

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zur Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und Festlegung eines Bebauungsplans für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz (Nr. 10-14.085)

Bericht an den Einwohnerrat

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) hat die Vorlage zur Zonenänderung, Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und Festlegung eines Bebauungsplans für eine Zentrumsbebauung auf dem Areal an der S-Bahn-Haltestelle Niederholz an mehreren Sitzungen behandelt, parallel mit der Vorlage zur Initiative zum Schutz von Familiengartenarealen in Riehen (Nr. 10-14.086). An diesen Sitzungen waren auch Daniel Albietz, als zuständiger Gemeinderat, sowie Ivo Berweger, Abteilungsleiter Hochbau und Planung, anwesend. Beide Vorlagen hängen eng miteinander zusammen und sollen dem Einwohnerrat gleichzeitig vorgelegt werden. Für beide Vorlagen wird jeweils ein separater Kommissionsbericht erstellt.

1. Inhalt der Vorlage

Gemäss kommunalem Leitbild und Richtplan soll das bestehende Zentrum an der Rauracherstrasse zu einem lebendigen und attraktiven Quartierzentrum weiterentwickelt werden. Bereits im Jahr 2004 hat die Gemeinde deshalb einen Projekt- und Ideenwettbewerb für die S-Bahn-Haltestelle sowie für die Zentrumsbebauung durchgeführt. Während die S-Bahn-Haltestelle inzwischen realisiert und ein grosser Erfolg ist, wurden die Ideen aus dem Siegerprojekt Elio von Architekt Ueli Zbinden aus Zürich weiterbearbeitet und konkretisiert. Darauf gestützt wurde der vorliegende Vorschlag zur erforderlichen Zonenänderung etc. sowie für den Bebauungsplan ausgearbeitet. Die Behandlung der Vorlage hängt mit dem Entscheid über die Initiative zum Schutz der Familiengärten in Riehen zusammen. Die geplante Umzonung kann zeitnah nur vorgenommen werden, wenn dem zwischen dem Initiativkomitee und dem Gemeinderat im Mai 2011 vereinbarten Kompromiss gemäss Gegenvorschlag zugestimmt wird (siehe Vorlage Nr. 10-14.086).

Für das 4'690 m² grosse Areal hat der Gemeinderat schon im Jahr 2005 eine Vereinbarung mit der Pflanzlandstiftung und dem Familiengartenverein Bäumlhof II abgeschlossen, welche den Ersatz und die Entschädigung für die aufzuhebenden Gärten und die dazugehörigen Installationen regelt.



Für die gesamte Planung hat frühzeitig ein breites Mitwirkungsverfahren stattgefunden. Die öffentliche Planaufgabe für den Bebauungsplan wurde vom 22. November bis 21. Dezember 2010 durchgeführt. Dagegen ist keine einzige Einsprache eingereicht worden.

2. Erwägungen der Kommission

Grundsätzlich ist die Vorlage von sämtlichen Mitgliedern der Kommission gut aufgenommen worden. Trotzdem gaben einige Punkte zu zusätzlichen Fragen Anlass oder wurden intensiver diskutiert.

Abgabe des Areals im Baurecht

In der Vorlage ist zum weiteren Vorgehen festgehalten (Ziffer 5, S. 7), dass im Jahr 2012 mit der Vorlage eines Baurechtsvertrags zu rechnen sei. Dass die Abgabe des Areals im Baurecht erfolgen soll, ist aus der Sicht der Kommission unbestritten. Da die Vorlage die Abgabe im Baurecht aber nicht explizit vorsieht, wünschen einige Kommissionsmitglieder eine entsprechende Ergänzung des Beschlusses. Bei der Vorlage handelt es sich um einen Planfestsetzungsbeschluss, in welchem die weitere Verwendung des Grundstücks durch die Gemeinde nicht geregelt werden kann. Sobald die Zonenänderung rechtskräftig ist, kann das Areal ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Wegen des hohen Wertes (über CHF 2 Mio.) liegt es anschliessend in der Kompetenz des Einwohnerrats zu bestimmen, ob das Areal weiterverkauft, im Baurecht abgegeben oder durch die Gemeinde selber überbaut werden soll. Die Kommissionsmehrheit ist deshalb der Ansicht, dass auf eine entsprechende Ergänzung des Beschlusses verzichtet werden soll.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal soll gemäss Vorlage in die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) festgehalten:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planwert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Für den betroffenen Perimeter ist Stufe III vorgesehen. Bei einer Einzonung gelten die sogenannten Planungswerte. Im vorliegenden Fall stehen die geplanten Baukuben quer zur Bahn. Somit ist nicht die Bahn lärmtechnisch ein Problem – erst recht nicht, seit neues Rollmaterial eingesetzt wird – sondern vielmehr die Rauracherstrasse. Allerdings ist die Stufe III gemäss Aussage der Gemeindeverwaltung lärmässig nie ein Problem, auch nicht für Wohnungen. Das ganze Dorfzentrum liegt ebenfalls in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Kommissionsmehrheit ist deshalb der Auffassung, dass eine Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe die Suche nach Investoren erschweren würde und ein Risiko für zukünftige



Betreiber darstellen würde (bsp. betreffend Öffnungszeiten eines Restaurants) Falls dereinst eine Überschreitung der Grenzwerte stattfinden würde, wäre gemäss Lärmschutzgesetz die Anlagenbetreiberin zur Vornahme entsprechender Massnahmen verpflichtet.

