

**Festsetzen von Baugrenzen auf den Parzellen
RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421**

Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Entwürfe	3
3.	Auswirkungen auf die Raumordnung	4
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	4
5.	Bericht über das Planungsverfahren nach BPG	5

1. Einleitung

Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen zur Zonenplanrevision wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Baugrenzen auf den Parzellen RE 299, 303, 355 sowie 421 im Mittelfeld im Moostal wie die bereits in der Zonenplanrevision öffentlich aufgelegte Bauzonenreduktion durch den Einwohnerrat festgesetzt werden müssen. Damit der Einwohnerrat die Baugrenzen festsetzen kann, muss zuerst das gesetzliche Planungsverfahren gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz § 108 ff durchgeführt werden. Dieses Verfahren ist nötig, damit der Einwohnerrat die Baugrenzen gleichzeitig mit der Zonenplanrevision behandeln kann.

Die Baugrenzen wurden im Rahmen der Behandlung der „Neuen Moostalinitiative“ am 28. September 2011 vom Einwohnerrat als Planentwurf für die nachfolgenden Planungsverfahren gutgeheissen (siehe Anhang).

Nach der Planfestsetzung der Bauzonen im Rahmen der Zonenplanrevision sowie der vorliegenden Baugrenzen müssen noch die Bau- und Strassenlinien bereinigt werden. Einerseits müssen die Linien für die ursprünglich geplante Erschliessungsstrasse auf Parzelle RE 421 aufgehoben und bereinigt werden. Andererseits müssen die Bau- und Strassenlinien beim Kehrplatz Rheintalweg angepasst werden. Für diese Änderungen ist der Gemeinderat zuständig, er wird die Anpassung der Bau- und Strassenlinien vornehmen, sobald die Bauzonenreduktion rechtskräftig wird. Die Kürzung der Baulinie auf die geplante Baugrenze auf Parzelle RE 355 steht im Zusammenhang mit der Legung der Baugrenze und wird daher im selben Verfahren angepasst.

2. Beschreibung der Entwürfe

Gemäss § 99 Abs. 1 lit. c des Bau- und Planungsgesetzes bezeichnen Baugrenzen Flächen, die nicht bebaut werden dürfen. Baugrenzen gehen anderen Abstandsvorschriften vor.

Gemäss Entscheid des Einwohnerrats vom 28. September 2011 werden die Baugrenzen so gelegt, dass die östlichen Parzellenteile der Parzellen RE 299 und 303 am Rheintalweg sowie RE 355 am Lichsenweg und RE 421 an der Mohrhaldenstrasse nicht überbaut werden können.

Für die Grundeigentümer bedeuten die Baugrenzen eine Reduktion des Planungsspielraums bzw. der bebaubaren Fläche. Allerdings müssen mehrgeschossige Bauten auch ohne Baugrenzen einen Grenzabstand von 6 Metern zur hinteren Parzellengrenze einhalten. Der Planungsspielraum wird somit nur leicht reduziert. Die Baugrenzen haben keine Reduktion der zulässigen Nutzung zur Folge: Die östlichen Parzellenteile bleiben in der Bauzone und sind somit für die Berechnung der Ausnutzung anrechenbar. Die bauliche Nutzung wird im Rahmen der Zonenplanrevision

allenfalls sogar leicht erhöht, weil die Bebauungsziffer von bisher 17% für zweigeschossige respektive 25% für eingeschossige Bauten auf 20% für zweigeschossige respektive 28% für eingeschossige Bauten erhöht wird.

Die Baugrenze zwischen den Parzellen RE 421 und RE 2399 ist notwendig, damit im Falle einer Änderung der Parzellengrenze klar ist, dass die Fläche südlich dieser Linie nicht bebaut werden darf.

3. Auswirkungen auf die Raumordnung

3.1 Allgemein

Die Baugrenzen haben zur Folge, dass die Bebauung näher an der bestehenden Siedlung zu liegen kommt. Dies ermöglicht einen gestalterisch besseren Übergang von der Siedlung zur Landschaft. Die Parzellenteile, welche aufgrund der Baugrenzen nicht überbaut werden dürfen, liegen zudem im steileren Hangbereich und eignen sich deshalb aus topografischer Sicht weniger gut für eine Überbauung.

3.2 Koordination

3.2.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Die Planung steht im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan vom Januar 2009.

3.2.2 Kommunalen Richtplan, Leitbild

Gemäss Leitbild Riehen 2000 bis 2015 für das Grosse Grüne Dorf soll bauliche Verdichtung nicht zu schlechteren wohnhygienischen oder städtebaulichen Verhältnissen führen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Verhältnisse verbessert.

3.2.3 Nachbargemeinden

Nachbargemeinden sind von der Planung nicht betroffen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzung der Baugrenzen hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

5. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG

5.1 Information und Mitwirkung

Die Baugrenzen stützen sich auf die „neue Moostalinitiative“, welche öffentlich diskutiert und im September 2011 im Einwohnerrat behandelt wurde.

5.2 Ergebnis der Vorprüfung

Die Baugrenzen wurden am 27. Januar 2014 mit den zuständigen Stellen im kantonalen Planungsamt bzw. dem Leiter Baulinien und Landerwerb besprochen und zur Prüfung vorgelegt. Die Legung der Baugrenzen wurde dabei als korrekt bestätigt.

5.3 Öffentliche Planauflage

5.3.1 Publikation

Die öffentliche Planauflage wurde in der Riehener Zeitung vom 14. Februar 2014 und im Kantonsblatt vom 15. Februar 2014 publiziert.

5.3.2 Öffentliche Planauflage

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Bebauungsvorschriften waren vom 17. Februar 2014 bis 18. März 2014 in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

5.3.3 Einsprachen

Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

5.4 Planfestsetzung

5.4.1 Planfestsetzungsbeschluss durch den Einwohnerrat

Wird ergänzt.

5.4.2 Publikation

Der Planfestsetzungsbeschluss wurde am XY in der Riehener Zeitung und am XY im Kantonsblatt publiziert.

5.4.3 Rekurse gegen den Beschluss

Anhang : Vom Einwohnerrat im September 2011 für die weitere Planung gutgeheissen

