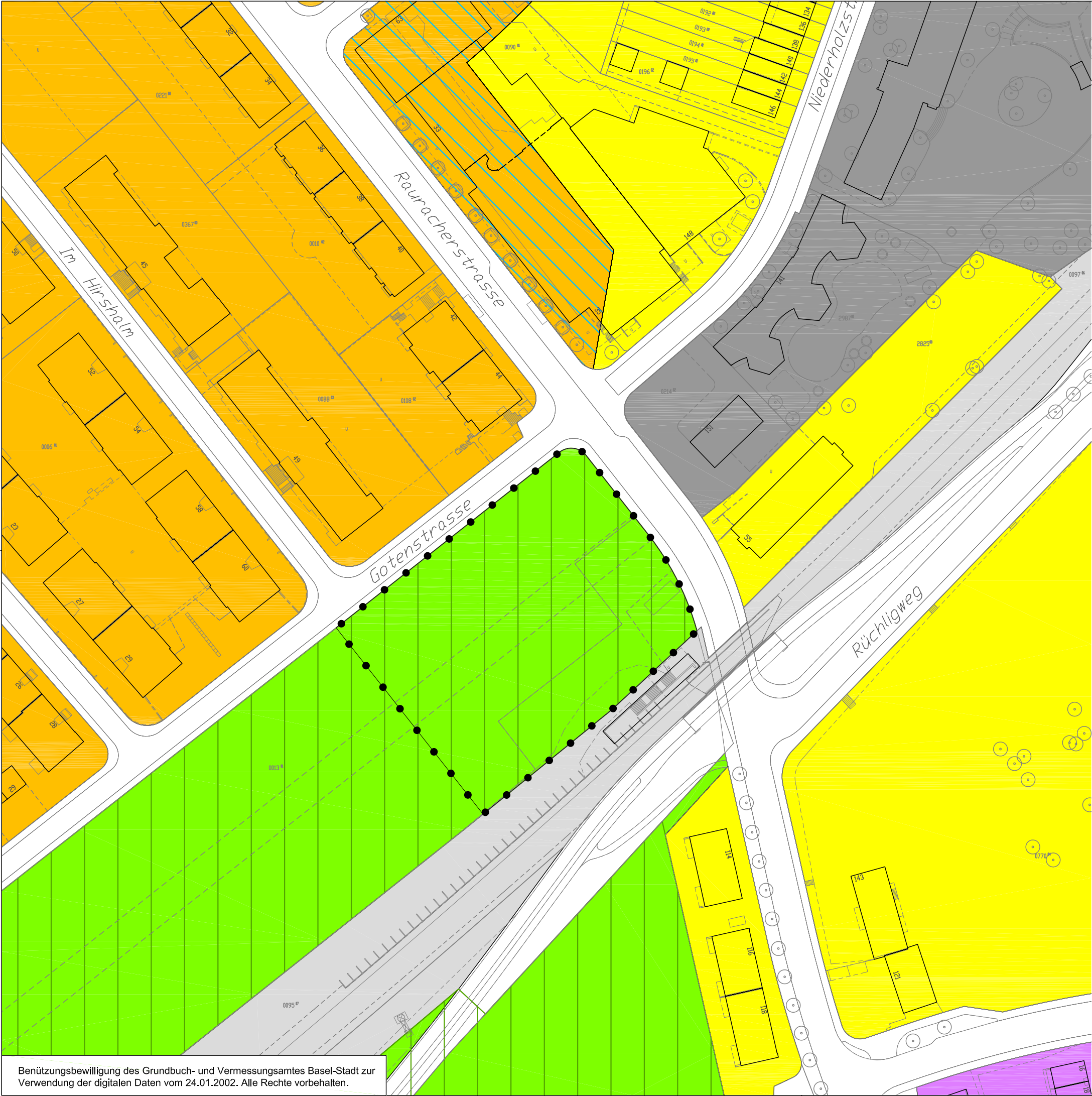




Legende

- Planungsperimeter
- Zone 2
- Zone 3
- Stadt- und Dorfbild Schonzone
- Stadt- und Dorfbild Schutzzone
- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl)
- Grünzone
- Bahnareal
- Landwirtschaftsgebiet
- Gewerbebeleuchtung (§ 24 Anhang HBG)



Abteilung Hochbau + Planung

Gemeindeverwaltung
Weltsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Areal für eine Zentrumsbebauung
Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz

Zonenplanung
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

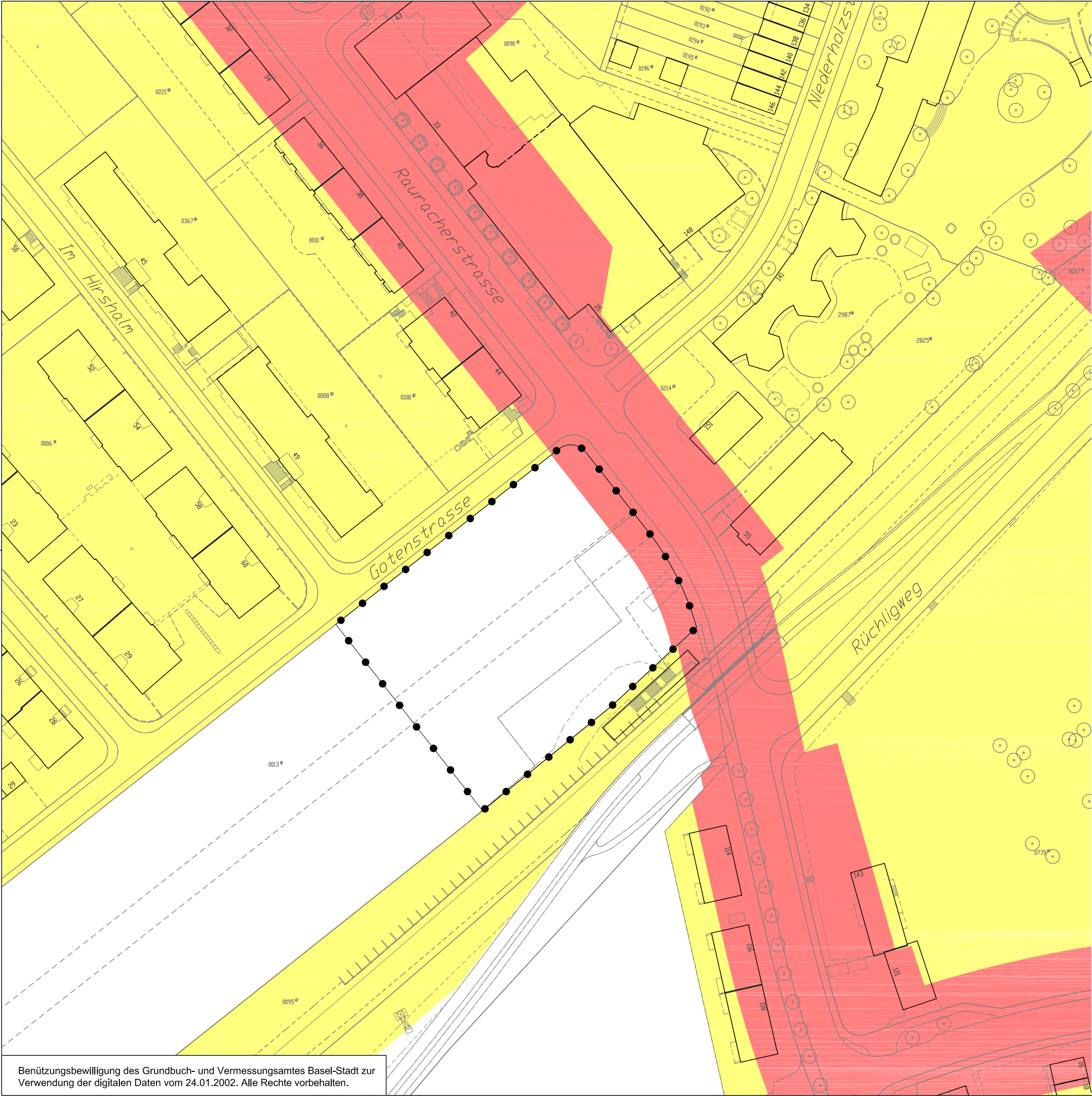
Öffentliche Planaufgabe vom 22.11.2010 - 21.12.2010

DATUM	Oktober 2010	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	G. Puls	A:	Städteentwicklung	Nutzungsplanung
GEZEICHNET	K. Kunst	B:	SEKTION	REG.-NR.:
MASSSTAB	1:1000	C:	C	12.2.4.11
FORMAT	A3	D:		

SEKTION	REG.-NR.	105	02	001
---------	----------	-----	----	-----

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.

	Abteilung Hochbau + Planung		
	Gemeindeverwaltung Wettsteinstrasse 1 CH-4125 Riehen		Telefon Fax
	061 646 81 11 061 646 81 24		
PLANBEZEICHNUNG Areal für eine Zentrumsbebauung Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz Zonenplanung Neue Zuordnung der Zone			



Legende

-  Planungsperimeter
-  Lärmempfindlichkeitsstufe II
-  Lärmempfindlichkeitsstufe III

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt zur Verwendung der digitalen Daten vom 24.01.2002. Alle Rechte vorbehalten.



Abteilung Hochbau + Planung

Gemeindeverwaltung
Weltsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

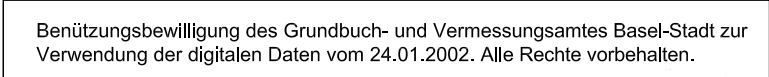
PLANBEZEICHNUNG

Areal für eine Zentrumsbebauung
Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz

Zonenplanung
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Lärmempfindlichkeitsstufenplan
Öffentliche Planaufgabe vom 22.11.2010 - 21.12.2010

DATUM	Oktober 2010	REVISION	PRODUKT	TEILPRODUKT
PROJEKT	G. Puls	A:	Städteentwicklung	Nutzungsplanung
GEZEICHNET	K. Kunst	B:	SEKTION	REG.-NR.:
MASSSTAB	1:1000	C:	C	12.2.4.11
FORMAT	A3	D:		

SEKTOR	PLANUNG	UFGABEN-NR.
105	02	003

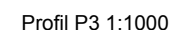
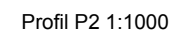
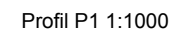


Vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements
genehmigt am



A rectangle with 6 dots: one at each of the four vertices and one at the midpoint of each of the two longer sides.

Lärmempfindlichkeitsstufe III



Baufeld A/B

Vom Regierungsrat bzw. Baudepartement genehmigt
am



Gemeinde

Riehen

Abteilung Hochbau + Planung

Gemeindeverwaltung
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11
Fax 061 646 81 24

PLANBEZEICHNUNG

Areal für eine Zentrumsbebauung
Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz

Bebauungsplan

Öffentliche Planaufgabe vom 22.11.2010 - 21.12.2010

Prof. Ueli Zbinden Architekt ETH/BSA/SIA
Kappelerstrasse 16 CH- 8001 Zürich
 Tel 044 / 212 23 10 Fax 044 / 212 23 09
 e-mail info@uelizbinden.ch internet www.uelizbinden.ch

DATUM	Oktober 2010
PROJEKT	uz
GEZEICHNET	vb/uz
MASSSTAB	1:500
FORMAT	A3

REVISION	
A:	
B:	
C:	
D:	

PRODUKT	
Siedlungsentwicklung	
SEKTION	REG.-NR.
C	12.2.4.11

TEILPRODUKT		
Nutzungsplanung		
PLAN-NR.		
GEBIET	PLANUNG	LFD.-NR.
105	02	005

Bebauungsplan für ein Areal an der Rauracherstrasse auf der Parzelle RC 13

Der Einwohnerrat der Gemeinde Riehen beschliesst auf Antrag des Gemeinderats *[und der Sachkommission für Siedlung und Landschaft (SSL)]* gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹:

1. Der Bebauungsplan Nr. 105.02.005 vom 13. April 2010 wird genehmigt und für verbindlich erklärt.
2. Für das im Plan Nr. 105.02.005 gekennzeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:

Nutzung und Bebauung

- a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 6'100 m².
- b) Im Teilbereich A ist innerhalb des Baufelds A ein Gebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig. Es sind ein öffentlicher Saal, Schulungsräume, Dienstleistungsräume oder Wohnnutzungen zulässig, wobei im Erdgeschoss vorrangig öffentlich zugängliche Nutzungen angeordnet werden sollen.
- c) Im Teilbereich B ist innerhalb des Baufelds B ein Wohngebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig.
- d) Eingeschossige Nebenbauten für Veloabstellplätze oder Abfallentsorgung bis maximal 3.50 m Firsthöhe dürfen ausserhalb der beiden Baufelder A und B errichtet werden.
- e) Bei der Materialwahl und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.
- f) Die im Bebauungsplan definierten Gebäudehöhen dürfen durch Sonnenenergieanlagen sowie durch Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen, überschritten werden.
- g) Die Begrünung des Flachdachs der Hauptgebäude ist mit einer Stärke von 0.20 m bis 0.25 m zu erstellen. Im Bereich von Photovoltaikanlagen ist eine reduzierte Dachbegrünungsstärke zulässig.