Aussenraum

Bei der Gestaltung des Aussenraums ist es nach der Auffassung des Gemeinderats für den Teilbereich A nicht erforderlich, dass ein Grünflächenanteil festgelegt wird. Damit sei nicht gesagt, dass es keine Grünfläche geben soll. Vielmehr soll der Bauträger bei der Gestaltung des öffentlichen Areals nicht zu sehr eingeschränkt werden. Die Kommission ist dem gegenüber der Ansicht, dass die Formulierung unglücklich ist und beantragt deshalb eine andere Umschreibung von lit. i:

- i) *Der private Aussenraum im Teilbereich B ist mindestens zu zwei Dritteln als Grünfläche anzulegen. **Der öffentliche Aussenraum im Teilbereich A ist mindestens zu einem Drittel als Grünfläche anzulegen. Der Bereich zwischen Zentrumsbebauung zur Rauracherstrasse, zur S-Bahn-Haltestelle und zur Gotenstrasse ist als öffentlicher Vorplatz zu gestalten.***

Energie und Umwelt

Gemäss Bebauungsplan muss die Bebauung an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen werden. Zudem muss der jährliche Heizwärmebedarf (Qh) den Grenzwert gemäss SIA 380/1 um mindestens 20 % unterschreiten. Damit gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Auf den Erhalt des Minergie-P-Labels kann nach einstimmiger Meinung der Kommissionsmitglieder verzichtet werden, wenn ein vergleichbarer Standard erreicht wird. Demnach soll lit. k wie folgt geändert werden:

- k) ***Die Bebauung hat den Minergie-P-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten.***

Parkierung

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass die vorgesehene Einstellhalle maximal 85 Autoabstellplätze aufweisen darf. Diese Zahl wurde aufgrund der vorhandenen Fläche errechnet. Die Parkplatz-Verordnung würde mehr Parkplätze zulassen. Da sich das Areal in der Grundwasserschutzzone 3 befindet, ist im betreffenden Perimeter ein 2. Untergeschoss nicht zulässig, welches für den Bau von weiteren Einstellhallenplätzen aber erforderlich wäre. Intensiv diskutiert wurde die Frage, ob eine Bewirtschaftung der Parkplätze verlangt werden soll, und was dies bedeuten würde. Eine Kommissionsmehrheit wünscht mit 5 gegen 2 Stimmen, dass eine Bewirtschaftung explizit verlangt wird. Die Minderheit vertritt die Auffassung, dass diese Einschränkung nichts bringen würde, da damit nichts über die Kosten des Parkierens gesagt werden könne. lit. m des Bebauungsplans lautet demnach wie folgt:

- m) *Von der Gotenstrasse her ist eine Autoeinstellhalle zu erschliessen, welche maximal 85 **bewirtschaftete** Autoabstellplätze aufweist. Bei der Ein- und Ausfahrt der Ein-*



stellhalle sind durch geeignete Massnahmen Störungen angrenzender Wohnungen möglichst gering zu halten.

Kontrovers wurde sodann die Frage der Anlieferung diskutiert. **Im Ergebnis wird Wert darauf gelegt, dass der Güterumschlag auf dem Gelände eingeplant wird und keine Gefährdung oder Behinderung Dritter stattfindet.** Da die Nutzung der Gebäude im jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht feststeht, soll darauf verzichtet werden, eine weitergehende Regelung festzulegen. Der Güterumschlag wird somit stufengerecht im Baubewilligungsverfahren zu thematisieren sein. Die Kommission beantragt folgende Neufassung von lit. n:

n) *Oberirdische Kurzzeitparkplätze sind nur entlang der Rauracherstrasse vorzusehen.*

3. Beschlussfassung und Anträge

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beantragt dem Einwohnerrat somit die Zonenänderung gemäss Plan Nr. 105.02.002, die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Inventar Nr. 105.02.004, den Bebauungsplan Inventar Nr. 105.02.005 und die dazu gehörenden Bebauungsplanvorschriften, unter Berücksichtigung der von der Kommission gemachten Änderungsanträge, zu beschliessen.

Riehen, 12. September 2011

Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)

Christian Heim
Präsident



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 1999:

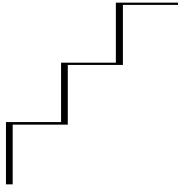
1. Der Bebauungsplan Nr. 105.02.005 vom 13. April 2010 wird genehmigt und für verbindlich erklärt.
2. Für das im Plan Nr. 105.02.005 gekennzeichnete Gebiet werden folgende Bauvorschriften erlassen:

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 Baubehören ist ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan, der auch die zu begründenden Dachflächen beinhaltet, zur Bewilligung einzureichen.



Seite 6

- i) Der private Aussenraum im Teilbereich B ist mindestens zu zwei Dritteln als Grünfläche anzulegen. Der öffentliche Aussenraum im Teilbereich A ist mindestens zu einem Drittel als Grünfläche anzulegen. Der Bereich zwischen Zentrumsbebauung zur Rauracherstrasse, zur S-Bahn-Haltestelle und zur Gotenstrasse ist als öffentlicher Vorplatz zu gestalten.
- j) Die Bebauung ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.
- k) Die Bebauung hat den Minergie-P-Standard oder einen vergleichbaren Standard einzuhalten.
- 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 bewirtschaftete 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 entlang der Rauracherstrasse vorzusehen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption und das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli

Vom Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt am: