

Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft zur

Zonenplanrevision Riehen

(Vorlage Nr. 10-14.217.01)

Inhalt

1	Auftrag und Vorgehen	4
2	Ausgangslage	4
3	Herausforderungen und Ziele der Zonenplanrevision	5
4	Rolle des Begleitremiums	5
5	Formale Gestaltung der Beschlüsse	6
6	Umgang mit Bestand und Ausnahmen	6
6.1	Bestandesschutz	6
6.2	Ausnahmen für neue Bauten und Anlagen	7
7	Einsprachen gegen die Zonenplanrevision	7
7.1	Ausstandspflicht	8
7.2	Behandlung der Einsprachen	8
7.3	Anhörung der Einsprechenden sowie Augenschein	9
7.4	Systematik	9
8	Grundsätzliche Würdigung der Vorlage durch die Sachkommission	9
9	Behandlung der Vorlage in der Sachkommission	10
9.1	Allgemeines (Ziff. 5.5.1 der Vorlage)	10
9.1.1	Allgemeine Bemerkungen	10
9.1.2	Einsprachen	11
9.2	Festlegung der Bauzone (Ziff. 5.5.3 der Vorlage)	13
9.2.1	Allgemeine Bemerkungen	13
9.2.2	Einsprachen	14
9.3	Stettenfeld (Ziff. 5.5.4 der Vorlage)	23
9.3.1	Allgemeine Bemerkungen	23
9.3.2	Zweistufiges Nutzungsverfahren	23
9.3.3	Änderungsantrag der Sachkommission	24
9.3.4	Einsprachen	25
9.4	Natur- und Landschaftsschutzzone (Ziff. 5.5.5 der Vorlage)	31
9.4.1	Allgemeine Bemerkungen	31
9.4.2	Einsprachen	32
9.5	Autal (Ziff. 5.5.6 der Vorlage)	49
9.5.1	Allgemeine Bemerkungen	49
9.5.2	Einsprachen	50
9.6	Moostal (Ziff. 5.5.7 der Vorlage)	53
9.6.1	Allgemeine Bemerkungen	53
9.6.2	Einsprachen	54
9.7	Freizeitgartenzone (Ziff. 5.5.8 der Vorlage)	62
9.7.1	Allgemeine Bemerkungen	62
9.7.2	Einsprachen	63

9.8	Schlipf, Weilmatten und Brühl (Ziff. 5.5.9 der Vorlage).....	65
9.8.1	Allgemeine Bemerkungen	65
9.8.2	Einsprachen	66
9.9	Zone 2R (Ziff. 5.5.10 der Vorlage)	72
9.9.1	Allgemeine Bemerkungen	72
9.9.2	Perimeter	72
9.9.3	Änderungsantrag der Sachkommission.....	72
9.9.4	Einsprachen	73
9.10	Denkmalschutz (Ziff. 5.5.11 der Vorlage).....	87
9.10.1	Allgemeine Bemerkungen	87
9.10.2	Einsprachen	88
9.11	Arbeitszonen (Ziff. 5.5.12 der Vorlage)	92
9.11.1	Allgemeine Bemerkungen	92
9.11.2	Einsprachen	93
9.12	Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Ziff. 5.5.13 der Vorlage).....	95
9.12.1	Allgemeine Bemerkungen	95
9.12.2	Einsprachen	96
9.13	Bahnareal (Ziff. 5.5.14 der Vorlage).....	98
9.13.1	Allgemeine Bemerkungen	98
9.13.2	Einsprachen	98
9.14	Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP)	99
9.14.1	Allgemeines	99
9.14.2	Anträge der Sachkommission.....	99
9.14.3	Einsprachen	101
10	Anträge.....	103

1 Auftrag und Vorgehen

Die Vorlage zur Revision des Riehener Zonenplans ist der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) vom Ratsbüro zur Behandlung überwiesen worden. Die Sachkommission hat sich an 13 Sitzungen intensiv mit der Zonenplanrevision auseinandergesetzt. An den Sitzungen haben neben den Mitgliedern der Sachkommission und der Kommissionssekretärin Marianne Freiermuth Abt auch der zuständige Gemeinderat Daniel Albietz, der Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt Ivo Berweger, der Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt Sebastian Olloz sowie als externer Experte Dr. David Dussy teilgenommen.

Die Sachkommission liess sich im Rahmen ihrer Beratungen vom zuständigen Gemeinderat und von den Vertretern der Gemeindeverwaltung informieren. Diese wurden bei rechtlichen Fragestellungen vom externen Experten unterstützt. Sämtliche Fragen der Kommissionsmitglieder wurden kompetent beantwortet. Bei der Behandlung der Einsprachen wurde den Mitgliedern der Sachkommission die entsprechenden Planausschnitte zur Verfügung gestellt, was die Arbeit sehr erleichtert hat. Diese Planausschnitte sind deshalb auch im Bericht der Sachkommission abgebildet und sollen so dem besseren Verständnis dienen.

2 Ausgangslage

Die letzte Zonenplanrevision der Gemeinde Riehen wurde vor 27 Jahren im Jahr 1987 durch den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt durchgeführt. Mit dem neuen kantonalen Bau- und Planungsgesetz ging im Jahr 2001 die Planungskompetenz für das eigene Gebiet an die Gemeinden über¹. Damit verbunden sind das Recht und die bundesgesetzliche Pflicht, die Nutzungspläne (Zonenplan, Bebauungspläne, Bau- und Strassenlinien) regelmässig zu überprüfen und zu revidieren, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Dies ist in der Regel alle 15 Jahre der Fall. Die Revision des Zonenplans ist also überfällig und dringend notwendig.

Die Arbeiten zur Revision des Zonenplans von Riehen wurden bereits im Jahr 2004 aufgenommen. Allerdings beschränkten sich die vorgesehenen Änderungen auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde. Im Fokus des Interesses stand damals die beabsichtigte Erweiterung des Siedlungsgebietes auf gewisse Bereiche des Moostals, was zu den beiden Volksinitiativen zur Freihaltung des Moostals und schliesslich zur denkwürdigen Abstimmung vom 28. November 2004 führte. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses hat der Einwohnerrat am 23. November 2005 die notwendigen Zonenänderungs- und Planfestsetzungsbeschlüsse gefasst. Gegen diese Beschlüsse haben betroffene Grundeigentümer, deren Grundstücke aus der Bauzone herausgenommen wurden, Beschwerde beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt geführt. Dieses hat im Jahr 2007 die Beschwerden mit der Begründung gutgeheissen, dass es nicht zulässig sei, eine Teilzonenplanrevision nur für die Siedlungsgebiete durchzuführen, sondern dass die Zonenplanung über das gesamte Gemeindegebiet erfolgen müsse.

Eine erneute Volksinitiative betreffend das Moostal aus dem Jahr 2007 führte schliesslich zu einem neuen Bauzonenreduktionsvorschlag, welcher vom Einwohnerrat am 28. September 2011 genehmigt wurde, worauf die Initiative zurückgezogen wurde.

Zur Sicherung der Familiengartenareale wurde ebenfalls eine Volksinitiative eingereicht. Über den Gegenvorschlag des Gemeinderats, der auch die Grundlage für das erstmalige Schaffen einer Arbeitszone bildete, wurde am 11. März 2012 abgestimmt. Dabei wurde der entsprechende Gegenvorschlag angenommen.

In der Zwischenzeit sind die neuen Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes betreffend die Zonen für Freiraumnutzung² in Kraft getreten, sodass sich die Zonenordnung auch auf diese Bestimmungen abstützen kann.

¹ Bau- und Planungsgesetz (BPG), SG 730.100

² §§ 40ff BPG

3 Herausforderungen und Ziele der Zonenplanrevision

Anlässlich der Zonenplanrevision sollen verschiedene - zum Teil offene - siedlungspolitische Fragen entschieden werden, wie insbesondere

- die beschlossene Bauzonenreduktion im Moostal,
- die vom Volk beschlossene Sicherung der Familiengartenareale,
- die Einführung von reinen Arbeitszonen für mässig lärmendes Gewerbe,
- die Harmonisierung der zahlreichen speziellen Bauvorschriften an Hanglagen,
- die Zuordnung der Zweckbestimmung bei Zonen im öffentlichen Interesse,
- die Überprüfung der Schutz- und Schonzone,
- die Neuregelung der Nutzungen im Landschaftsraum und die Verankerung des Natur- und Landschaftschutzes, und schliesslich
- der Entscheid über die weitere Entwicklung des Stettenfeldes.

Um die Frage zu beantworten, wie die Einwohnerzahl von Riehen stabil bleiben kann³, wurde vom Gemeinderat eine Studie in Auftrag gegeben, welche sich auf Daten und Zahlen der Jahre 1995 bis 2008 abstützt. In der Zwischenzeit hat die von einer Person in Riehen beanspruchte Wohnfläche aber nicht mehr zugenommen, im Gegenteil, wie der Auszug aus dem Geschäftsbericht für das Jahr 2013 des Gemeinderats belegt⁴.

	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohnerzahl (Jahresende)	20'516	20'827	20'764	20'891	20'939
Differenz zum Vorjahr (Anz.)	-96	+311	-63	+127	+48
Differenz zum Vorjahr (%)	99.5	101.5	99.7	100.6	100.2
Wohnungszahl (Jahresende)	9'898	9'877	9'909	9'956	10'003
Wohnungsbelegung Einw./Wohnung	2.07	2.11	2.10	2.10	2.20

Ob bereits von einer Trendwende gesprochen werden kann, bleibt abzuwarten. Die Sachkommission kommt mehrheitlich zum Schluss, dass die vom Gemeinderat aufgrund der Studie getroffenen Schlüsse richtig sind und die für die Zonenplanrevision beschlossenen Massnahmen zur Baulanderschliessung und moderaten Verdichtung der Baugebiete auch dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz entsprechen. Es sind dies:

- ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren für das Stettenfeld,
- die Reduktion der Bauzone im Moostal,
- das Areal Hintergärten (bisher Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse) teilweise in die Bauzone 2 zu überweisen,
- die Zuweisung einiger weniger bereits erschlossener Parzellen zur Bauzone, sowie
- eine moderate Erhöhung der Bebauungsziffer an Hanglagen.

Andere in der Studie aufgezeichnete Optionen, wie

- die Erschliessung neuer Baugebiete,
 - die Aufzonung (wachsen in der Höhe), sowie
 - das Bewahren des Status Quo und damit Gefahr des Bevölkerungsrückgangs mit entsprechenden gesellschaftlichen und finanziellen Folgen,
- kamen somit nicht in Frage.

4 Rolle des Begleitgremiums

Bereits in einem sehr frühen Stadium der Zonenplanrevision hat der Gemeinderat ein Begleitgremium mit beratender Funktion eingesetzt. Das Begleitgremium der Zonenplanrevision setzte sich aus den Mitgliedern der einwohnerrätlichen Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) zusammen. Das Begleitgremium diskutierte in 13 Sitzungen zusammen mit

³ Vorgabe gemäss Leistungsauftrag 2011 – 2014

⁴ Detailbericht der Produktgruppen zum Geschäftsbericht des Gemeinderats 2013, Seite 197

Gemeinderat Daniel Albiets und dem zuständigen Projektleiter Ivo Berweger die Entwürfe der Zonenplanrevision. Zudem führte das Begleitgremium am 21. Mai 2011 einen Augenschein und am 31. Mai 2011 einen abschliessenden Workshop durch. Das Begleitgremium hat verschiedene Änderungen vorgeschlagen, die in der Vorlage zum wesentlichen Teil Berücksichtigung fanden.

5 Formale Gestaltung der Beschlüsse

Dem Einwohnerrat werden folgende, separate Beschlüsse zum Entscheid vorgelegt:

1. Zonenordnung Riehen
2. Zonenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan
3. Nutzungsplanung Stettenfeld
4. Spezielle Nutzungsvorschriften für Pflanzen- und Kleingärten
5. Spezielle Nutzungsvorschriften für Rebärten im Schlipf mit Aufhebung Bebauungsplan Nr. 82a
6. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 69 (Weilmatten)
7. Diverse Beschlüsse betreffend die Einsprachen gegen die Zonenplanrevision und gegen die Revision des Lärmempfindlichkeitsstufenplans.

