Gemeinde Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) überwiesen.

Reg. Nr. 1.3.1.13 Nr. 10-14.042

Schliessung einer Lücke im Bebauungsplan Nr. 91

Motion Heinrich Ueberwasser und Kons. betreffend Schliessung der bestehenden Lücke der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 auf der Inzlingerstrasse 230 / Autal

Die Vorlage bezieht sich auf die Motion Heinrich Ueberwasser und Kons. betreffend „Schliessung der bestehenden Lücke der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 auf der Inzlingerstrasse 230 / Autal“. Im Hinblick auf den Wegzug des Alters- und Pflegeheims „Humanitas“ ins Niederholz sollen auf dem Areal die gleichen Vorschriften wie im östlich und westlich angrenzenden Baugebiet festgesetzt werden.

Der Einwohnerrat kann diese Planänderung heute im Grundsatz beschliessen. Die definitive Planfestsetzung kann aber erst im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision erfolgen, weil zahlreiche Bebauungspläne (vormals „spezielle Bauvorschriften“) an Hanglagen, zu welchen auch der Bebauungsplan Nr. 91 gehört, in der Zonenplanrevision harmonisiert werden sollen. Es würde dem Gebot der Planbeständigkeit widersprechen, wenn auf dem Areal zuerst die Bebauungsplanvorschriften Nr. 91 und wenige Monate danach der harmonisierte Bebauungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften festgesetzt würden.

Zurzeit wird der Entwurf des neuen Zonenplans erarbeitet. Das gesetzliche Planungsverfahren für die Zonenplanrevision soll in der zweiten Hälfte des Jahres 2011 eingeleitet werden.

Politikbereich: Siedlungsentwicklung

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz
Gemeinderat
Telefon 061 606 30 00

Ivo Berweger
Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Telefon 061 646 82 86

November 2010

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1446 Riehen Sektion E des Alters- und Pflegeheims Humanitas liegt am Hang oberhalb des Autals, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Parzelle ist der Zone 2a zugewiesen, während die Umgebung im Geltungsbereich der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 (veralteter Begriff)[1] liegt. Der Bebauungsplan Nr. 91 definiert durch die Festlegung einer Überbauungsziffer von 17% / 25%[2] eine lockere Struktur von Einfamilienhäusern auf Parzellen, welche mindestens 400 Quadratmeter Fläche aufweisen müssen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bereich der Parzelle des APH Humanitas unterbrochen, somit kommen hier einzig die Vorschriften der Zone 2a zur Anwendung. Die Zone 2a lässt eine dichtere Überbauung zu. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1964 bewusst die Lücke im Bebauungsplan Nr. 91 belassen, um den Bau des APH Humanitas zu ermöglichen.

Das APH Humanitas wurde zwischen 1964 und 1967 gebaut. Da aus feuerpolizeilichen Gründen in nächster Zeit eine Totalsanierung anstehen würde, ist der Umzug in einen Neubau auf dem Areal am Rüchligweg / Kohlistieg im Quartier Niederholz geplant. Zurzeit wird für den Neubau des Pflegeheims und den Bau von Wohnungen auf dem besagten Areal ein Studienauftragsverfahren mit 6 Architekturbüros durchgeführt. Die Resultate werden im März 2011 vorliegen. Anschliessend sind eine Zonenänderung und ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, bevor das neue Pflegeheim gebaut werden kann.

2. Die Motion Ueberwasser

In der Sitzung vom 28. November 2007 hat der Einwohnerrat die nachfolgende Motion Heinrich Ueberwasser und Kons. betreffend „Schliessung der bestehenden Lücke der Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 auf der Inzlingerstrasse 230 / Autal“ an den Gemeinderat Riehen überwiesen und am 25. November 2009 stehen gelassen:

Wortlaut:

> "Die Unterzeichneten ersuchen den Gemeinderat, dem Einwohnerrat eine Vorlage zu unterbreiten, durch deren Annahme auch für das Grundstück Inzlingerstrasse 230, dem gegenwärtigen Standort des Alters- und Pflegeheims „Humanitas“, Parzelle Nr. 1446, Riehen Sektion E, die Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 („Riehen / Inzlingerstrasse / In der Au (Grünzone) / Bäumligasse (östlich)“ gelten.