Aussenraum

- h) Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraums im Teilbereich A sowie des privaten Aussenraums im Teilbereich B hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Mit dem Baubegehren ist ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch die zu begrünenden Dachflächen beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen.

¹ SG 730.100

- i) Der private Aussenraum im Teilbereich B ist mindestens zu zwei Dritteln als Grünfläche anzulegen. Für den öffentlichen Aussenraum im Teilbereich A besteht ein höherer Gestaltungsspielraum. Es wird kein Grünflächenanteil festgelegt.

Energie und Umwelt

- j) Die Bebauung ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.
- k) Es gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Der berechnete jährliche Heizwärmebedarf (Qh) muss den Grenzwert gemäss SIA 380/1 um mindestens 20% unterschreiten.
- l) Die Hochwasserkote von 258.50 m.ü.M darf zum Schutze des Grundwassers nicht unterschritten werden. Punktuelle, geringfügige Ausnahmen für Lifte sind mit Zustimmung der für den Grundwasserschutz zuständigen kantonalen Behörde möglich.

Parkierung

- m) Von der Gotenstrasse her ist eine Autoeinstellhalle zu erschliessen, welche maximal 85 Autoabstellplätze aufweist. Bei der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sind durch geeignete Massnahmen Störungen angrenzender Wohnungen möglichst gering zu halten.
 - n) Oberirdische Kurzzeitparkplätze sind nur im Teilbereich A entlang der Goten- und der Rauracherstrasse zulässig.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Salome Hofer

Der Sekretär:

Andreas Schuppli

Vom Baudepartement genehmigt am:

**Areal für eine Zentrumsbebauung
Rauracherstrasse, S-Bahn-Haltestelle Niederholz**

Zonenänderung und Bebauungsplan Planungsbericht

Stand Vorlage an den Einwohnerrat



Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung und Ziele.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Planungsziele	3
2.	Nutzungsprogramm und Bebauungskonzept.....	4
2.1	Nutzungsprogramm	4
2.2	Bebauungskonzept	4
3.	Beschreibung der Instrumente der Nutzungsplanung.....	5
3.1	Zonenänderung.....	5
3.2	Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe.....	5
3.3	Bebauungsplan und Bebauungsvorschriften	6
4.	Mehrwertabgabe	8
5.	Auswirkungen auf die Raumordnung.....	9
5.1	Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung	9
5.2	Ortsbild	9
5.3	Koordination und Konflikte	9
5.3.1	Kantonaler Richtplan.....	9
5.3.2	Familiengarteninitiative.....	9
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	10
6.1	Grundwasserschutz	10
6.2	Energie	10
6.3	Erschliessung und Parkierung.....	10
6.4	Lärmemissionen.....	10
6.5	Naturschutz.....	11
6.6	Ökologischer Ausgleich.....	11
6.7	Radon	11
6.8	Altlasten	11
7.	Bericht über das Planungsverfahren nach BPG.....	11
7.1	Information und Mitwirkung	11
7.2	Ergebnis der Vorprüfung	12
7.3	Öffentliche Planauflage	13
7.3.1	Publikation	13
7.3.2	Einsprachen	13
7.4	Planfestsetzung	13
7.4.1	Planfestsetzungsbeschluss	13
7.4.2	Publikation	13

1. Einleitung und Ziele

1.1 Ausgangslage

Gemäss kommunalem Leitbild und dem kommunalen Richtplan soll sich das bestehende Zentrum an der Rauracherstrasse im Niederholz zu einem lebendigen und attraktiven Quartierzentrum weiterentwickeln. Auf dem östlichen Teil der Parzelle RC 13, welcher direkt vor der „Türe“ der im Dezember 2008 eröffneten S-Bahn-Haltestelle Niederholz und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rauracherzentrum an der Rauracherstrasse liegt und 4690 m² Grundfläche umfasst, kann ein wichtiger Beitrag zur Erreichung dieser Zielsetzung geleistet werden.

Gemäss Entwurf des Quartierentwicklungsplans Niederholz ist entlang der Rauracherstrasse eine bauliche Verdichtung unter Beachtung der Qualität und des Ortsbildes anzustreben.

Im Architekturwettbewerb für die neue S-Bahn-Haltestelle im Jahr 2004 waren nebst dem Haltestellenprojekt auch Projektideen für eine Zentrumsbebauung gefragt. Das Projekt Elio von Architekt Ueli Zbinden, welches den 1. Preis gewann, wurde in der Zwischenzeit weiterbearbeitet und konkretisiert. Es wurde einerseits überprüft, welche Nutzungen in den Gebäuden in Frage kommen. Darauf abgestützt wurden die Volumetrie der Gebäude und die Aussenräume überarbeitet.

Das zentral gelegene Areal befindet sich zurzeit in der Grünzone. Gestützt auf die oben dargelegten Grundlagen ist nun die notwendige Zonenänderung in die Bauzone vorzunehmen. Zudem sollen mittels eines Bebauungsplans das überarbeitete Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie weitere Regelungen zum Aussenraum, zu Energie und Umwelt sowie zur Parkierung festgeschrieben werden, damit die Realisierung einer qualitativ hochstehenden, dem Ort und der Funktion angemessenen Bebauung sichergestellt ist.