Anschliessend werden der Beschluss über die Zonenordnung und die Planfestsetzungsbeschlüsse des Einwohnerrats publiziert. Diese Beschlüsse unterliegen dem fakultativen Referendum und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach Eintritt der Rechtskraft kann von denjenigen Personen, deren Einsprachen gegen den neuen Zonenplan oder Lärmempfindlichkeitsstufenplan ganz oder teilweise abgewiesen worden sind, ein Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Die Einspracheentscheide des Einwohnerrats werden den betroffenen Parteien separat eröffnet. Weitere Rechtsmittelinstanzen sind das Verwaltungsgericht und schliesslich das Bundesgericht.

6 Umgang mit Bestand und Ausnahmen

6.1 Bestandesschutz

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind auch nach der Zonenplanrevision durch das Bau- und Planungsgesetz in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den neuen Vorschriften und Plänen widersprechen⁵. Dies gilt auch für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen in den Zonen für Freiraumnutzungen, wenn sie vor der Zuweisung in diese Zone erstellt wurden oder eine Ausnahmebewilligung erhalten haben.

Zonenwidrige Umbauten, Erweiterungen oder andere Nutzungen regelt das Bau- und Planungsgesetz jedoch nur innerhalb der Bauzonen. Für die Zonen für Freiraumnutzungen ausserhalb der Bauzonen ist daher das eidgenössische Raumplanungsrecht anzuwenden. Dieses erlaubt einerseits Zweckänderungen dann, wenn keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen⁶. Andererseits dürfen Bauten und Anlagen nur erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt⁷. Erweiterungen der Geschossflächen sind dabei primär innerhalb des Gebäudevolumens zu realisieren und dürfen – falls dies nicht möglich ist – weder 30% noch max. 100 m² der bisher zonenwidrig genutzten Fläche überschreiten. In jedem Fall bleibt bei der Abwägung eines Baubehrens die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Zweckänderungen, Umbauten, Erweiterungen oder andere Nutzungen sind

⁵ § 77 Abs. 1 und 2 BPG

⁶ Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), SR 700

⁷ Art. 24c RPG und Art. 42 RPV, SR 700.1

daher beispielsweise in einer Landschaftsschutzzone nicht bewilligungsfähig, wenn der Bestand dem Ziel der Schutzzone widerspricht. In einem solchen Fall käme die Minderwertentschädigung gemäss §§ 125 ff. BPG zum Tragen⁸.

6.2 Ausnahmen für neue Bauten und Anlagen

Unabhängig vom Bestandesschutz sind neue, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets ausnahmsweise dann möglich, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert⁹. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung innerhalb des Siedlungsgebiets ist nur unter den im Bau- und Planungsgesetz genannten Bedingungen denkbar¹⁰. Dabei besteht selbst im Fall, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung vorliegen, kein Anspruch darauf; vielmehr ist sie primär immer raumplanerisch abzuwägen. Aus diesem Grund haben solche Projekte beispielsweise bei der Gestaltung oder der Verträglichkeit mit der Umgebung sowie bei der Einpassung in die Landschaft erhöhten Ansprüchen zu genügen, bevor sie gegebenenfalls bewilligungsfähig werden. Zudem kann mit der Ausnahmegewilligung die Erfüllung anderer Bedingungen zur Erreichung der Ziele der Gebiete ausserhalb der Bauzone verbunden werden; darüber hinaus ist aus einer bestehenden Baute oder Anlage nicht einmal im Fall ihres Untergangs wegen höherer Gewalt ein Rechtsanspruch für einen nachfolgenden Bau abzuleiten. Typische Beispiele für standortgebundene Bauten sind technische Anlagen wie Telefonverteiler-, Trafostationen oder grosse Bauten wie das Pumpwerk und die Schnellfilteranlage in den Langen Erlen. Sie sind dann standortgebunden, wenn ein anderer Standort technisch ausgeschlossen ist oder eine andere Lage nachweislich unzumutbar hohe Kosten erzeugen würde. Dies ist bei einem Neubau gegebenenfalls zu überprüfen, z.B. durch Alternativstandorte. Gegenüber der bestehenden Regelung können in den neuen Landschaftsschutzonen nur noch Ausnahmegewilligungen zur Erfüllung eines hier definierten Schutzzwecks, die Trinkwassergewinnung, den Wasserbau oder den Langsamverkehr erteilt werden (§ 42 Abs. 2 BPG). Andere Bewilligungsgründe werden damit explizit ausgeschlossen. Für andere, auch standortgebundene Anlagen (wie beispielsweise eine Mobilfunkantenne) müsste daher zuerst ein Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden, bei dem die Landschaftsschutzzone aufzuheben wäre¹¹.

7 Einsprachen gegen die Zonenplanrevision

Die Beurteilung der Einsprachen gehört ebenfalls zur Aufgabe des Einwohnerrats. Dieser hat über die Anträge des Gemeinderats zu den Einsprachen zu befinden. Je nach Entscheidung, ob eine Einsprache gutgeheissen wird oder nicht, ist es möglich, dass eine erneute Auflage eines Teils des Zonenplans erfolgen muss. Bei der Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat wurde Dr. David Dussy als externer Experte hinzugezogen. Herr Dussy war bis 2006 Leiter des Bauinspektorats Basel-Stadt. Seither ist er als selbstständiger Anwalt im Fachbereich Baurecht tätig.

Wenn eine Einsprache durch den Einwohnerrat abgewiesen wird, hat der betreffende Einsprechende die Möglichkeit, gegen den Entscheid beim Regierungsrat zu rekurrieren. Die weiteren Rechtsmittelinstanzen sind das baselstädtische Verwaltungsgericht sowie als letzte Instanz das Bundesgericht.

Von den rund 4000 betroffenen Grundeigentümern sind insgesamt 72 Einsprachen eingegangen, die teilweise von mehreren Personen unterzeichnet worden sind. Den Mitgliedern der Sachkommission wurde eine CD-ROM mit sämtlichen Einsprachen zur Verfügung ge-

⁸ vgl. Basisratschlag des Regierungsrats zur Zonenplanrevision vom 15.5.2012 (12.0740.01), Ziff. 3.1.5.1

⁹ Art. 24 RPG

¹⁰ §§ 80 bis 83 BPG; Art. 23 RPG

¹¹ vgl. Basisratschlag des Regierungsrats zur Zonenplanrevision vom 15.5.2012 (12.0740.01), Ziff. 3.1.5.2

stellt. Aus Datenschutzgründen wurde darauf verzichtet, sämtlichen Mitgliedern des Einwohnerrats die Einsprachen ebenfalls zuzustellen. Diese wurden stattdessen auf die Möglichkeit hingewiesen, die Einsprachen bei der Dokumentationsstelle der Gemeindeverwaltung einzusehen.

7.1 Ausstandspflicht

Die Ausstandspflicht einiger Mitglieder des Einwohnerrats spielt bei der Gestaltung der Behandlungssystematik eine wichtige Rolle. Die entsprechenden Beschlüsse sind so vorbereitet und abgefasst, dass die Ausstandsregeln von § 5 der Geschäftsordnung des Einwohnerrats eingehalten werden. Selbstverständlich wurden diese Ausstandsregeln auch in der Sachkommission berücksichtigt. Mitglieder der Sachkommission, welche sich in den Ausstand zu begeben hatten, haben bei der Beratung und beim Beschluss über eine Einsprache nicht teilgenommen. Dies ist bei den Einsprachen entsprechend vermerkt.

Die Ausstandspflicht gilt nur für die Behandlung der Einsprachen. Sie gilt ausdrücklich nicht für die anderen Beschlüsse, insbesondere für die Schlussabstimmungen zur Zonenordnung und die Beschlüsse zur Zonen- und Nutzungsplanung.

7.2 Behandlung der Einsprachen

Nach Auffassung des Gemeinderats ist in der Einwohnerratsvorlage bereits so spezifisch wie möglich auf die einzelnen Einsprachen eingegangen worden, ohne jedes Detail zu behandeln, welches auch im Planungsbericht erläutert worden ist. Der Gemeinderat habe versucht, eine Abwägung zwischen dem Anspruch auf rechtliches Gehör und dem Offenlassen von Fragen vorzunehmen, die für die Entscheidungsfindung entweder irrelevant waren oder unzulässig sind.

Die korrekte Behandlung der Einsprachen ist den Mitgliedern der Sachkommission ein zentrales Anliegen. Vor allem bei der Abweisung einer Einsprache muss der Einsprechende erkennen, was die Gründe für die Abweisung waren, damit er gegebenenfalls eine korrekte Beschwerde einreichen kann. Sämtliche Einsprechenden sind ebenfalls im Besitz der Einwohnerratsvorlage Nr. 10-14.217.01. Der Planungsbericht war überdies schon Teil der öffentlichen Planaufgabe und ist zusammen mit den Plänen online abrufbar¹². Die Sachkommission hat zudem beschlossen, den in der Einsprache bestrittenen Sachverhalt zusätzlich mit einem Auszug des rechtsgültigen sowie des revidierten Zonenplans zu dokumentieren. Damit soll einerseits das rechtliche Gehör besser gewahrt und andererseits eine bessere Entscheidungsgrundlage für die Mitglieder des Einwohnerrats geschaffen werden, was letztlich den Entscheid für die betroffenen Parteien besser nachvollziehbar machen soll.

Die in der Vorlage vom Gemeinderat gemachten Ausführungen zu den Einsprachen gelten grundsätzlich auch für den vorliegenden Bericht der Sachkommission, sofern die Sachkommission nicht etwas Abweichendes beschlossen hat oder eine ergänzende Begründung für angezeigt hält.

Kommt die Sachkommission nachfolgend in Abweichung von einem Antrag des Gemeinderats zum Schluss, die Gutheissung einer Einsprache zu beantragen, muss geklärt werden, ob eine erneute öffentliche Planaufgabe erfolgen muss. Sofern dies der Fall ist, wird bei den entsprechenden Einsprachen ausdrücklich darauf hingewiesen.

Der Gemeinderat hat die bereits von ihm berücksichtigten Einsprachen und Anregungen in einem separaten Abschnitt behandelt (Seiten 15ff, Ziff. 5.5.2 der Vorlage). Aufgrund einer besseren Übersichtlichkeit hat sich die Sachkommission demgegenüber dazu entschieden, auch diese Einsprachen in dem Abschnitt zu behandeln, welchem sie zugeordnet werden

¹² <http://www.riehen.ch/zonenplanrevision>

konnten. Betrifft eine Einsprache sodann mehrere Bereiche der Zonenplanrevision, werden die jeweiligen Anträge im Kommissionsbericht separat behandelt.

7.3 Anhörung der Einsprechenden sowie Augenschein

Da es sich bei der Behandlung der Einsprachen durch den Einwohnerrat um ein rein schriftliches Verfahren handelt, ist es aus verfahrensrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht erforderlich, dass eine Anhörung der Einsprechenden erfolgen muss. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass die Rechtsgleichheit beachtet werden muss, und nicht eine zufällige Auswahl von Einsprechenden angehört werden darf. Auch ist festzuhalten, dass in einer Anhörung grundsätzlich keine neuen Rügen eingebracht werden können.

Da sich die Kommission schon als Begleitgremium intensiv mit der Zonenplanrevision auseinandergesetzt und an verschiedenen Orten sogar einen Augenschein durchgeführt hat, hat die Sachkommission beschlossen, eine Anhörung oder gar einen Augenschein nur dann in Betracht zu ziehen, wenn eine Frage auftauchen würde, welche damals noch nicht bekannt war. Wenn jedoch die Argumente klar und verständlich vorliegen, besteht kein Grund für eine Anhörung oder für einen Augenschein.

Bei der Behandlung der einzelnen Einsprachen wurde festgestellt, dass diese Voraussetzungen in keinem Fall erfüllt waren. Die Sachkommission konnte deshalb auch in den Fällen, in denen dies beantragt worden war, auf eine Anhörung oder auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten.

7.4 Systematik

Bei der Reihenfolge der Behandlung der Einsprachen folgt die Sachkommission der Systematik der Vorlage des Gemeinderats, wobei allerdings im Bericht jede Einsprache – soweit möglich - gesondert dargestellt werden soll. Damit soll einerseits für die übrigen Mitglieder des Einwohnerrats eine bessere Entscheidungsgrundlage gegeben werden und andererseits für die Einsprechenden die Gründe einer allfälligen Abweisung besser nachvollziehbar gemacht werden.