[1] Mit dem Bau- und Planungsgesetz von 1999 ändert sich die Terminologie von „spezielle Bauvorschriften“ in „Bebauungspläne“.

[2] Eine Überbauungsziffer von 17% / 25% bedeutet, dass bei zweigeschossiger Bauweise 17% der Parzellenfläche, bei eingeschossiger Bauweise 25% überbaut werden dürfen. Bei zweigeschossiger Bauweise entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 0.47; in der Zone 2a gilt eine Ausnützungsziffer von 0.6.

Begründung:
Gemäss einer Medienmitteilung des Regierungsrats vom 29. August 2007 soll das Alters- und Pflegeheim Humanitas einen neuen Standort auf dem Areal Rüchligweg / Kohlistieg erhalten. Auf dem bisherigen Areal an der Inzlingerstrasse sollen offenbar 45 Wohnungen entstehen. Dies ist nur möglich, weil und solange für das Areal „Humanitas“ die Speziellen Bauvorschriften (SBV) Nr. 91 („Riehen / Inzlingerstrasse / In der Au (Grünzone) / Bäumligasse östlich“) anders als im Autal talaufwärts und talabwärts nicht gelten:
Das "Humanitas"-Areal stellt also eine planerische SBV-Lücke dar, die für den Bau des Altersheims „Humanitas“ geschaffen wurde. Mit dessen Verlegung verliert diese Lücke ihre politische Berechtigung. Auch hier sollen deshalb neu die Speziellen Bauvorschriften Nr. 91 gelten. Da bereits Planungen angekündigt sind, soll diese Lücke der Speziellen Bauvorschriften möglichst rasch geschlossen werden.
Ziel ist es, auf dem (bisherigen) Areal "Humanitas" an der Inzlingerstrasse Wohnungen zu bauen, die in die Umgebung und in das Grosse Grüne Dorf Riehen passen.“

sig.

Heinrich Ueberwasser	Roland Lötscher
Martin Abel	Rolf Meyer
David Atwood	Margret Oeri-Valerius
Lukas Baumgartner	Annemarie Pfeifer-Eggenberger
Roland Engeler-Ohnemus	Andrea Pollheimer
Simone Forcart-Staehelin	Franziska Roth-Bräm
Marianne Hazenkamp-von Arx	Claudia Schultheiss-Bühlmann
Salome Hofer	Jürg Sollberger
Monika Kölliker-Jerg	Guido Vogel
Maja Kopp-Hamberger	

3. Planerische Zielsetzung für das Areal an der Inzlingerstrasse

Für die Parzelle RE 1446 an der Inzlingerstrasse wird nach dem Wegzug des APH Humanitas eine qualitativ hochwertige Lösung angestrebt, die eine gute Gesamtwirkung ergibt und nicht als Fremdkörper empfunden wird. Nach dem Rückbau des APH Humanitas wäre auf dem 9’467 m2 umfassenden Areal eine lockere Wohnbebauung sinnvoll, wie sie im östlich und westlich angrenzenden Gebiet bereits besteht. Deshalb ist die Schliessung der Bebauungsplanlücke, wie sie in der Motion Ueberwasser verlangt wird, zweckmässig.

Die Lücke im Bebauungsplan Nr. 91 kann allerdings nicht sofort geschlossen werden: Es würde dem Gebot der Planbeständigkeit widersprechen, wenn auf dem Areal zuerst die Bebauungsplanvorschriften Nr. 91 und wenige Monate danach die im Rahmen der Zonenplanrevision harmonisierten Bebauungsplanvorschriften festgesetzt würden.

Um dennoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen politischen Entscheid zur Umsetzung der Motion zu ermöglichen, schlägt der Gemeinderat dem Einwohnerrat vor, einen Grundsatzbeschluss zuhanden des späteren Zonenplanverfahrens zu fassen.