1.2 Planungsziele

Mit der vorliegenden Zonenänderung und dem Bebauungsplan werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Das Quartierzentrum im Niederholz wird an der Rauracherstrasse durch die Ansiedlung zusätzlicher, den Ort belebender Nutzungen gestärkt.
- Im Bereich der gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen und insbesondere im Bereich der S-Bahn-Haltestellen ist eine erhöhte Dichte anzustreben.
- Es wird eine hohe Qualität der Bebauung und der Aussenräume bezüglich Gestaltung und Ökologie angestrebt.

2. Nutzungsprogramm und Bebauungskonzept

2.1 Nutzungsprogramm

Das dem Wettbewerbsprogramm im Jahr 2004 vorgegebene Nutzungsprogramm wurde nochmals überprüft. Dem nun vorliegenden Bebauungskonzept wurden schliesslich folgende Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt:

- Im Erdgeschoss des Zentrumsgebäudes an der Rauracherstrasse neben der S-Bahn-Haltestelle sind öffentliche Nutzungen mit grösserem Publikumsverkehr vorzusehen. Dies können beispielsweise Verkaufsläden, ein Gastronomiebetrieb, die Poststelle-oder ein Saal sein.
- In den Obergeschossen des Zentrumsgebäudes sind Schulräume, Dienstleistungsräume oder - falls für diese kein Bedarf gegeben ist - auch Wohnungen möglich. Im Bebauungskonzept ist die dafür notwendige räumliche Flexibilität sichergestellt.
- Im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss des Zentrumsgebäudes kann auch ein Saal erstellt werden. Der Bedarf eines Saals wurde vom Quartierverein angemeldet. Der Saal könnte beispielsweise vom Gastronomiebetrieb betrieben und auch von anderen Nutzern im Gebäude genutzt werden. Ob der Bedarf tatsächlich gegeben ist und in welcher Grösse und mit welcher Infrastruktur dieser zu bauen ist, muss zum Zeitpunkt der Projektierung noch genau überprüft werden.
- Das zweite Gebäude hinter dem Zentrumsgebäude ist ein reines Wohngebäude. Es ist eine gute Mischung von Familienwohnungen und kleineren Wohnungen vorgesehen.

2.2 Bebauungskonzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Bebauungskonzept wurde auf der Basis des Projekt- und Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 2004 erarbeitet. Das Preisgericht entschied sich damals für das Projekt „Elio“ von Architekt Prof. Ueli Zbinden aus Zürich. Das Projekt der S-Bahn-Haltestelle wurde inzwischen nach den Plänen des Architekten realisiert.

Die im Wettbewerb aufgezeigte Bebauungsidee der angrenzenden Zentrumsbebauung wurde in der Zwischenzeit überarbeitet und zum nun vorliegenden Bebauungskonzept weiterentwickelt:

- Die Zweiteiligkeit der Bebauung wird beibehalten. Im Gegensatz zum Wettbewerbsvorschlag enthält das im Westen liegende Gebäude nur noch private Wohnnutzungen, das Gebäude an der Rauracherstrasse hingegen vor allem öffentliche oder halböffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr. Diese Zweiteiligkeit hat sich aus städtebaulicher Sicht, aus Sicht der Nutzungsflexibilität sowie der Grundstücksbewirtschaftung bestätigt. Sie ermöglicht eine sinnvolle Organisation der Wohnungen und der öffentlichen Nutzungen und bietet zudem flexiblere Möglichkeiten für die späteren Eigentumsverhältnisse des Grundstücks.
- Aufgrund der Empfehlung der Wettbewerbsjury wurde die Bedeutung des Vorplatzes des Zentrumsgebäudes zur Rauracherstrasse und damit der Bezug zum Rauracherzentrum gestärkt, indem das Gebäude etwas von der Strasse weggerückt wurde. Dadurch bleibt auch die S-Bahn-Haltestelle vom Rauracherzentrum aus wahrnehmbar.

- Die Volumetrie der beiden Bauten wurde auf der Basis des Nutzungsprogramms mittels Variantenstudium nochmals eingehend überprüft und unter Beachtung der gebauten Umgebung festgelegt: Während sich das Wohngebäude bezüglich Gebäudehöhe, -länge und -tiefe an den Wohnbauten im Hirshalm / Helvetierstrasse / Gotenstrasse orientiert, unterstreicht das Gebäude an der Raucherstrasse mit seinem etwas grösseren Volumen seine Funktion als Zentrumsgebäude. Zudem wurde auf eine gute Besonnung der Räume, auf Sichtdistanzen und gute Raumproportionen geachtet.
- Die Erschliessung der vorgesehenen Tiefgarage erfolgt direkt von der Rauracherstrasse über die Gotenstrasse. Mit verkehrstechnischen oder baulichen Massnahmen soll sichergestellt werden, dass kein zusätzlicher Verkehr durch das angrenzende Wohnquartier fahren kann. Die Tiefgarage ist im Untergeschoss unterirdisch direkt mit der Bahnstation verbunden. Die notwendigen Anschlüsse (Lift, Treppe etc.) sind bereits gebaut.

3. Beschreibung der Instrumente der Nutzungsplanung

3.1 Zonenänderung

Das Areal ist gemäss geltendem Zonenplan als Grünzone und Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Ein Teil des Areals an der Rauracherstrasse wird schon als Vorplatz und Eingangsbereich für die neue S-Bahnstation genutzt, im übrigen Teil ist die Familiengartenanlage der Pflanzlandstiftung. Im Eckbereich an der Rauracherstrasse / Gotenstrasse betreibt der Familiengartenverein einen internen Kinderspielfeldplatz.

Die Pflanzlandstiftung hat mit der Gemeinde im Jahr 2005 einen Kaufvertrag abgeschlossen, welcher dann vollzogen wird, wenn das Areal in die Bauzone umgezont ist. Gleichzeitig wurde mit dem Familiengartenverein Bäumlihof eine Vereinbarung unterzeichnet, welche die Ersatzmassnahmen für WC-Anlage und Spielplatz sowie die Entschädigung der betroffenen Familiengärtner regelt.

Das Areal soll gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.002 in die Zone 3 umgezont werden. Das angrenzende Gebiet „im Hirshalm / Helvetierstrasse / Gotenstrasse ist ebenfalls der Zone 3 zugewiesen.

3.2 Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal ist mit Ausnahme eines Vorbelastungsstreifens¹ entlang der Rauracherstrasse keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen, weil es sich noch in der Grünzone befindet.