8 Grundsätzliche Würdigung der Vorlage durch die Sachkommission

Die Sachkommission hatte die Gelegenheit, die Zonenplanrevision auf ihrem langen Weg zu begleiten und sich vertieft mit dem äusserst komplexen Thema auseinanderzusetzen. Die Kommission hat dadurch einen grossen Wissensvorsprung, aber auch die Verantwortung, die Vorlage mit Sorgfalt durch die öffentliche und Einwohnerratsdebatte zu begleiten. Insbesondere wurde den Kommissionsmitgliedern bewusst, dass die Zonenplanrevision ein wichtiger Meilenstein für die weitere Entwicklung Riehens ist. Ein besonderer Meilenstein ist sie auch deshalb, weil ihn die Gemeinde erstmals selber setzen kann. Es steht ein Entscheid an über ein Gesamtpaket, welches trotz verschiedener Ecken und Kanten als Ganzes tragfähig und überzeugend sein muss.

Nicht als Einziges von Tragweite, aber besonders gewichtig, sind die Entscheide betreffend das Moostal und betreffend die weitere Entwicklung des Stettenfelds. Im Moostal (Mittelfeld und Langoldshalde) war die Gemeinde gefordert, die bereits getroffenen Entscheide betreffend die Auszonung von Bauland im Moostal zonenplanerisch umzusetzen. Mit dem zweistufigen Nutzungsplanverfahren für das Stettenfeld soll eine mehrheitsfähige, sanfte Entwicklung möglich werden, in der genügend Spielraum für die Lösung wesentlicher Detailfragen im zweiten Schritt bleibt.

Insgesamt kann aus der Sicht der Sachkommission festgehalten werden, dass die von der Gemeinde gesetzten Ziele und Herausforderungen mit der vorliegenden Zonenplanrevision gut umgesetzt werden können. Voraussetzung ist allerdings, dass der neue Zonenplan als Ganzes Akzeptanz findet und nicht einzelne Bausteine herausgerissen werden. Die Kom-

mission sieht das Gesamtpaket als zielführend an für die Umsetzung der übergeordneten Planinstrumente Leitbild und Richtplan und ist überzeugt, dass damit die Entwicklung Riehens im Sinne dieser Instrumente vorangebracht wird.

9 Behandlung der Vorlage in der Sachkommission

9.1 Allgemeines (Ziff. 5.5.1 der Vorlage)

9.1.1 Allgemeine Bemerkungen

In diesem Abschnitt wird das behandelt, was in einem Rechtsverfahren unter dem Punkt „Formelles“ abgehandelt würde, wie Gegenstand, Legitimation etc. So kann beispielsweise die Festlegung der Strassenlinien oder die Forderung nach einer finanziellen Entschädigung im vorliegenden Verfahren der Zonenplanrevision nicht Gegenstand einer Einsprache sein. Letztere müsste im Nachgang zur Zonenplanrevision vorgebracht werden.

9.1.2 Einsprachen

9.1.2.1 Einsprachen 4, 13, 28, 48, 69 und 72 (allgemein)

Soweit diese Einsprachen Anträge enthalten, welche sich nicht mit der konkreten Zonenplanung befassen und nicht Gegenstand des Zonenplanverfahrens sind, kann – wie bereits in der Vorlage ausführlich erläutert wird – nicht darauf eingetreten werden.

://: Nichteintreten (einstimmig¹³)

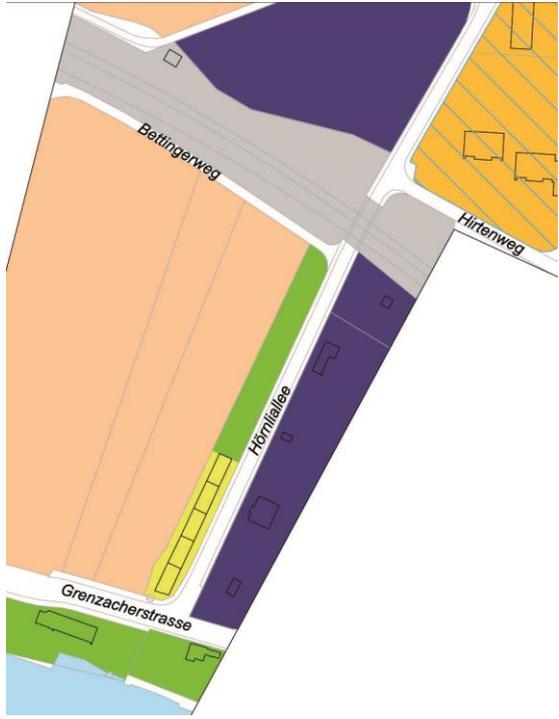
9.1.2.2 Einsprache 6 (Moostal)

In der Einsprache wird u.a. eine Testplanung verlangt. Das Instrument der Testplanung ist nicht zwingender Bestandteil der Zonenplanrevision. Eine Testplanung ist zwar grundsätzlich immer möglich, jedoch gibt es keinen Rechtsanspruch darauf. Wenn planerisch klar ist, was angestrebt wird, braucht es keine Testplanung. Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um eine Parzelle der Einwohnergemeinde Riehen. Daher braucht es für eine allfällige zukünftige Bebauung einen erneuten Entscheid des Einwohnerrats, gegen den weitere Rechtsmittel möglich sind.

://: Abweisung (mehrheitlich, bei Ausstand H. Ueberwasser)

¹³ betreffend Einsprache 28 in Abwesenheit von Ch. Kaufmann, welche sich im Ausstand befindet

9.1.2.3 Einsprache 22 (Hörnliallee)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

Der Einsprechende wehrt sich dagegen, dass seine Parzelle im Planungsbericht als „Gartenareal“ bezeichnet wird (siehe Planungsbericht, 2.7 Bilanz, Seite 40). Da diese Bezeichnung jedoch keinen Einfluss auf die Nutzung der Parzelle hat, ergeht folgender Beschlus-
sesantrag:

://: Nichteintreten (einstimmig)

9.2 Festlegung der Bauzone (Ziff. 5.5.3 der Vorlage)

9.2.1 Allgemeine Bemerkungen

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens durch die kantonalen Fachstellen wurde vom kantonalen Planungsamt gefordert, dass die Grenze des Siedlungsgebiets im Zonenplan dargestellt werden muss¹⁴. Die Unterscheidung zwischen Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet ist deshalb von Bedeutung, da allfällige Ausnahmegewilligungen innerhalb des Siedlungsgebiets ausschliesslich nach kantonalem Recht zu beurteilen sind, während ausserhalb des Siedlungsgebiets die bundesrechtlichen Vorgaben massgebend sind. Die Grenze des Siedlungsgebiets wird nun im Zonenplan mit einer roten Linie dargestellt.

Diese Linie ist bei den politischen Grenzen sowohl gegen Lörrach im Bereich Stettenfeld als auch gegen Basel und Grenzach/Wyhlen im Bereich Drei Linden, Rheinacker und Hörnli offen. Dies hat in der Sachkommission zu einer kontroversen Diskussion geführt. Eine Kommissionsminderheit hätte auch in diesen Gebieten eine Siedlungsgrenzlinie befürwortet, um damit insbesondere im Grenzbereich zur Stadt Basel ein politisches Signal abzugeben. Die Kommissionsmehrheit vertritt demgegenüber die Ansicht, dass der Bestand eines Siedlungstrenngürtels zwischen Riehen und der Stadt Basel nicht von der Existenz einer Linie abhängt, sondern allein von den entsprechenden Zonenvorschriften. Somit soll in diesen Bereichen, wie vom Gemeinderat vorgesehen, auf eine Siedlungsgrenzlinie verzichtet werden.

¹⁴ vgl. Planungsbericht Seite 69

9.2.2 Einsprachen

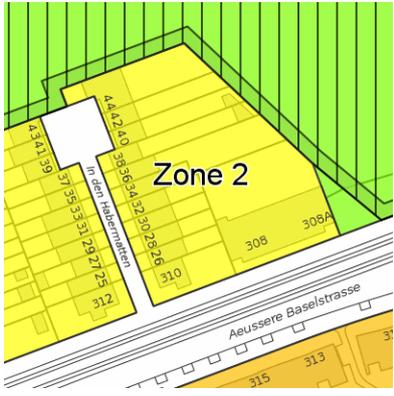
9.2.2.1 Einsprache 24 (Aeussere Baselstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	Planaufgabe	Vorlage Einwohnerrat
 <p>Keiner Zone zugeteilt</p> <p>Zone 2a</p> <p>Aeussere Baselstrasse</p>		

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass sich auf der Parzelle RE 1587 im Bereich der heutigen Landwirtschaftszone ein nicht mehr genutzter, mit Erdreich überdeckter Tennisplatz befindet. Dieser Tennisplatz bewirkt, dass das Areal nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und deshalb nicht in der Landwirtschaftszone liegen kann. Entsprechend muss auch die Siedlungsgrenze angepasst werden.

://: Gutheissung (einstimmig, bei Ausstand H. Ueberwasser)

9.2.2.2 Einsprache 43 (Aeussere Baselstrasse/In den Habermatten)

rechtsgültiger Zonenplan	Planaufgabe	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird darauf hingewiesen, dass die Trennung zwischen der Bauzone und der Freizeitgartenzone entlang der Parzellengrenze zu ziehen sei.

Die Abgrenzung der Nutzungen muss entgegen der Ansicht der Einsprecher nicht den bestehenden Parzellengrenzen folgen. Allerdings folgt die konkret ausgeübte Nutzung auch im vorliegenden Fall der Parzellengrenze, weshalb die Einsprache – wie bereits vom Gemeinderat beantragt – gutzuheissen ist.

://: Gutheissung (einstimmig)

9.2.2.3 Einsprachen Nr. 1, 15, 37, 38 und 61 (Auf der Bischoffhöhe)

Die Frage der Einzonung der Parzellen des Grundbuchs Riehen, Sektion F, 668, 669, 682, 684, 685, 686 und 687 Auf der Bischoffhöhe hat in der Sachkommission schon in ihrer Eigenschaft als Begleitgremium zu kontroversen Diskussionen geführt. Damals wurde sogar ein Augenschein vorgenommen. Während nur eine Minderheit der Sachkommission der Ansicht des Gemeinderats folgt, dass es sich an dieser attraktiven Lage um Bauland für gute Steuerzahler handeln würde und es ohnehin vom Entscheid jedes Eigentümers abhängen würde, ob er bauen oder die Interessen des betroffenen Landwirtes und die Obstplantagen schützen wolle, ist die Kommissionmehrheit der Ansicht, dass es auch ohne eine Einzonung dieser Parzellen in Riehen genügend Baulandreserven gibt. In Abweichung des Antrags des Gemeinderats schlägt die Kommissionmehrheit deshalb vor, die genannten Parzellen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Hingegen ist auf das zusätzliche Legen des Landschaftsschutzes zu verzichten.

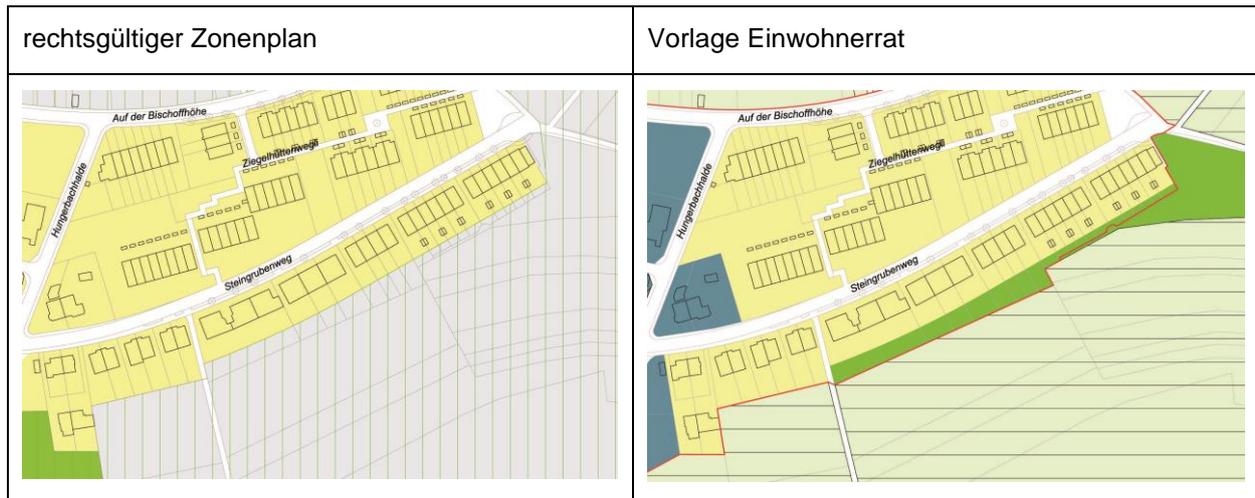
rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

Aufgrund des oben gestellten Antrags ergibt sich, dass die entsprechenden Einsprachen obsolet sind, respektive gutgeheissen werden.