4. Harmonisierung der Bebauungspläne an Hanglagen in der Zonenplanrevision

An den Hanglagen in Riehen gelten zusätzlich zu den Vorschriften der Zone 2a zahlreiche Bebauungspläne mit einer Bebauungsziffer von 17% / 25%. Durch die Bebauungsziffer ist in diesen Gebieten eine im Vergleich zur Zone 2a weniger dichte Bebauungsstruktur vorgegeben, zudem sind mehrheitlich nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen.

Die 10 Bebauungspläne mit Bebauungsziffer, darunter der Bebauungsplan Nr. 91, wurden im Zeitraum zwischen 1954 und 1980 vom damals noch für Zonen- und Bebauungspläne zuständigen Grossen Rat erlassen und weichen grösstenteils nur unwesentlich voneinander ab. Zudem sind in den Bebauungsplänen verschiedene Vorschriften enthalten, die nicht mehr zeitgemäss oder durch das umfassend revidierte und im Jahr 2001 in Kraft gesetzte Bau- und Planungsgesetz (BPG) abgedeckt sind. Seither besteht das Anliegen, die Regelvielfalt dieser Bebauungspläne zu vereinfachen, zu vereinheitlichen und auf das Wesentliche zu reduzieren. Zudem kann durch eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsziffer der Erneuerungsspielraum für renovationsbedürftige Bausubstanz erhöht werden. Damit würde auch der übergeordneten Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden entsprochen.

Der neue harmonisierte Bebauungsplan, welcher auch das Areal RE 1446 an der Inzlingerstrasse umfassen soll, wird dem Einwohnerrat voraussichtlich im Rahmen der Zonenplanrevision zur Planfestsetzung vorgelegt. Die Zonenplanrevision wird zurzeit erarbeitet und in der zweiten Hälfte des Jahres 2011 in das gesetzliche Planungsverfahren gehen. Ein entsprechendes Leistungsziel ist im neuen Leistungsauftrag 7, Siedlung und Landschaft, enthalten. Das gesetzliche Planungsverfahren startet mit der kantonalen Vorprüfung, anschliessend ist mit den bereinigten Plänen die öffentliche Planauflage durchzuführen. Danach werden die Entwürfe dem Einwohnerrat zum Entscheid vorgelegt.

5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, zuhanden des Gemeinderats einen Grundsatzbeschluss zu fassen, mit der Massgabe, die bestehende Lücke des Bebauungsplans Nr. 91 auf dem Areal RE 1446 im Rahmen der Zonenplanrevision zu schliessen und das Areal dem westlich und östlich der Parzelle geltenden respektive neu festzulegenden Bebauungsplan zu unterstellen.

Mit diesem Beschluss kann das Anliegen der Motion erfüllt werden. Tritt der Einwohnerrat auf die Vorlage ein, so gilt die Motion gemäss § 36 Abs. 5 der Geschäftsordnung als erfüllt und wird **abgeschrieben**.

Riehen, 16. November 2010

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Der Gemeindeverwalter:
Willi Fischer	Andreas Schuppli

