den einzelnen Bebauungsplanvorschriften vor. Dazu was folgt:

Mit einem Bebauungsplan werden für ein genau bestimmtes Gebiet von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften aufgestellt. Soweit der Bebauungsplan keine Vorschriften enthält, gilt daher die baurechtliche Grundordnung. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Vorschriften der Bauzone 2a sowie auf einem Teil die Vorschriften des Bebauungsplans 86 gelten. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind nur diese Vorschriften aufzunehmen, welche zur Erreichung des Planungszwecks erforderlich sind. Die von den Einsprechenden gestellten Änderungsanträge sind in diesem Sinne nicht erforderlich. Teilweise widersprechen sie dem mit dem vorgesehenen Bebauungsplan verfolgten eigentlichen Planungsziel wie etwa der Antrag, generell die maximal zulässige Fläche in den Gebäuden zu quantifizieren (Ziff. 3 lit. e der Rechtsbegehren).



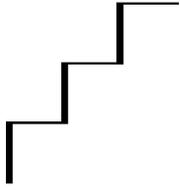
I) Fazit

Nach einer sorgfältigen Prüfung der Einsprachegründe kann festgehalten werden, dass mit dem Bebauungsplan die Grundlagen für die Errichtung eines Alters- und Pflegeheims gelegt werden. Die neu zulässigen Baukörper entsprechen einem hohen architektonischen und städtebaulichen Standard, was durch die Mitwirkung der Ortsbildkommission im Planungsverfahren sichergestellt wurde. Dabei werden sämtliche gesetzliche Vorgaben eingehalten. Aufgrund des Bedarfs an qualitativ hochstehenden Alters- und Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen besteht an der Realisierung des neuen Alters- und Pflegeheims Dominikushaus ein öffentliches Interesse. In diesem Sinne ist die Einsprache im Rahmen des Planungsverfahrens als unbegründet abzuweisen.

4 Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Bebauungsplan Dominikushaus Chrischonaweg/Albert Oeri-Strasse, Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125, 132, 138, 164 (Teilbereich), Inventar Nr. 117.01.001, und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften festzusetzen.
2. Der bestehende Bebauungsplan 86 wird im Perimeter des neuen Bebauungsplans Nr. 117.01.001 aufgehoben.
3. Bezüglich der Sammeleinsprache vom 28. Juni 2011
Herrn und Frau Roland und Malan Roest,
Frau Marianne Zelouf,
Herrn und Frau Nicolai und Mirjam Fullin Stucki,
Herrn und Frau Dirk und Sonja Grunenberg,
Frau Nadine Cueni und Herrn Andreas Muster,
Frau Silvia Hatebur Egli,
Frau Henriette Koechlin Limacher,
Herrn Dr. Peter Gassmann,
Herrn und Frau Walo Bechtel-Inauen und Irène Bechtel-Inauen,
Herrn und Frau Dr. Alex Krauer und Monika Krauer-Klarer,
Frau Béatrice Hatebur,
Frau Sally Bodoky Koechlin,
Herrn David Koechlin,
Herrn und Frau Anita und Albert Rava,
Herrn Günter Messmer,
Frau Liselotte Reber-Liebrich,
alle vertreten durch Dr. Heinrich Ueberwasser, Advokat,

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



27. März 2012

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Willi Fischer

Andreas Schuppli

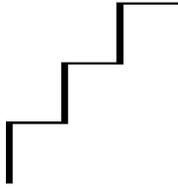
Beilagen für den Einwohnerrat¹:

1. Bebauungsplan, Inventar Nr. 117.01.001
(auf A3-Format verkleinert)
2. Bebauungsplanvorschriften
3. Planungsbericht

Vor dem Ratssaal aufgelegt:

1. Bebauungsplan, Inventar Nr. 117.01.001
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:
<http://www.riehen.ch/wohnen-und-arbeiten/planen-und-bauen/planungen-der-gemeinde-riehen>



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Bebauungsplan Dominikushaus, Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse (Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125, 132, 138, 164 (Teilbereich) (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. 117.01.001 vom Dezember 2010 und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften werden festgesetzt.
2. Der bestehende Bebauungsplan 86 wird im Perimeter des neuen Bebauungsplans Nr. 117.01.001 aufgehoben.
3. 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,

Im Namen des Einwohnerrats

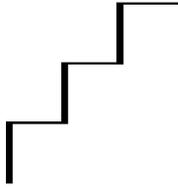
Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli

¹ SG 730.100



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Einsprachen gegen den Bebauungsplan Dominikushaus, Chrischonaweg / Albert Oeri-Strasse Parzellen Riehen, Sektion RE 117, 125, 132, 138, 164 (Teilbereich)

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

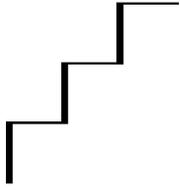
1. die von

- Herrn und Frau Roland und Malan Roest,
- Frau Marianne Zelouf,
- Herrn und Frau Nicolai und Mirjam Fullin Stucki,
- Herrn und Frau Dirk und Sonja Grunenberg,
- Frau Nadine Cueni und Herrn Andreas Muster,
- Frau Silvia Hatebur Egli,
- Frau Henriette Koechlin Limacher,
- Herrn Dr. Peter Gassmann,
- Herrn und Frau Walo Bechtel-Inauen und Irène Bechtel-Inauen,
- Herrn und Frau Dr. Alex Krauer und Monika Krauer-Klarer,
- Frau Béatrice Hatebur,
- Frau Sally Bodoky Koechlin,
- Herrn David Koechlin,
- Herrn und Frau Anita und Albert Rava,
- Herrn Günter Messmer,
- Frau Liselotte Reber-Liebrich,

erhobene Sammeleinsprache vom 28. Juni 2011 gegen den Bebauungsplan vom Dezember 2010, Inventar Nr. 117.01.001, und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften werden abgewiesen.

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.“

¹ SG 730.100



Seite 15 Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

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.