://: Gutheissung (mehrheitlich, bei Ausstand R. Brüderlin und Th. Zangger)

Die Gutheissung dieser Einsprachen und die Zuweisung der Parzellen in die Landwirtschaftszone macht keine neue öffentliche Planaufgabe erforderlich, da sich die betroffenen Parzellen bereits heute im Landwirtschaftsgebiet befinden. Würde eine Landschaftsschutzzone beschlossen, müsste dagegen eine erneute Planaufgabe durchgeführt werden.

9.2.2.4 Einsprache 56 (Steingrubenweg)



In der Einsprache wird die Zuweisung der Parzelle in die Bauzone beantragt.

Eine Vergrößerung der Bauzone wird abgelehnt. Der Landschaftsschutz geniesst in diesem Gebiet (ausgewiesene Fruchtfolgeflechte) weiterhin den Vorrang.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.2.2.5 Einsprache 65 (Bischoffweg)



In der Einsprache wird die Einzonung der Parzelle in die Zone 2a beantragt.

Aufgrund der markanten Hangkante und des Landschaftsschutzes ist auf die beantragte Einzonung zu verzichten.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.2.2.6 Einsprachen 2 und 19 (Bettingerstrasse/Talmattweg)

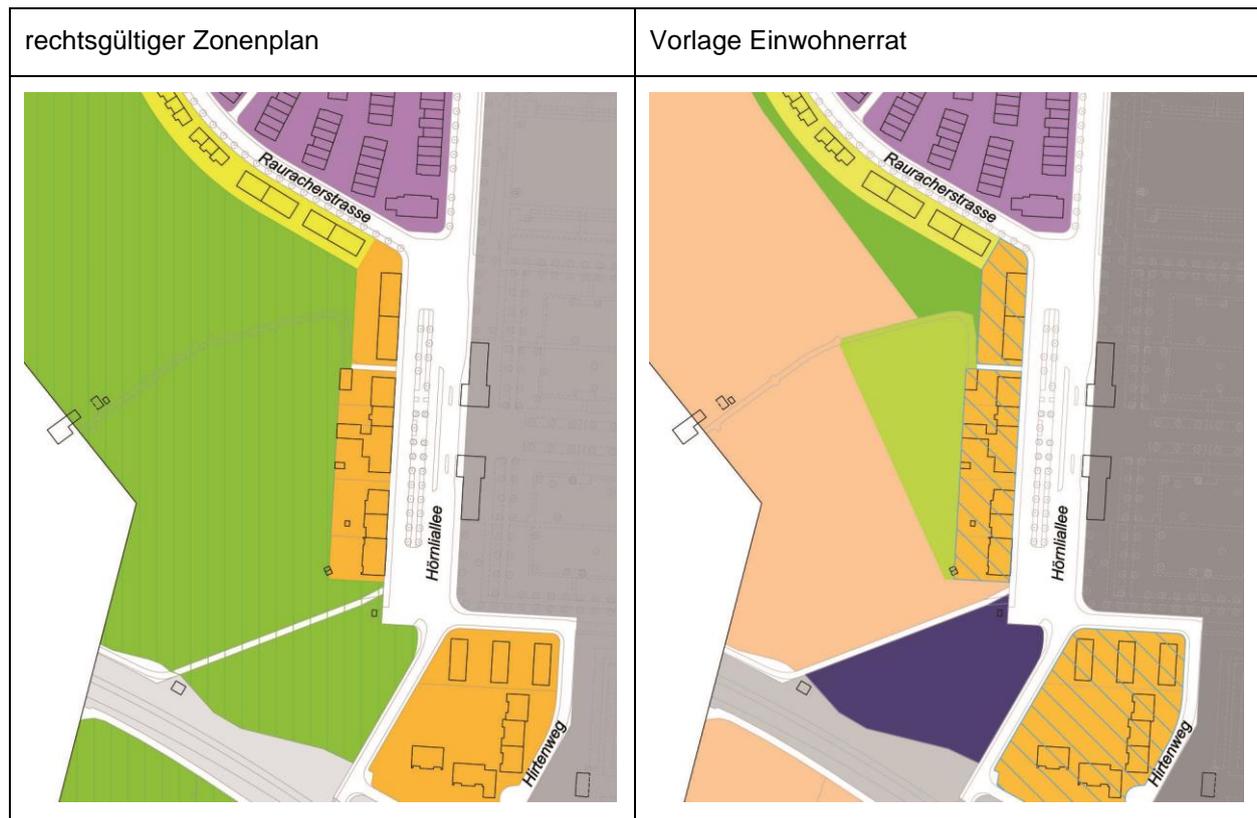
rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird beantragt, dass auf eine Einzoning der Parzellen verzichtet werden soll.

Entlang der Bettingerstrasse bzw. der Talmattstrasse kann mit der kleinen Einzoning eine sinnvolle Erweiterung des Baugebiets erreicht werden. Der verbleibende Teil der Grünzone dient als Wildkorridor.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.2.2.7 Einsprache 42 (Hörnliallee)

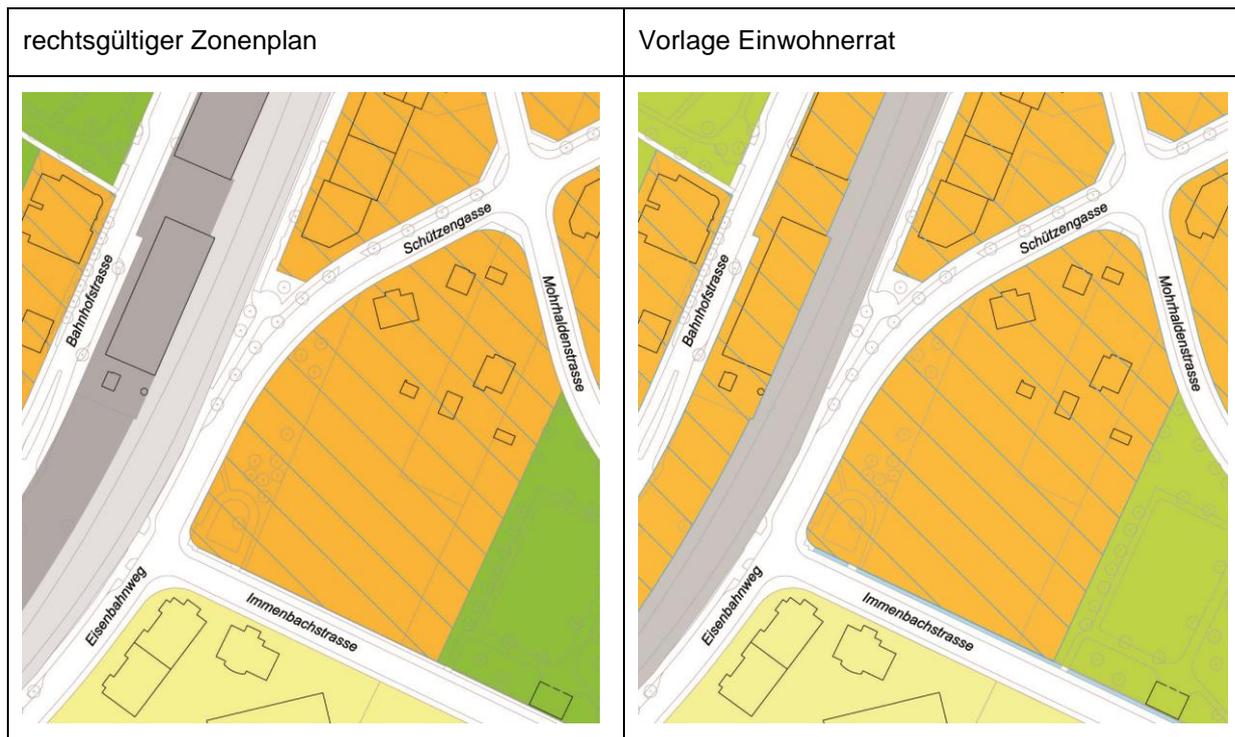


In der Einsprache wird beantragt, auf die Umzonung des bisher der Familiengartennutzung dienenden Gebiets in eine Arbeitszone zu verzichten, weil es sich um eine unzulässige Kleinstzone handeln würde.

Das raumplanerische Interesse an der Schaffung einer Arbeitszone 3 in einer Umgebung, die aufgrund der bestehenden Nutzungen als wenig lärmempfindlich gilt und in der die zu erwartenden Immissionen nicht zu Grenzwertüberschreitungen führen werden, überwiegt im vorliegenden Fall dem Interesse am Erhalt der bisherigen Grünzone.

://: Abweisung (einstimmig)

9.2.2.8 Einsprache 31 (Eisenbahnweg)



In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle RA 540 der Grünzone zuzuweisen.

Die bestehende Grünanlage soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht in die Grünzone gelegt werden. Für die umliegenden Grundstücke ist zur Erlangung der Baureife eine Grenzbereinigung notwendig. Vorgesehen ist ein Entwicklungsrichtplan für das ganze Gebiet, welcher eine Gesamtsicht ermöglichen wird. Wenn dieser vorliegt und die Nutzung der Parzelle klar ist, kann allenfalls über eine Zuweisung in die Grünzone entschieden werden.

://: Abweisung (mehrheitlich, bei Ausstand Ch. Kaufmann)

9.2.2.9 Einsprache 24 (Aeussere Baselstrasse)



In der Einsprache wird beantragt, den Teil der Parzelle RB 1587, auf dem eine bewilligte Garage steht, in die Bauzone zu verlegen.

Im Bereich der Aeusseren Baselstrasse ist keine Vergrösserung der Bauzone vorgesehen. Dies gilt auch bei Parzellen, bei denen bereits Bauten ausserhalb der Bauzone bestehen. Für diese Bauten besteht die Bestandegarantie gemäss kantonalem Recht.

://: Abweisung (einstimmig, bei Ausstand H. Ueberwasser)

9.3 Stettenfeld (Ziff. 5.5.4 der Vorlage)

9.3.1 Allgemeine Bemerkungen

Die zukünftige Entwicklung des rund 17,6 Hektaren umfassenden Stettenfeld-Gebiets beschäftigt die Riehener Politik schon seit mindestens 50 Jahren. Das bisher letzte Kapitel dieser Geschichte war der Beschluss des Einwohnerrats vom 26. März 2009 für den Projektierungskredit für einen Planungswettbewerb für ein zukunftsweisendes Quartier im Stettenfeld¹⁵, gegen den erfolgreich das Referendum geführt wurde.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befinden sich 19'119 m² oder rund 10,8% des Perimeters in der Grünzone. Der Rest ist der Zone 2a zugeordnet aber nicht baureif. Aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung besteht für die Gemeinde die Pflicht, rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen fristgerecht zu erschliessen, was für das Stettenfeld bisher aber noch nicht erfolgt ist. Aktuell gibt es deshalb bei den Eigentümern des Stettenfeld – unabhängig ihrer persönlichen Interessen – eine grosse Unsicherheit. Für eine vollständige Auszonung des gesamten Gebietes müsste ein hoher zweistelliger Millionenbetrag aufgewendet werden. Aus diesem Grund ist eine solche Lösung für die Sachkommission keine Option. Zudem sieht das eidgenössische Raumplanungsgesetz vor, dass verkehrstechnisch gut erschlossene Gebiete bebaut werden sollen.

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision und in der Verantwortung über das ganze Dorfgebiet muss deshalb ein Bekenntnis der Politik darüber abgegeben werden, wie eine vernünftige Entwicklung des Stettenfeld aussehen soll. Jede zusätzliche Verzögerung ist nicht vertretbar.