Mit der Umzonung in die Bauzone ist die Zuweisung des gesamten Areals in eine Lärmempfindlichkeitsstufe vorzunehmen.

Das Areal soll gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.004 der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden. Diese Stufe ist gemäss Lärmschutzverordnung für Wohn- und Gewerbezo-
nen (Mischzonen) vorzusehen.

¹ Lärmschutzverordnung (SR 814.41) Art. 43 Abs. 2

3.3 Bebauungsplan und Bauvorschriften

Gemäss § 101 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bauweisen gewährleisten, als die baurechtliche Grundordnung. Sie gehen den allgemeineren Regeln vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, Inventar Nr. 105.02.005, sollen, gestützt auf die Planungsziele, das Nutzungsprogramm sowie das Baukonzept die zulässige Bauweise, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sehr viel konkreter und qualitativ besser festgelegt werden, als dies nur mit dem Zonenplan möglich wäre. Zudem sind im Bebauungsplan Vorschriften zu Energie und Umwelt enthalten, wie beispielsweise die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz der Gemeinde.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bauweise gemäss Baukonzept, muss aber für die nachfolgende Projektierung den notwendigen Planungsspielraum belassen. Im Bebauungsplan ist die Lage der beiden Baukörper und das maximale Gebäudeprofil festgelegt. Zudem ist das Areal in Teilbereich A für die Zentrumsbauweise mit öffentlichen und halböffentlichen oder privaten Nutzungen sowie in den Teilbereich B für die Wohnnutzung aufgeteilt.

Zum Bebauungsplan gelten folgende Bauvorschriften:

Nutzung und Bauweise

- a) *Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 6'100 m².*

Für das 4690 m² umfassende Areal ergibt dies eine Ausnutzungsziffer von 1.3. Zum Vergleich: In der Zone 3 beträgt die Ausnutzungsziffer 1.0. in der Zone 4 beträgt sie 1.5. Für die Zentrumsbauweise sind 1.3 angemessen.

- b) *Im Teilbereich A ist innerhalb des Baufelds A ein Gebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig. Es sind ein öffentlicher Saal, Schulungsräume, Dienstleistungsräume oder Wohnnutzungen zulässig, wobei im Erdgeschoss vorrangig öffentlich zugängliche Nutzungen angeordnet werden sollen.*

Die Aufzählung belässt bezüglich der späteren, konkreten Nutzung den nötigen Spielraum. Interessante, potentielle Nutzer können sich erst definitiv für diesen Standort entscheiden, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig und die Realisierung des Projekts absehbar ist.

Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Gebäudehöhe beträgt 16.0 m, um höhere Räume beispielsweise für einen öffentlichen Saal zu ermöglichen. Es soll damit auch akzentuiert werden, dass das Gebäude im Teilbereich A eine öffentliche Funktion hat, im Gegensatz zum Gebäude im Teilbereich B.

- c) *Im Teilbereich B ist innerhalb des Baufelds B ein Wohngebäude mit vier oberirdischen Geschossen zulässig.*

Zum Vergleich: in der Zone 3 sind ebenfalls vier oberirdische Geschosse zulässig, 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Gebäudehöhe beträgt 13.0 m, in der Zone 3 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 11.0 m, die maximale Firsthöhe 17.0 m.

- d) *Eingeschossige, offene Nebengebäude für Veloabstellplätze oder Abfallentsorgung bis maximal 3.5 m Firsthöhe dürfen ausserhalb der beiden Baufelder A und B errichtet werden.*
- e) *Bei der Materialwahl und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.*

- f) *Die im Bebauungsplan definierten Gebäudehöhen dürfen durch Sonnenenergieanlagen sowie durch Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen, überschritten werden.*
- g) *Die Begrünung des Flachdachs der Hauptgebäude ist mit einer Stärke von 0.20 m bis 0.25 m zu erstellen. Im Bereich von Photovoltaikanlagen ist eine reduzierte Dachbegrünungsstärke zulässig.*

Eine stärkere Grünschicht ermöglicht eine bessere Vegetation auf dem Dach und einen besseren Wasserrückhalt. Gemäss Informationsblatt des Baudepartements „schliessen sich die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern und eine gleichzeitige Begrünung nicht aus - im Gegenteil, die beiden Massnahmen ergänzen sich und bringen Vorteile für die Energiegewinnung sowie für die ökologische Vielfalt. Im schattigen und dadurch länger feucht bleibenden Bereich unter den Solaranlagen können sich andere Pflanzen und Tierarten ansiedeln als auf den voll besonnten Flächen. Die Stromproduktion wird bei kombinierten Anlagen dadurch gesteigert, dass die begrünte Oberfläche über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers eine Abkühlung des Panels bewirkt“. Im Informationsblatt wird empfohlen, im Bereich von Panels die Dachbegrünung auf ca. 7 cm zu beschränken.

Aussenraum

- h) *Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraums im Teilbereich A sowie des privaten Aussenraums im Teilbereich B hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Mit dem Baubegleichen ist ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch die zu begrünenden Dachflächen beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen.*
- i) *Der private Aussenraum im Teilbereich B ist mindestens zu zwei Dritteln als Grünfläche anzulegen. Für den öffentlichen Aussenraum im Teilbereich A besteht ein höherer Gestaltungsspielraum. Es wird kein Grünflächenanteil festgelegt.*

Im Teilbereich B gelten damit die baugesetzlichen Bestimmungen. Im Teilbereich A wird der Gestaltungsspielraum für eine Platzgestaltung im Bereich der Zentrumsbebauung erhöht.

Energie und Umwelt

- j) *Die Bebauung ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.*

Es ist vorgesehen, das Fernwärmenetz so zu erweitern, dass das Areal für die Zentrumsbebauung sowie das Areal für das geplante Alters- und Pflegeheim auf der anderen Bahndammseite angeschlossen werden können.