Beilage: Übersichtsplan bestehende Bebauungspläne an Hanglagen

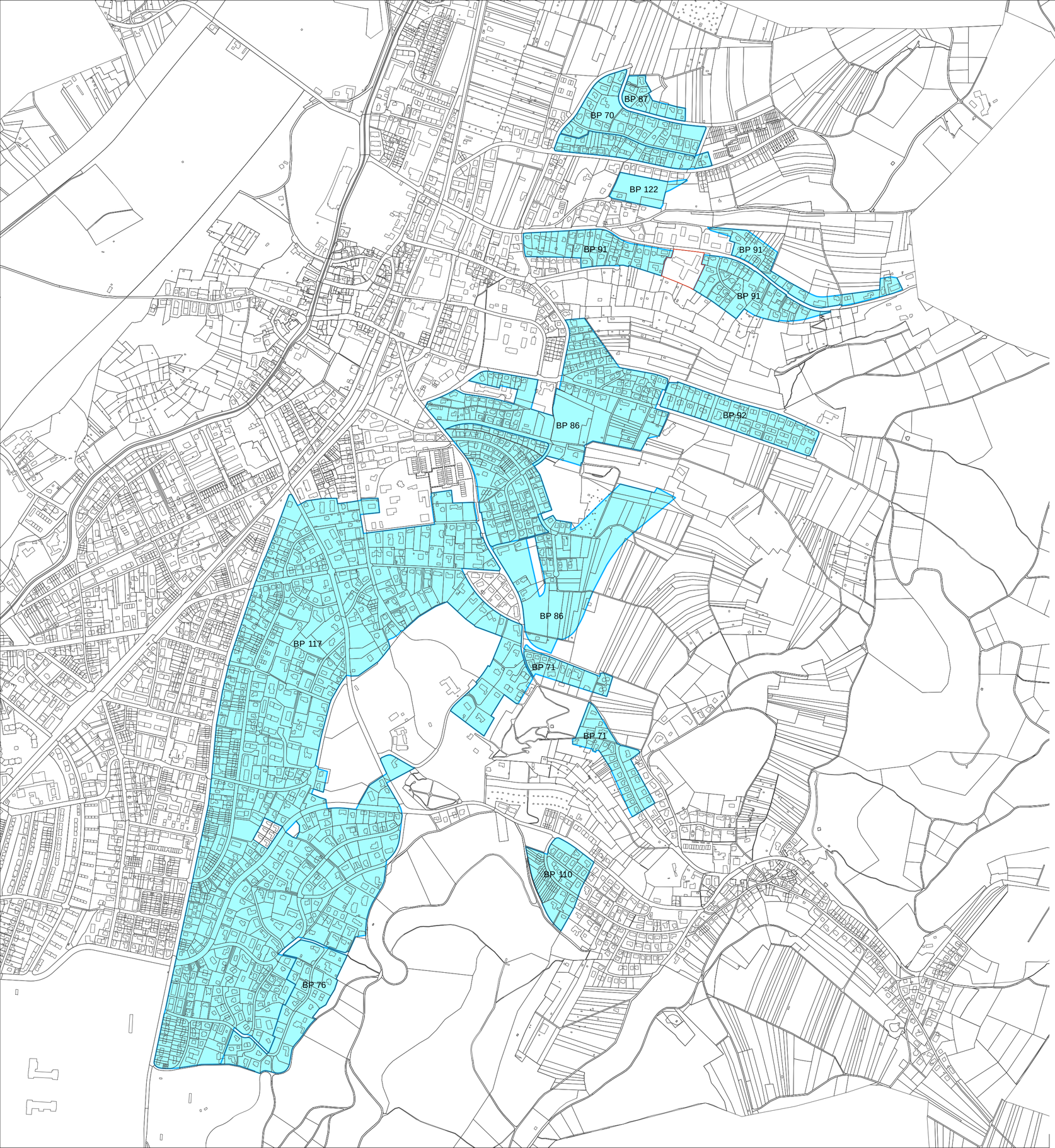
Beschluss des Einwohnerrats betreffend Schliessung der Lücke des Bebauungsplans Nr. 91 auf Parzelle RE 1446

„Im Sinne eines Grundsatzbeschlusses beschliesst der Einwohnerrat auf Antrag und zuhanden des Gemeinderats, es sei im Rahmen der bevorstehenden Zonenplanrevision die bestehende Lücke des Bebauungsplans Nr. 91 auf dem Areal RE 1446 zu schliessen und das Areal dem westlich und östlich der Parzelle geltenden respektive neu festzulegenden Bebauungsplan zu unterstellen."

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:	Der Sekretär:
Salome Hofer	Andreas Schuppli



Gemeinde Riehen

Abteilung Hochbau + Planung

Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Übersichtsplan bestehende Bebauungspläne für Hanglagen

Bestehende Bebauungspläne

Perimeter:
Areal Inzlingerstrasse 230, Parz.Nr.1446, Sektion E

N

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

DATUM	November 2010	REVISION	PRODUKT		TEILPRODUKT
PROJEKT		A:	Siedlungsentwicklung		Nutzungsplanung
GEZEICHNET	23.11.2010	B:	SEKTION	REG.-NR.	PLAN-NR.
MASSSTAB	orig. 1:7'500	C:	A - F	12.2.4.11	GEBIET / PLANUNG / LFD.-NR.
FORMAT	A2	D:			

Datenbezug: Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, Stand Oktober 2010