9.3.2 Zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren

Um der Planungspflicht der Gemeinde zu genügen, schlägt der Gemeinderat für das Stettenfeld innerhalb der Zonenplanrevision ein sogenanntes zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren vor. In einer ersten Stufe sollen lediglich die Grundsätze festgelegt werden. Insbesondere wird die Grösse der Grünflächen, der Flächen für Freizeit und Erholung sowie die Grösse der Bauzone festgelegt. Weiter werden qualitativ nachhaltige Grundsätze festgesetzt und allgemeine Grundsätze für die nachfolgende Landumlegung sowie die Erschliessung definiert. Erst in der zweiten Nutzungsplanstufe werden die verschiedenen Nutzungen lagemässig konkret festgelegt und die für die verschiedenen Flächen geltenden Vorschriften erlassen. Mit dem Beschluss zu einem zweistufigen Verfahren sind somit noch keine Lösungen vorweggenommen. Ein wichtiger Punkt bleibt die Etappierung der weiteren Schritte. Wie das genau geschehen wird bleibt abzuwarten und hängt auch davon ab, wie mögliche Szenarien dargestellt werden können, damit sich die Bevölkerung rechtzeitig ein Bild von der späteren Umsetzung machen kann.

Bei der Nutzungsplanung für das Stettenfeld handelt es sich um einen separaten, referendumsfähigen Beschluss. Die Sachkommission hat sich deshalb auch mit der Frage beschäftigt, welche Auswirkungen ein mögliches Referendum gegen die Nutzungsplanung für das Stettenfeld auf den Rest der Zonenplanrevision haben könnte. Nach Auskunft des externen Experten Dr. David Dussy kann dazu im heutigen Zeitpunkt keine eindeutige Aussage gemacht werden. Im Moostal-Entscheid hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass das Stettenfeld zur Gesamtsicht gehört. Somit wäre es wohl eher nicht zulässig, dieses auszuklammern und der Kanton als Genehmigungsbehörde könnte die Genehmigung der gesamten Zonenplanrevision verweigern oder allenfalls mit der Auflage genehmigen, das Stettenfeld nachzubessern.

Der Perimeter des Stettenfeld ist unbestritten. Die Sachkommission stimmt auch dem vorgeschlagenen zweistufigen Nutzungsplanungsverfahren einstimmig zu, weist in diesem Zusammenhang aber ausdrücklich darauf hin, dass der Kanton einerseits Genehmigungsbe-

¹⁵ Vorlage Nr. 06-10.083

hörde ist, und andererseits als Grundeigentümer im Stettenfeld eigene Interessen hat und damit eine problematischen Doppelrolle ausübt.

In der Nutzungsplanung ist vorgesehen, dass neu 25% oder 44'000 m² des Planungsperrimeters als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden sollen. Zudem sollen maximal 10% oder 17'600 m² des Perimeters für Freizeit- und Sportanlagen zur Verfügung stehen (Seite 38 Ziff. 2.1 und 2.2 der Vorlage). Die Mitglieder der Sachkommission sind sich einig, dass es sich bei der vorgeschlagenen Lösung um einen Kompromiss handelt. Der vorgeschlagene Weg löst einen Prozess aus, der noch mehrere Jahre dauern wird, vielleicht sogar bis zur nächsten Zonenplanrevision.

9.3.3 Änderungsantrag der Sachkommission

Umstritten war in der Sachkommission schliesslich die konkrete Formulierung der Nutzung im entsprechenden Beschluss (Seite 38 Ziff. 2.1 bis 2.3 der Vorlage). Dabei ist in Ziff. 2.3 festgehalten, dass mindestens 115'400 m² in der Bauzone verbeiben und für Bebauung und Erschliessung stehen würden. Um in Zukunft jedwelche Diskussion bezüglich des Bedarfs zu vermeiden, ist die Sachkommission der Ansicht, dass über die Grösse der Bauzone bereits im jetzigen Zeitpunkt eine verbindliche Aussage gemacht werden muss. Es muss klar sein, wie viel maximal bebaut werden darf. Eine Mehrheit der Sachkommission empfiehlt deshalb dem Einwohnerrat folgende Neuformulierung der Ziff. 2.1 und 2.3:

2.1 **Mindestens** 25% oder 44'000 m² des Planungsperrimeters werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Naherholung sowie dem ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung. Fuss- und Velowege mit Sitzgelegenheiten sowie naturnah bewirtschaftete Kleingärten sind zulässig.

....

2.3 Die übrige Fläche, **maximal** 115'400 m², bleibt in der Bauzone und steht für die Bebauung und deren Erschliessung zur Verfügung.

9.3.4 Einsprachen

9.3.4.1 Einsprache 1

Der Einsprechende verlangt, dass keine Änderung des bestehenden Zustandes vorgenommen wird.

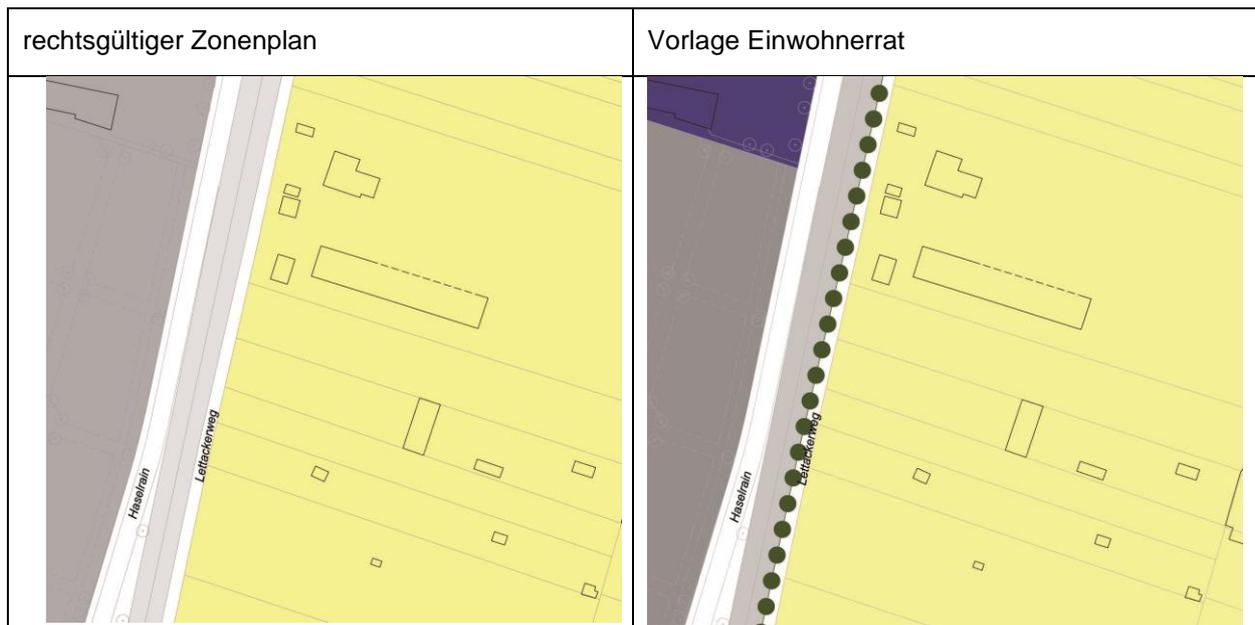
::: Abweisung (einstimmig)

9.3.4.2 Einsprachen 4, 13, 48 und 69 (allgemein)

Die Einsprechenden verlangen, dass der Grünanteil im Stettenfeld nicht erhöht werden soll und die Ausnützungsziffer wie in der Zone 2a bei 0,8 belassen oder leicht erhöht wird.

::: Abweisung (einstimmig)

9.3.4.3 Einsprache 5 (Lettackerweg)



Der Einsprechende wendet sich a) gegen ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren und b) möchte er eine verbindliche Zusicherung für einen Abtausch mit dem Areal an der Hörnli-allee als Ersatzstandort.

zu a)

://: Abweisung (einstimmig)

zu b)

://: Nichteintreten, da eine rechtsverbindliche Zusicherung für einen Abtausch im Rahmen der Zonenplanrevision nicht möglich ist (einstimmig)

9.3.4.4 Einsprache 10 (Steingrubenweg)

Die Einsprache wird unter Ziff. 9.12.2.1 (Nutzungen im öffentlichen Interesse) behandelt.

9.3.4.5 Einsprache 16 (allgemein)

In der Einsprache wird verlangt, dass die extensiv genutzten Vernetzungskorridore im Stettenfeld bestehen bleiben.

Da die Sicherung der Vernetzungskorridore erst in der zweiten Stufe des Nutzungsplanungsverfahrens behandelt werden, kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden.

://: Nichteintreten (einstimmig)

9.3.4.6 Einsprache 45 (allgemein)

In der Einsprache wird 1. der Verzicht auf die Planung bis zur nächsten Zonenplanrevision, 2. eine Ausdehnung der Grünzone (Siedlungsgürtel) mit Verlegung in die Naturschutzzone sowie 3. eine Verschiebung der geplanten S-Bahn-Haltestelle gefordert.

Die Anliegen 2. und 3. sind erst in der 2. Stufe des Nutzungsplanungsverfahrens ein Thema. Eine Verschiebung der gesamten Planung bis zur nächsten Zonenplanrevision kommt aus den oben ausführlich dargelegten Gründen nicht in Frage.

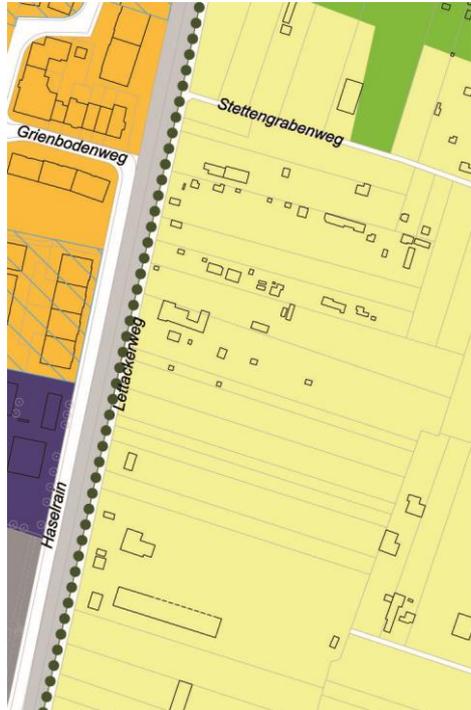
zu 1

://: Abweisung

zu 2. und 3.

://: Nichteintreten (einstimmig)

9.3.4.7 Einsprache 47 (Stettengrabenweg/Lettackerweg)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird mehr Sicherheit für die Weiterführung des bestehenden Betriebs gefordert, in dem eine Zuweisung der betroffenen Parzellen in die Arbeitszone erfolgt oder allenfalls eine Sicherung der Nutzung im Grundbuch eingetragen wird.

Die Sachkommission hat zur Kenntnis genommen, dass sämtliche im Stettenfeld bestehenden Betriebe mindestens eine provisorische Baubewilligung bis zur Zonenplanrevision haben. Die Zuweisung in eine mögliche Arbeitszone ist aber erst in der 2. Stufe des Nutzungsverfahrens möglich. Eine grundbuchliche Sicherung der Nutzung ist rechtlich nicht vorgesehen und deshalb nicht möglich.

://: Abweisung, soweit darauf eingetreten werden kann (einstimmig, bei Ausstand U. Soder)

9.3.4.8 Einsprache 57 (allgemein)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird der Verzicht auf das zweistufige Verfahren gefordert. Bereits im heutigen Stadium seien jene Gebiete zu definieren, welche der Grünzone zugewiesen und jene, welche in der Bauzone bleiben (mit entsprechender Angabe für Arbeits- und Gewerbenutzung).

Aus den oben dargelegten Gründen soll an einem zweistufigen Verfahren festgehalten werden.

://: Abweisung (einstimmig, bei Ausstand U. Soder)

9.3.4.9 Einsprache 60

Die Einsprechenden verlangen einen Verzicht auf das zweistufige Nutzungsplanungsverfahren und dass das Stettenfeld wie heute in der Bauzone belassen wird.

Aus den oben dargelegten Gründen soll an einem zweistufigen Verfahren festgehalten werden.

://: Abweisung (einstimmig)

9.3.4.10 Einsprache 70

In der Einsprache wird eine verbindliche Festlegung ökologischer Ersatzmassnahmen, der Vernetzungskorridore, die Festlegung einer Naturschutzzone sowie die Verlängerung der Siedlungsgrenze bis zur Landesgrenze beantragt.