- k) *Es gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Der berechnete jährliche Heizwärmebedarf (Qh) muss den Grenzwert gemäss SIA 380/1 um mindestens 20% unterschreiten.*

Es gilt somit auf dem Areal des Bebauungsplans folgender Grenzwert: $H_{gBS} = H_{gSIA} \times 0.2$. Dieser ist strenger, als es die kantonale Verordnung zum neuen Energiegesetz vorschreibt. Gemäss § 10 der Verordnung wird im Kanton BS eine 10%ige Unterschreitung des SIA-Grenzwerts vorgeschrieben: $H_{gBS} = H_{gSIA} \times 0.1$. Diese 10% entsprechen bezüglich des Wärmeschutzes dem Minergiestandard. Für die Überbauung ist somit ein höherer Wärmeschutz zu realisieren, als es für den Minergiestandard braucht.

- l) Die Hochwasserkote von 258.50 m.ü.M darf zum Schutze des Grundwassers nicht unterschritten werden. Punktuelle, geringfügige Ausnahmen für Lifte sind mit Zustimmung der für den Grundwasserschutz zuständigen kantonalen Behörde möglich.*

Das Areal liegt in der Grundwasserschutzzone SIII. Die Hochwasserkote wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die S-Bahn-Haltestelle durch das kantonale Amt für Umwelt und Energie aufgrund einer langjährigen Messreihe festgelegt und mit Schreiben vom 6. Juli 2006 der Gemeinde mitgeteilt. Bei der S-Bahn-Haltestelle wurde eine geringfügige Unterschreitung der Hochwasserkote im Bereich des Lifts bewilligt.

Parkierung

- m) Von der Gotenstrasse her ist eine Autoeinstellhalle zu erschliessen, welche maximal 85 Autoabstellplätze aufweist. Bei der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sind durch geeignete Massnahmen Störungen angrenzender Wohnungen möglichst gering zu halten.*

85 Parkplätze waren gemäss Wettbewerbsprogramm vorgesehen. Darin enthalten sind Park&Ride-Parkplätze, die Parkplätze für die Nutzer und Besucher des Zentrumsgebäudes sowie die Parkplätze für die Wohnungen. Eine grössere Anzahl ist aufgrund der Grundwasserschutzgesetzgebung nicht möglich, da wegen des Grundwassers nur ein Untergeschoss zulässig ist. Zu berücksichtigen ist bei der Parkplatzzahl zudem die hohe Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Der Bebauungsplan geht der kantonalen Parkplatzverordnung vor. Gemäss Parkplatzverordnung wären mehr Parkplätze zulässig, eine höhere Anzahl kann aber nicht erreicht werden, weil aus Grundwasserschutzgründen nur ein Untergeschoss zulässig ist.

Mit verkehrstechnischen oder baulichen Massnahmen soll sichergestellt werden, dass kein zusätzlicher Verkehr durch das angrenzende Wohnquartier fahren kann. Die Tiefgarage ist im Untergeschoss direkt mit der Bahnstation verbunden.

- n) Oberirdische Kurzzeitparkplätze sind nur im Teilbereich A entlang der Goten- und Rauracherstrasse zulässig.*

Ein paar Kurzzeitplätze sind an der Gotenstrasse vorgesehen. An der Rauracherstrasse wären weitere Kurzzeitparkplätze möglich, falls die Bushaltestelle am heutigen Standort beim Rauracherzentrum bleibt. Bei der S-Bahn-Haltestelle soll ein Ein- und Aussteigeplatz für Behinderte vorgesehen werden.

- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.*

Dies ist eine für Bebauungspläne übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, die der Gesamtkonzeption der Überbauung nicht entgegenstehen.

4. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes (BPG). Sie wird im Grundbuch angemerkt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Bau- und Verkehrsdepartement festgesetzt. Gemäss § 122 steht sie der Gemeinde zu, in welcher das belastete Grundstück liegt.

Die Gemeinde Riehen wird das Areal gemäss Kaufvertrag aus dem Jahr 2005 von der heutigen Grundeigentümerin übernehmen. Somit liegt der Nutzen des Mehrwerts, welcher durch die Umzonung des Grundstücks von der Grünzone in die Bauzone 3 entsteht, vollständig bei der Gemeinde Riehen. Die Mehrwertabgabe wird in der Jahresrechnung der Gemeinde der betreffenden Liegenschaft belastet, gleichzeitig unter Einnahmen als Mehrwertabgabe wieder gutgeschrieben. Sie ist für die Gemeinde somit kostenneutral.

5. Auswirkungen auf die Raumordnung

5.1 Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung

Gemäss Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsplatzgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein. Zudem sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen.

Mit der vorliegenden Planung werden an einer sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage Wohnungen und Arbeitsplätze ermöglicht. Die Zentrumsnutzungen dienen der Quartierbevölkerung und sollen das Versorgungsangebot des Zentrums Niederholz ergänzen.

5.2 Ortsbild

Mit dem im Jahr 2004 durchgeführten Projekt- und Ideenwettbewerb ist eine gute städtebauliche Lösung für die S-Bahn-Haltestelle und die angrenzende Bebauung ausgewählt worden. Diese wurde in der Zwischenzeit aufgrund der Nutzungsüberlegungen optimiert. Wenn die Zonenänderung und der Bebauungsplan rechtskräftig werden, ist ein Projektwettbewerb für die beiden Gebäude vorgesehen. Im Übrigen schreibt das Bau- und Planungsgesetz in § 58 eine gute Gesamtwirkung mit Bezug auf die Umgebung vor.

5.3 Koordination und Konflikte

5.3.1 Kantonaler Richtplan

Die Planung steht im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan vom Januar 2009. Das Gebiet im Bereich der S-Bahn-Haltestelle ist als untergeordneter siedlungsstruktureller Schwerpunkt ausgewiesen (S 1.2). Das Areal liegt zudem in einem Gebiet, welches gemäss Richtplan als Schwerpunkt Mischgebiet ausgewiesen ist.