Ökologische Ersatzmassnahmen sind nicht Teil der Zonenplanrevision und die Vernetzungskorridore werden erst in der 2. Stufe des Nutzungsplanungsverfahrens festgelegt. Betreffend Festlegung der Siedlungsgrenzlinie ist auf das in Ziff. 9.2.1 Gesagte zu verweisen. Die rechtliche Bedeutung dieser Linie bezieht sich lediglich auf die Zuständigkeit von Bund oder Kanton im Falle von Ausnahmeregelungen. Da es sich hier um die Landesgrenze handelt, spielt diese Unterscheidung ohnehin keine Rolle.

://: Abweisung, soweit darauf eingetreten werden kann (mehrheitlich)

9.4 Natur- und Landschaftsschutzzone (Ziff. 5.5.5 der Vorlage)

9.4.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Unterscheidung von Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen ist baurechtlich irrelevant, da in beiden Zonen keine Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen zulässig sind. Beide Zonen sind ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die Naturschutzzonen umfassen die wichtigsten Naturschutzobjekte gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen und vom Regierungsrat genehmigten Naturinventar. Der Landschaftsschutz betrifft dagegen den Schutz von freien Landschaften und damit von bestimmten charakteristischen Landschaftsbildern. Was effektiv in der Naturschutzzone zulässig ist, wird sowohl durch das Naturinventar als auch durch das Bau- und Planungsgesetz vorgegeben.

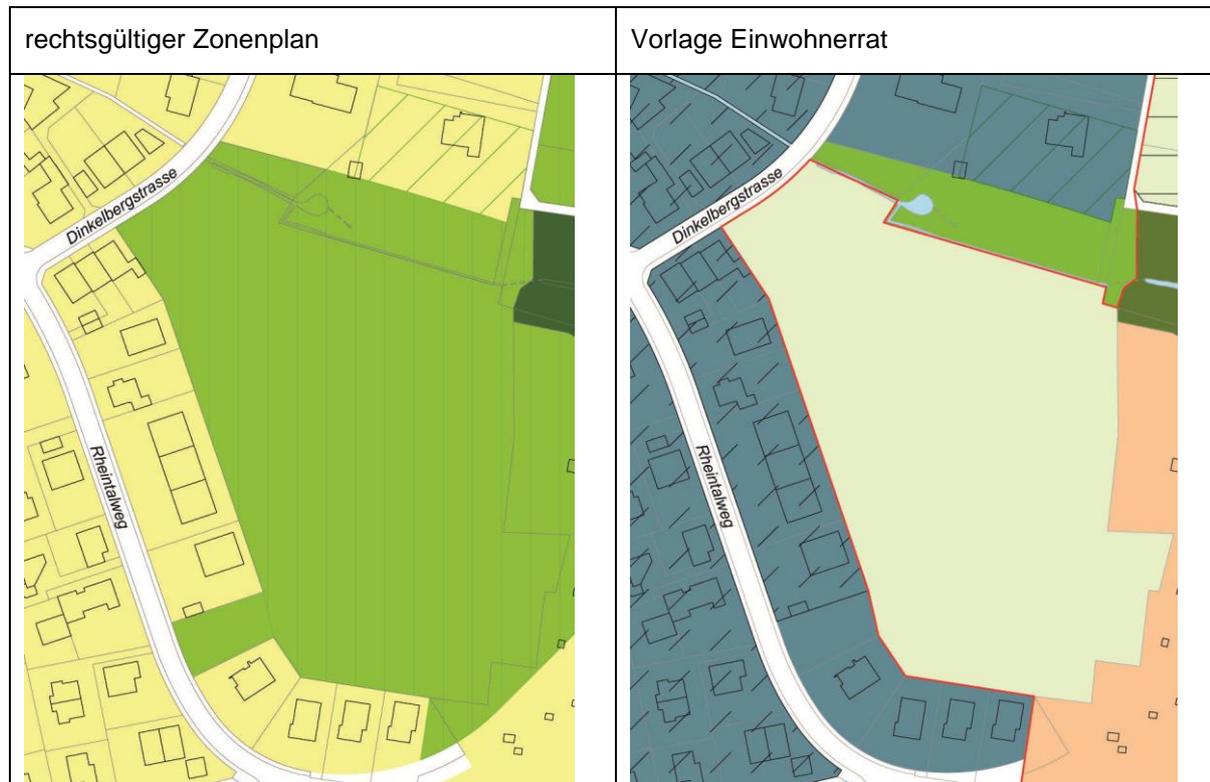
Im Zonenplan sollen die Naturschutzzonen dort dargestellt werden, wo der Naturschutz die Nutzung der Parzellen dominiert. Bei anderen Naturschutzobjekten (auch im Siedlungsgebiet) sind die Nutzungsvorgaben zu beachten. Anschliessend fand eine Abwägung der verschiedenen Anliegen statt, bevor entschieden wurde, ob der Naturschutz dargestellt werden soll oder nicht. Als Beispiel hierzu kann das Trittsteinbiotop in der Nähe des Eisweihers/Auf Hutzeln als Objekt mit grösser Ausdehnung genannt werden, welches nicht im Zonenplan aufgenommen wurde. In diesem Fall wird der Schutz über den bestehenden Bewirtschaftungsvertrag sichergestellt. Letztlich kann aufgrund der Übersichtlichkeit nicht alles im Zonenplan dargestellt werden. Auch andere baurechtlich relevante Themen, wie zum Beispiel der Wohnanteilsplan oder die Lärmempfindlichkeitsstufen werden nicht im Zonenplan dargestellt.

Der Bund schreibt neuerdings vor, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in einem separaten Kataster¹⁶ eingetragen werden müssen. Dazu gehören auch die Naturschutzobjekte. Im Kanton Basel-Stadt ist dieses System noch nicht eingeführt, es wird aber zur Zeit von einigen Pilotkantonen erprobt.

¹⁶ Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV) vom 2. September 2009 (SR 510.622.4)

9.4.2 Einsprachen

9.4.2.1 Einsprache 16 (Dinkelbergstrasse/Rheintalweg)



In der Einsprache wird beantragt, die ganze Parzelle RE 257 in die Landschaftsschutzzone zu legen und damit den Landschaftsschutz bis zur Siedlungsgrenze zu ziehen.

Aus fachlicher Sicht sind beide Varianten möglich. Der Verzicht auf die strengere Landschaftsschutzzone ermöglicht immerhin einen gewissen Spielraum für die Landwirtschaft wenn es darum geht, auf der Parzelle gewisse Infrastrukturbauten für die Landwirtschaft zu erstellen. So gibt es zum Beispiel auf den Wiesen immer weniger alte Bäume, unter welchen die Tiere den gemäss Tierschutzgesetz notwendigen Schutz geniessen können.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.2 Einsprache 18 (Artelweg)



In der Einsprache wird beantragt, dass die Landschaftsschutzzone auch in diesem Gebiet bis zur Siedlungsgrenze erweitert wird.

Wie bereits oben erwähnt (siehe Einsprache 16, Ziff.9.4.2.1), soll es auch in diesem siedlungsnahen Gebiet in Zukunft möglich sein, für die Landwirtschaft erforderliche Infrastrukturbauten zu erstellen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.3 Einsprachen 27, 40 und 63 (Brühlweg)



In den Einsprachen wird beantragt, auf die Naturschutzzone entlang der Hangkante zu verzichten.

Bei dieser gemäss Naturinventar geschützten Hangkante handelt es sich um ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet, welches im Zonenplan aufgenommen werden soll.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.4 Einsprache 30 (im Wiesengriener)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass die Grundeigentümerin ihren gesetzlichen Auftrag nicht mehr erfüllen könne, wenn eine Zuteilung in die Natur- oder Landschaftsschutzzone vorgenommen wird.

Da für die Trinkwassergewinnung Ausnahmen explizit zugelassen werden und bei der Energie für erdverlegte Leitungen ebenfalls Ausnahmen bewilligt werden ist nicht ersichtlich, weshalb die Grundeigentümerin ihren gesetzlichen Auftrag nicht wahrnehmen kann.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.5 Einsprache 32 (Moostal)

In der Einsprache wird sinngemäss verlangt, dass der Landschaftsschutz im Gebiet des Moostals bis zur Grenze des Siedlungsgebietes ausgedehnt werden muss.

Wie bereits mehrfach erwähnt (siehe Einsprachen 16, Ziff. 9.4.2.1 und 18, Ziff. 9.4.2.2), soll es auch in diesem siedlungsnahen Gebiet in Zukunft möglich sein, für die Landwirtschaft erforderliche Infrastrukturbauten zu erstellen. Dies ist kein Widerspruch zum Gegenvorschlag der Moostalinitiative.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.6 Einsprache 34 (Heissensteinweg)

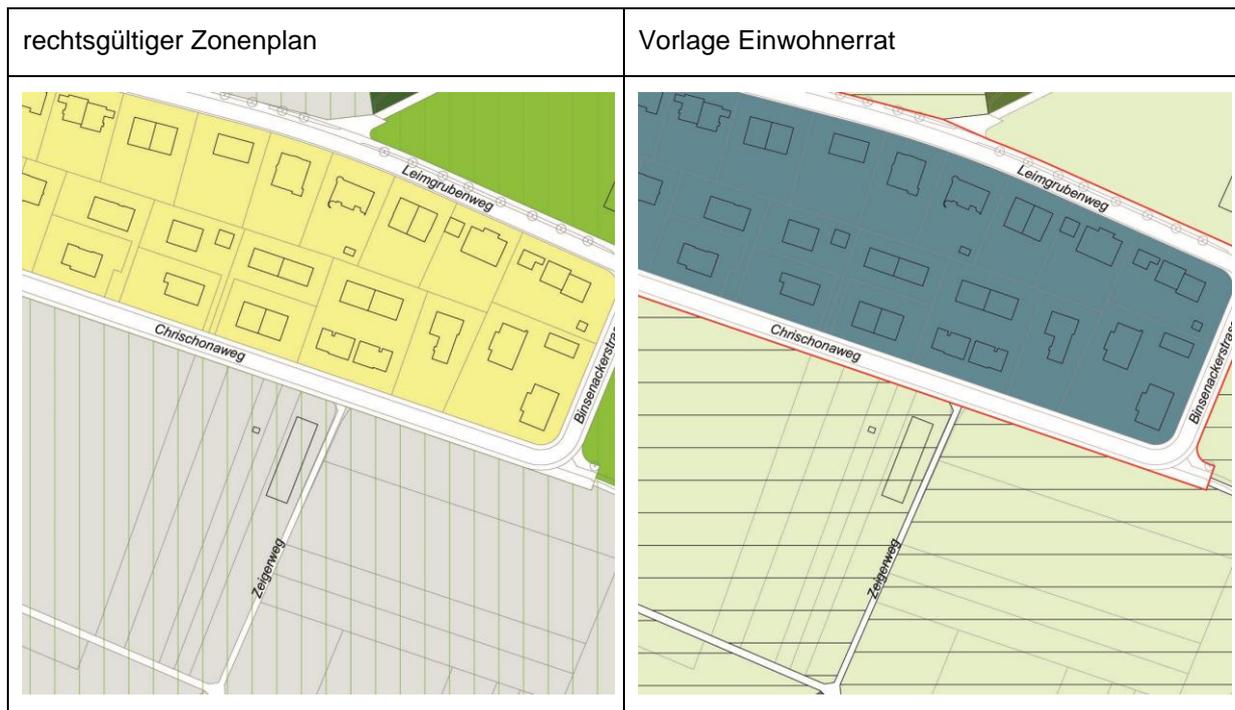
rechtsgültiger Zonenplan	Planaufgabe	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass der Landschaftsschutz entlang der Parzellengrenze RB 1062 ungenau eingezeichnet sei.

Der Gemeinderat stellt in seinem Bericht zur Zonenplanrevision fest, dass die Signatur der Landschaftsschutzzone in einem kleinen Randbereich fälschlicherweise auch auf der Parzelle RB 1062 eingetragen wurde. Der Perimeter der Landschaftsschutzzone ist deshalb so anzupassen, dass die genannte Parzelle nicht davon berührt ist.

::: Gutheissung (einstimmig)

9.4.2.7 Einsprache 35 (Chrischonaweg/Zeigerweg)



Die Einsprache richtet sich gegen eine Zuweisung der Parzelle RE 1208 in die Landschaftsschutzzone.

Die Parzelle befindet sich an einer sehr exponierten Lage. Mit der getroffenen Regelung soll verhindert werden, dass noch mehr Bauten entstehen können. Die bestehenden Bauten geniessen, soweit sie bewilligt sind, den Bestandesschutz gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG¹⁷.

://: Abweisung (mehrheitlich)

¹⁷ SR 700

9.4.2.8 Einsprache 45

a) Wenkenmatten/Bettingerbach

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

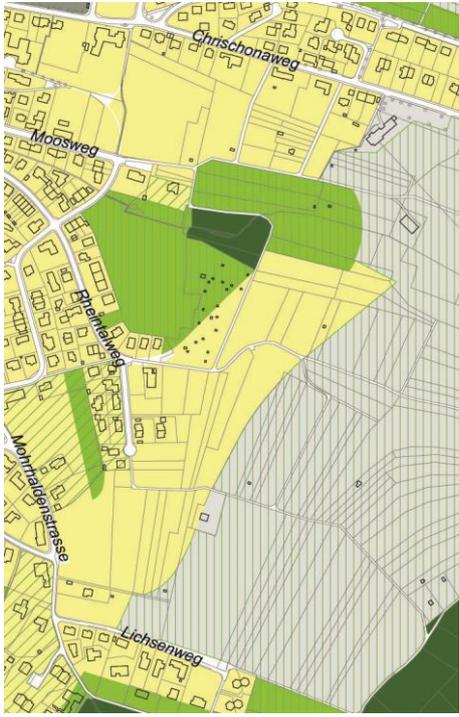
In der Einsprache wird verlangt, dass die Landschaftsschutzzone im Gebiet Wenkenmatten/Bettingerbach bis zur Gemeindegrenze ausgedehnt werden soll.

Da dieses Gebiet nach Ansicht der Sachkommission vor weiteren Gebäuden geschützt werden soll, wird der Antrag unterstützt.

://: Gutheissung (mehrheitlich)

Bei einer Gutheissung der Einsprache durch den Einwohnerrat wird eine neue Planaufgabe erforderlich sein.

b) Moostal/Langoldshalde

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird sodann verlangt, auch im Moostal den Landschaftsschutz bis zur Siedlungsgrenze zu legen.

Wie bereits mehrfach erwähnt (siehe Einsprachen 16, Ziff. 9.4.2.1, 18, Ziff. 9.4.2.2 sowie Einsprache 32, Ziff. 9.4.2.5), soll es auch in diesem siedlungsnahen Gebiet in Zukunft möglich sein, für die Landwirtschaft erforderliche Infrastrukturbauten zu erstellen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

c) Dinkelbergstrasse/Rheintalweg

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
 The map shows a residential area with yellow buildings and roads. A large green area, representing an agricultural zone, is situated between Dinkelbergstrasse (top) and Rheintalweg (left). The green area is bounded by a white line.	 The map shows a residential area with blue buildings and roads. A large green area, representing an agricultural zone, is situated between Dinkelbergstrasse (top) and Rheintalweg (left). A red line highlights a strip of land along the boundary between the residential area and the green area. To the right of the green area, there is an orange-colored zone.

Die Einsprache betrifft die Wiese zwischen der Dinkelbergstrasse und dem Rheintalweg. In der Einsprache wird verlangt, dass ein Streifen von 30m nicht in die Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone mit überlagerter Naturschutzzone zugewiesen werden soll.

Die Abklärungen der Sachkommission haben ergeben, dass für die massgeblichen Abstände für den Gewässerschutz ausserhalb des Siedlungsgebietes bis zu 30m vorgesehen sind (im dicht bebauten Gebiet ca. 8m). Die Abstände werden somit je nach Ort festgelegt. Im vorliegenden Fall hält die Sachkommissionsmehrheit einen Abstand von 30m nicht für sinnvoll, weil dadurch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt würde. Es gilt abzuwarten, wie die Frage ganzheitlich im Kanton geregelt wird. Bis spätestens 2018 wird auf kantonaler Ebene der Schutz des Gewässerraums verbindlich definiert werden. Im Rahmen des Vollzugs werden auch die Gewässer in Riehen generell überprüft. Damit wird dem Schutz des Bachverlaufs Rechnung getragen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

d) Grendelmatte/Im Brühl/Auf Hutzeln

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

In der Einsprache wird schliesslich beantragt, dass verschiedene Gebiete am Siedlungsrand von Riehen in die Landschaftsschutzzone zu legen sind.

Die Sachkommission behandelt die Gebiete separat.

1) Südlich Grendelmatte

Da der Siedlungsdruck in diesem Gebiet schon relativ gross ist, soll das Gebiet nicht mit zusätzlichen Bauten belastet werden.

2) Im Brühl

Das Gebiet zeichnet sich durch wertvolle Obstplantagen aus und soll deshalb vor weiteren Bauten geschützt werden.

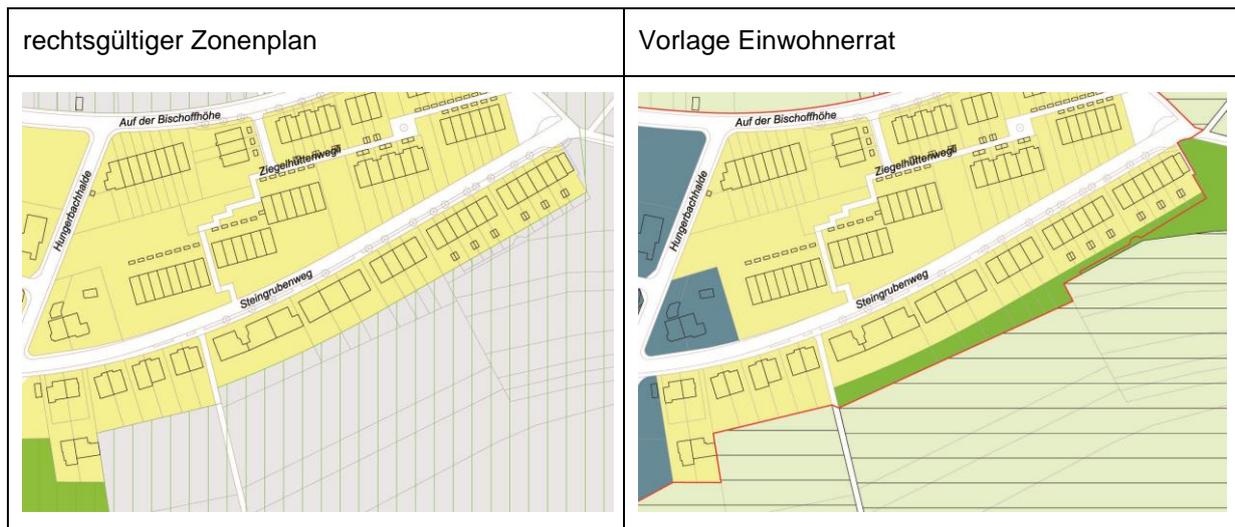
3) Auf Hutzeln (ausgenommen Geothermie)

Das Gebiet soll weiterhin unbebaut bleiben.

://: Gutheissung in den aufgeführten Punkten (mehrheitlich)

Eine Gutheissung der Einsprache in diesen Punkten hat eine neue Planaufgabe zur Folge.

9.4.2.9 Einsprache 56 (Steingrubenweg)



In der Einsprache wurde bereits an anderem Ort beantragt, die Parzelle RF 1045 in die Bauzone zu überführen, was abgelehnt wurde. Weiter wird beantragt, die Parzelle nicht in die Landschaftsschutzzone zu überführen.

Die Sachkommission teilt die Auffassung des Gemeinderats, dass dieses Gebiet von Bauten freigehalten werden soll und auch in die Landschaftsschutzzone zu überführen ist.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.10 Einsprache 68 (Sonnenbühlstrasse)



Die Einsprache richtet sich gegen die Zuweisung der Hangkante in die Naturschutzzone.

Bei dieser gemäss Naturinventar geschützten Hangkante handelt es sich um ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet, welches in den Zonenplan aufgenommen werden soll.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.4.2.11 Einsprache 70 (allgemein)

Im Zusammenhang mit der Natur- und Landschaftsschutzzone sind in dieser Einsprache insgesamt sieben Anträge zu beurteilen:

- a) Es wird beantragt, dass sämtliche Naturschutzobjekte gemäss kantonalem Richtplan im Zonenplan aufgeführt werden.

Im Zonenplan sollen nur die grösseren, zusammenhängenden Naturschutzbereiche aufgenommen werden. Die Darstellung im Zonenplan ist nur eine von vielen Möglichkeiten, dem Naturschutz Rechnung zu tragen. Zudem wird in jedem konkreten Baubeglehen und somit im Einzelfall die Einhaltung des Naturschutzes geprüft.

::: Abweisung (mehrheitlich)

- b) Es wird beantragt, dass auch die Objekte gemäss kantonalem Naturinventar im Zonenplan dargestellt werden.

Was für Objekte gemäss kantonalem Richtplan gilt, gilt auch für die Objekte des kantonalen Naturinventars. Sie werden nicht abschliessend im Zonenplan dargestellt.

::: Abweisung (mehrheitlich)

- c) Natur- und Landschaftsschutzzonen sind im ganzen Gemeindegebiet auszuweisen.

Gemäss Planungsbericht wird darauf verzichtet, Naturschutzzonen im ganzen Siedlungsgebiet auszuscheiden. Das Siedlungsgebiet dient primär der baulichen Nutzung. Kleinere Naturschutzobjekte müssen nicht zusätzlich durch den Zonenplan geschützt werden.

::: Abweisung (mehrheitlich)

- d) Die Natur- und Landschaftsschutzzonen sind zusätzlich mit einer Verordnung zu sichern.

Das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz¹⁸ gibt abschliessend darüber Auskunft, wie man Naturobjekte sicherstellen kann. Gemäss § 8 dieses Gesetzes kann der Schutz und Unterhalt schützenswerter Landschaften und Naturobjekte wie folgt erreicht werden:

- Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen;
- Aufnahme ins Inventar der geschützten Naturobjekte;
- Vereinbarungen mit der Besizerschaft;
- Erwerb

Welches dieser Instrumente richtig ist, muss je nach Objekt entschieden werden. Die Sachkommission folgt der Haltung des Gemeinderats, wonach nur grössere Objekte, welche zudem die Nutzung der Parzellen primär definieren, im Zonenplan festzuhalten sind. Eine Verordnung – soweit überhaupt nötig - müsste ohnehin auf kantonaler Ebene erfolgen.

::: Nichteintreten (einstimmig)

- e) Die Inventargebiete sollen als Naturschutzzone festgelegt werden.

Unter lit. d) wurde bereits ausgeführt, dass das kantonale Natur- und Landschaftsschutzgesetz regelt, dass Naturobjekte auf verschiedene Arten sichergestellt werden können. Im Zo-

¹⁸ SG 789.100

nenplan sollen nur grössere zusammenhängende Naturobjekte, welche zudem die Nutzung der Grundstücke stark prägen, dargestellt werden.

://: Abweisung (mehrheitlich)

- f) Verschiedene Objekte (gemäss einer Liste) sollen dem Regierungsrat zur Aufnahme ins kantonale Inventar der geschützten Naturobjekte beantragt werden.

Dieser Wunsch kann nicht im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision erfüllt werden. Das kantonale Inventar wird zudem periodisch überprüft (siehe auch die Ausführungen zu d)

://: Nichteintreten (einstimmig)

- g) Die Wieseinitiative ist in der Zonenplanrevision umzusetzen.

Mit den Natur- und Landschaftsschutzzonen ist ein grosser Schutz erreicht. Der spezielle Landschaftsschutz gemäss den Vorschriften zum „Landschaftspark Wiese“ ist auf der Stufe eines Richtplans definiert.

://: Abweisung (mehrheitlich)

- h) Der bundesrechtlich vorgeschriebene Gewässerraum ist im Zonenplan örtlich festzusetzen.

In Absprache mit den kantonalen Behörden soll die Definition in den nächsten Jahren vorgenommen werden, spätestens im Jahr 2018. Sobald die erforderlichen Grundlagen vorliegen, können Gewässerräume als Ergänzung zu den Nutzungsplänen für das gesamte Kantonsgebiet definiert werden.