5.3.2 Familiengarteninitiative

Im Juli 2009 wurde die kommunale Initiative zum Schutz von Familiengartenarealen in Riehen eingereicht. Diese verlangt, dass sämtliche Familiengartenareale in Riehen am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse im Zonenplan durch eine besondere Familiengartenzone zu sichern sind.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanperimeters bestehen 13 Familiengärten, welche Teil des grösseren Familiengartenareals der Pflanzlandstiftung sind. Das Initiativkomitee hat in der Vereinbarung mit dem Gemeinderat vom Mai 2011 eingewilligt, dass das Areal ab sofort der Bauzone zugewiesen werden kann und die betreffenden 13 Gärten aufgehoben werden können. Der Gemeinderat berichtet dem Einwohnerrat im Mai 2011 auch über die Familiengarteninitiative und die getroffene Vereinbarung. In der betreffenden Vorlage unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat gestützt auf die Vereinbarung mit dem Initiativkomitee einen

Gegenvorschlag zur unformulierten Initiative. Stimmt der Einwohnerrat dem Gegenvorschlag zu, zieht das Initiativkomitee gemäss Vereinbarung die Initiative zurück.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Grundwasserschutz

Das Areal liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone S3. Gemäss Gesetz über die Grundwasserschutzzonen (SG 783.400) müssen Bauten und Anlagen in Schutzzonen über dem höchsten bekannten Grundwasserspiegel errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem Bau der S-Bahn-Haltestelle wurde dieser Pegel vom Amt für Umwelt und Energie definiert. Die vorgesehenen Bauten und Anlagen sind in der Schutzzone S3 zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das kantonale Amt für Umwelt und Energie die für den Schutz des Grundwassers notwendigen Detailmassnahmen festlegen.

6.2 Energie

Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz, dessen Grundlast im Wesentlichen durch eine erneuerbare Energie, die Geothermie, gespeist wird, wird die Bebauung ökologisch vorbildlich beheizt. Zudem legt der Bebauungsplan höhere Werte im Wärmeschutz fest, als dies das vergleichsweise strenge kantonale Energiegesetz bereits vorschreibt.

6.3 Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Nebst der S-Bahn-Linie führen mehrere Buslinien durch die Rauracherstrasse. Auch zu Fuss oder mit dem Velo ist das Areal insgesamt sicher und komfortabel erreichbar. Diese gute Erschliessung durch umweltfreundliche Verkehrsmittel bewirkt eine geringere Anzahl Fahrten mit Motorfahrzeugen.

Gemäss kantonomer Parkplatzverordnung könnten auf dem Areal theoretisch mit Berücksichtigung der vorzüglichen ÖV-Erschliessungsqualität deutlich mehr Parkplätze als die im Bebauungsplan festgelegten maximal 85 erstellt werden, aber die Grundwasserschutzbestimmungen lassen kein zweites Untergeschoss zu.

Ein Teil der Parkplätze werden an die Wohnungsinhaber vermietet und räumlich von den öffentlichen Parkplätzen getrennt. Die öffentlichen Parkplätze können auch für Park&Ride genutzt werden. Die öffentlichen Parkplätze sollen bewirtschaftet werden.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist in der Gotenstrasse angeordnet. Durch geeignete verkehrstechnische Massnahmen ist sicherzustellen, dass der Motorfahrzeugverkehr nicht durch das angrenzende Wohnquartier fährt. Der Motorfahrzeugverkehr soll direkt von und zur Rauracherstrasse gelenkt werden.

6.4 Lärmemissionen

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (SR 814.41) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Für Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm gelten in der auf dem Areal vorgesehenen Lärmempfindlichkeitsstufe III folgende Planungswerte: Tag 60 dB(A), Nacht 50dB(A).

Im Jahr 2004 wurden die Belastungswerte für das Areal untersucht. Gemäss kantonomer Lärmschutzfachstelle ist der Eisenbahnlärm aus gesetzlicher Sicht unproblematisch. Der Strassenlärm von der Rauracherstrasse ist lauter, der Planungswert ist in den Baufeldern aber eingehalten.

6.5 Naturschutz

Die angrenzende Bahnböschung ist im Naturinventar. Sie wird von der Bebauung nicht tangiert.

6.6 Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18 b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) sorgen die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation.

Mit der Bebauung wird das zentral gelegene, sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossene Areal intensiv genutzt. Grundsätzlich ist die Gemeinde gemäss kommunalem Richtplan bestrebt, die Bauzone an den gut erschlossenen Lagen zu verdichten und an den weniger gut erschlossenen Siedlungsrändern nicht zu erweitern oder gar zu reduzieren (Langoldshalde und Mittelfeld im Moostal).

Ein kleinräumiger ökologischer Ausgleich wird durch die überdurchschnittlich starke Dachbegrünung erzielt, welche eine grössere Artenvielfalt zulässt.

6.7 Radon

Im Quartier Niederholz besteht ein erhöhtes Radonpotential. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden bauliche Massnahmen festgelegt.

6.8 Altlasten

Es ist keine Belastung des Untergrundes bekannt. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Areals als Freizeitgärten ist jedoch von einer Belastung des Ober- und Unterbodens auszugehen.

7. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG

7.1 Information und Mitwirkung

Im Jahr 2002 fand mit der Quartierbevölkerung eine Zukunftswerkstatt Niederholz statt. Dabei wurde unter anderem gewünscht, dass im Quartier an zentraler Lage ein Gastronomiebetrieb realisiert werden könnte, in welchem sich die Quartierbevölkerung treffen und Anlässe durchgeführt werden können. In der Zentrumsbebauung könnten diese Bedürfnisse befriedigt werden.

Mitwirkungsverfahren wurden zum kommunalen Leitbild und zum kommunalen Richtplan durchgeführt. Die Weiterentwicklung des bestehenden Zentrums an der Rauracherstrasse wurde von keiner Seite bestritten.

Das Resultat des Projekt- und Ideenwettbewerbs mit der S-Bahn-Haltestelle und der Zentrumsbebauung wurde im Jahr 2004 öffentlich vorgestellt, unter anderem auch dem Quartierverein anlässlich eines Informationsanlasses. Die angestrebte Entwicklung wurde positiv aufgenommen. Kritisiert wurde, dass Familiengartenareale beansprucht werden.

Am 22.09.2010 wurde der Vorstand des Quartiervereins Niederholz über den Bebauungsplan und die Änderungen gegenüber dem Ideenwettbewerbsprojekt informiert. Die Zentrumsbebauung und die vorgesehenen Nutzungen wurden begrüsst. Es wurde darauf hinge-

wiesen, dass die Aufhebung der Familiengartenareale aufgrund der Familiengarteninitiative heikel sei.

7.2 Ergebnis der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 18. August 2010 erstattete die kantonale Raumplanungsfachstelle, das Hochbau- und Planungsamt, den Vorprüfungsbericht. Im Einzelnen enthielt der Bericht folgende Anmerkungen und Hinweise zur Planung:

Bemerkungen zum Bebauungsplan:

- Die Deutsche Bahn verlange, dass der Grenzabstand zur Bahnböschung dem Mindestabstand des kantonalen Rechts entspricht. → Der Abstand des Baufelds B wurde von 3.5m auf 6.0m erhöht.
- Die Gebäudehöhe von 12.5m für das Baufeld B sei zu knapp bemessen. Die Gebäudehöhe verlange eine grosszügigere Raumhöhe. → Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 13.0 m erhöht. Dies erlaubt Raumhöhen von 2.8 m.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: Da entlang der Rauracherstrasse der Planungswert überschritten ist, solle dort auf einer Tiefe von 12 Metern durch eine Dienstbarkeit ein Bauverbot eingetragen werden. → Nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle vom 25. August 2010 wird indessen darauf verzichtet, da das Baufeld den verlangten Abstand sicherstellt.
- Zudem wurden kleine Änderungen in der Darstellung angeregt.

Bemerkungen zu den Bebauungsplanvorschriften:

- Lit a: Auf den Hinweis, dass Lagerräume und Bandräume nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden, könne aufgrund § 8 BPG verzichtet werden. → Der Satz wurde weggelassen.
- Lit. b: Die Realisierung eines Saals solle auch im Erdgeschoss zugelassen werden. → Dies war die Absicht, die Vorschrift im Bebauungsplan wurde wie vorgeschlagen korrigiert.
- Lit d: Die maximale Höhe von 3.5 m für Nebengebäude sei zu präzisieren. → Wurde wie vorgeschlagen mit der Ergänzung des Begriffs „Firsthöhe“ präzisiert.
- Lit e: Nicht nötig, weil § 58 BPG („Gute Gesamtwirkung“) und § 101 BPG („Bebauungspläne“) genügen. → Text wurde umformuliert: *„Bei der Materialwahl und Farbgebung ist die Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.“* (Standardtext in anderen Bebauungsplänen).
- Lit f und g: Könnten auch zusammengefasst werden. → Wurde belassen.
- Lit k: Es sei zu überprüfen, ob sich die Berechnung des erhöhten Wärmeschutzes nicht auf die kantonale Energieverordnung beziehen solle. → Darauf wurde aus praktischen Gründen verzichtet, es soll die gleiche Berechnungsformel wie in der Energieverordnung angewendet werden, statt Faktor 0.9 wie gemäss Energieverordnung ist es für diese Bebauung der Faktor 0.8, was einen höheren Wärmeschutz bedeutet. Die Berechnung geht in beiden Fällen von der SIA 380/1-Norm aus. Falls der Faktor in der Energieverordnung kleiner als jener im Bebauungsplan wird, so gilt der tiefere Faktor, in der Vorschrift heisst es mindestens 20% tiefer.
- Lit l: Der Hinweis auf mögliche Ausnahmen solle gestrichen werden. → Nach Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle (AUE) vom 08.09.2010 wurde die Vorschrift mit einer kleinen redaktionellen Änderung belassen. Für die Lifte der Bebauung muss analog dem Lift für die S-Bahn-Haltestelle eine geringfügige Ausnahme möglich sein, weil sonst die UG-Kote der Tiefgarage rund 1m höher liegen müsste, als die mit einer Ausnahmebewilligung realisierte UG-Kote der S-Bahn. Hingegen wurde der Passus *„des kantonalen Amtes für Umwelt und Energie“* durch *„der für den Grundwasserschutz zuständigen kantonalen Behörde“* ersetzt.

- Lit m: In der Erläuterung zur Vorschrift sei darauf hinzuweisen, dass die gemäss kantonalen Parkplatzverordnung zulässige Parkplatzzahl nicht erreicht werden könne, da nur ein Untergeschoss möglich ist. → Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
- Lit n: Die Bestimmung sei zu vage, weil die zulässige Anzahl Kurzzeitparkplätze nicht begrenzt ist. → Auf eine genaue Zahl wurde verzichtet, da diese von der Gestaltung des Aussenraums abhängig ist. Gemäss lit. h muss der Aussenraum erhöhten Anforderungen genügen. Es wird jedoch ergänzt, dass die Kurzzeitparkplätze nur entlang der Gothen- und der Rauracherstrasse angeordnet werden können, also nicht im rückwärtigen Bereich des Teilbereichs A.

Bemerkungen zum Planungsbericht:

- Ökologischer Ausgleich: Zum gesetzlich vorgeschriebenen ökologischen Ausgleich wird empfohlen, einen Hinweis auf die geplante Bauzonenreduktion im Moostal zu machen. → Das Kapitel 6.6 des Planungsberichts wurde entsprechend ergänzt.
- Altlasten: Es sei darauf hinzuweisen, dass aufgrund der langjährigen Nutzung des Areals als Freizeitgärten von einer Belastung des Ober- und Unterbodens auszugehen ist. → Das Kapitel 6.8 des Planungsberichts wurde entsprechend ergänzt.
- Zudem wurden einzelne redaktionelle Änderungen angeregt.

7.3 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage findet vom 22. November bis 21. Dezember 2010 statt. Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung Riehen, 2.Stock, jeweils von Montag bis Freitag von 8.00 - 12.00 und 14.00 - 16.30 Uhr eingesehen werden. Die Pläne sind während der öffentlichen Planauflage auch im Internet publiziert.

7.3.1 Publikation

Die öffentliche Planauflage wurde am 19. November 2010 in der Riehener Zeitung und am 20. November 2010 im Kantonsblatt sowie im Internet publiziert.

7.3.2. Einsprachen

Es sind keine Einsprachen eingegangen.

7.4 Planfestsetzung

7.4.1 Planfestsetzungsbeschluss

Der Einwohnerrat hat die Zonenänderung, die Zuweisung des Lärmempfindlichkeitsstufenplanes und den Bebauungsplan am ... beschlossen. Beratung Sachkommission

7.4.2 Publikation

Die öffentliche Planauflage für die Zonenänderung wird am ... im Kantonsblatt und am ... in der Riehener Zeitung, sowie im Internet publiziert.

Zonenänderung und Bebauungsplan

Ein neues Zentrum für das Niederholzquartier



Modellaufnahme, Volumen