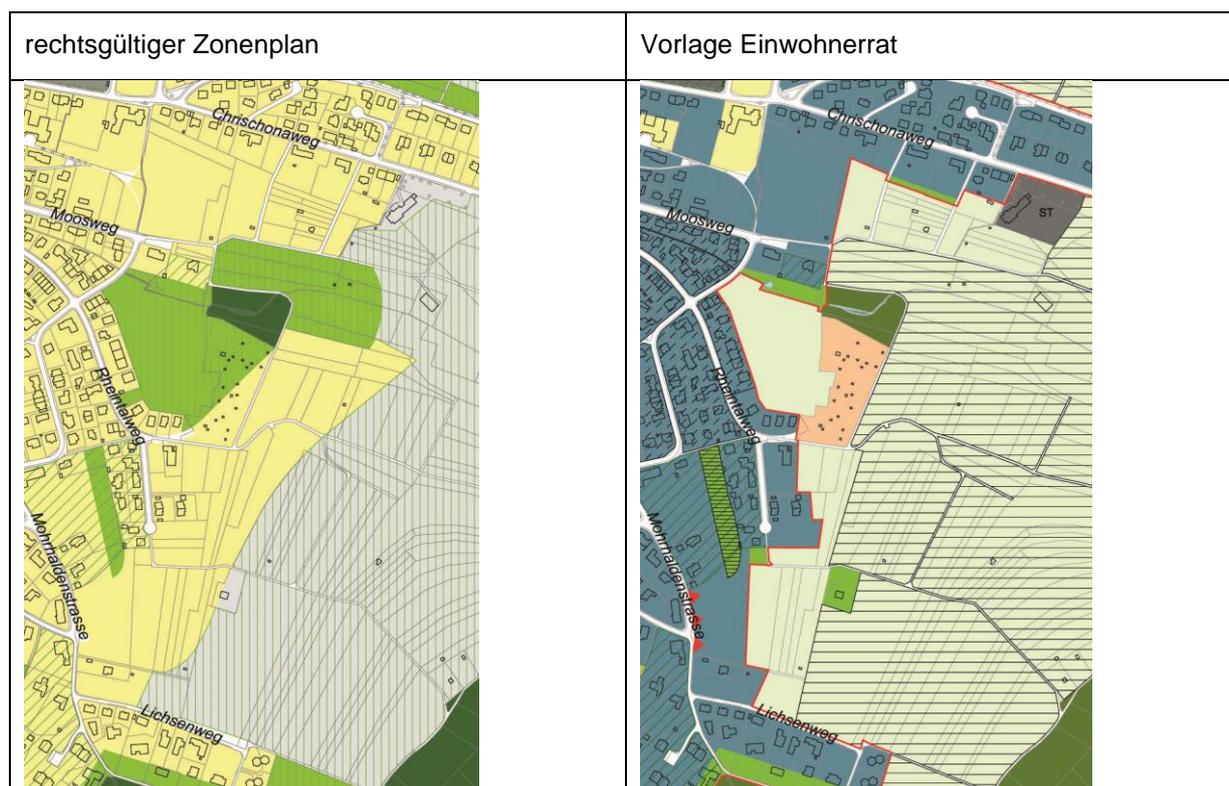
://: Abweisung (mehrheitlich)

- i) Legung der Landschaftsschutzzone

beim Brühlweg

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

und im Moostal



Das Gebiet „Im Brühl“ zeichnet sich durch wertvolle Obstplantagen aus und soll deshalb vor weiteren Bauten geschützt werden

://: teilweise Gutheissung betreffend Brühlweg (mehrheitlich)

Die teilweise Gutheissung hat eine neue Planaufgabe zur Folge.

j) Es soll ein detailliertes Naturinventar erstellt und im Zonenplan dargestellt werden.

Wie bereits mehrfach erwähnt, soll nach Ansicht des Gemeinderats und der Sachkommission auf die Darstellung des Naturinventars im Zonenplan verzichtet werden. Der Kanton Basel-Stadt ist seit 2011 im Besitz eines kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte. In diesem kantonalen Inventar sind Flächen ausgeschieden, die aufgrund von verschiedenen Artenvorkommen (Tiere und Pflanzen) besonders schützenswert sind. Die entsprechenden Informationen sind auf dem GeoPortal¹⁹ elektronisch einsehbar.

Soweit das Begehren die Bahndämme der Wiesentalbahn betrifft ist festzuhalten, dass die Gemeinde theoretisch auch Teile des Bahnareals einer Zone zuweisen könnte. Art. 40 des massgebenden Staatsvertrags²⁰ sieht vor, dass die Eisenbahnverwaltung dem schweizerischen Recht unterworfen ist. Daher wird das Plangenehmigungsverfahren nach schweizerischem Recht durchgeführt. Zonenänderungen sind aber nur möglich, soweit die staatsvertraglichen Regelungen nicht verletzt werden. Zum Beispiel kann keine Zonenänderung durchgeführt werden, welche die staatsvertraglich garantierte Bahnverbindung über Schweizer Hoheitsgebiet verunmöglichen würde.

¹⁹ www.geo-bs.ch

²⁰ Vertrag zwischen der schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Grossherzogtum Baden, betreffend die Weiterführung der badischen Eisenbahnen über schweizerisches Gebiet vom 27.7.1852 (SG 119.100)

Zudem gilt auch hier das bereits oben unter b) und d) Gesagte, weshalb auch nach Ansicht der Sachkommission an diesen Orten auf eine Darstellung des Naturinventars im Zonenplan zu verzichten ist.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.5 Autal (Ziff. 5.5.6 der Vorlage)

9.5.1 Allgemeine Bemerkungen

In diesem Gebiet sollen die siedlungsnahen Bereiche, auf denen bereits mehrheitlich kleinere Gartenhäuschen gebaut worden sind, in die Grünzone gelegt werden. Diejenigen Bereiche, die hauptsächlich eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, sollen in die Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutz gelegt und von weiteren Bauten freigehalten werden.

Aus den Einsprachen geht hervor, dass etliche Besitzer befürchten, dass ihr Gebäude im Falle einer Zerstörung (z. B. Feuer) nicht mehr aufgebaut werden können. In diesem Zusammenhang ist auf den Bestandesschutz von bewilligten Bauten zu verweisen (siehe die Ausführungen hierzu unter Ziff. 6 des vorliegenden Berichts).

9.5.2 Einsprachen

9.5.2.1 Einsprache 44 (Auhaldenweg)

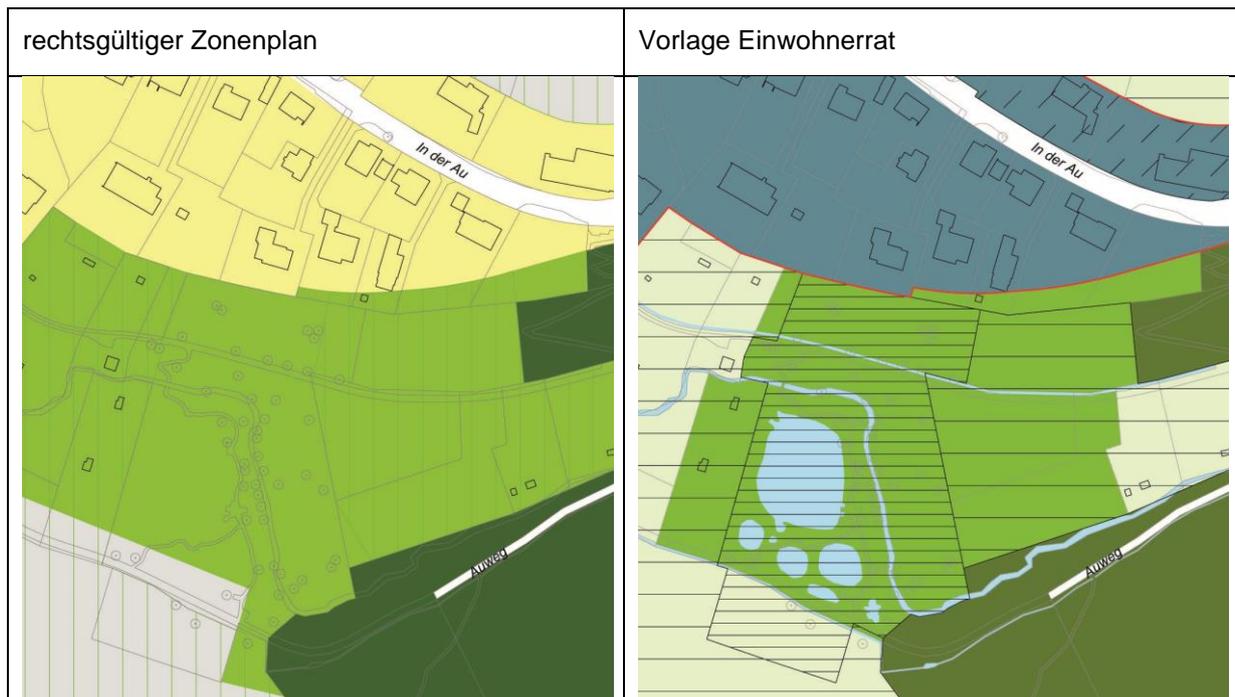


In der Einsprache wird beantragt, dass die Parzellen RE 1312 und RE 1331 in die Grünzone mit speziellen Nutzungsbestimmungen gelegt werden anstatt in die Landwirtschaftszone, damit die Grundstücke wie bisher genutzt werden können.

Die Nutzung im bisherigen Umfang ist auch in der Landwirtschaftszone möglich. Wie bereits erwähnt gilt auch hier der Bestandsschutz nach Art. 24c RPG, welches sogar eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit der Bauten vorsieht.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.5.2.2 Einsprache 50 (Auweg)



Die Einsprache richtet sich gegen eine Zuweisung der Parzelle in die Landschaftsschutzzone. Stattdessen soll sie, wie die Nachbarparzellen, in die Grünzone gelegt werden.

Die Nachbarparzellen, welche in die Grünzone gelegt werden sollen, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Biotops und sind nach Aussage der Gemeindeverwaltung für dessen vorgesehene Erweiterung vorgesehen. Demgegenüber sollen die anderen Parzellen von weiteren Bauten freigehalten und deshalb in die Landschaftsschutzzone gelegt werden.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.5.2.3 Einsprache 53 (Auweg)



In der Einsprache wird beantragt, dass die Parzelle RE 1524 in der Grünzone verbleibt und nicht in die Landschaftsschutzzone überwiesen wird. Eventualiter soll zur Sicherung des Bestandsschutzes eine Anmerkung im Grundbuch vorgenommen werden oder eine finanzielle Minderwertentschädigung ausgerichtet werden.

Aus der Tatsache, dass gewisse Nachbarparzellen in der Grünzone verbleiben, können die Einsprechenden nichts für sich ableiten. Diese Parzellen sind nach Aussage der Gemeindeverwaltung für die Erweiterung des Biotops vorgesehen. Dagegen sollen auf der Parzelle RE 1524 mit Ausnahme der bestehenden und bewilligten Gebäude keine weiteren Bauten und Anlagen mehr erstellt werden können. Der entsprechende Bestandsschutz kann nicht im Grundbuch angemerkt werden, er ist von Gesetzes wegen gewährleistet. Eine allfällige Entschädigungsforderung ist nach Eintritt der Rechtskraft des neuen Zonenplans in einem separaten Verfahren geltend zu machen.

://: Abweisung aller Anträge (mehrheitlich)

9.6 Moostal (Ziff. 5.5.7 der Vorlage)

9.6.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Sachkommission verzichtet an dieser Stelle darauf, die lange Vorgeschichte rund um das Gebiet „Moostal/Langoldshalde“ zu wiederholen. Für die Schilderung der Ausgangslage kann auf den Planungsbericht (Ziff. 2.3.2.1 und 2.3.2.2) sowie auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Berichts verwiesen werden.

In der Sachkommission wird deutlich die Meinung vertreten, dass es sich bei der beantragten Lösung um einen gut austarierten Kompromiss handelt, der die Voraussetzung dazu schafft, dass die im Einwohnerrat gefällten Beschlüsse endlich umgesetzt werden können. Auf diesen vom Einwohnerrat beschlossenen Grundsätzen basiert denn auch die vorliegende Zonenordnung im Moostal. Auf einzelne umstrittene Fragen wird im Rahmen der Behandlung der nachfolgenden Einsprachen noch näher eingegangen.

9.6.2 Einsprachen

9.6.2.1 Einsprache 6 (Moostal allgemein)

Die Einsprache enthält verschiedene Anliegen und Anträge.

- a) Die Frage der Testplanung ist bereits unter Ziffer 9.1.2.2 zu den allgemeinen Fragen behandelt worden.
- b) Die Erstellung eines Quartierentwicklungsplans ist nicht Gegenstand des Zonenplanverfahrens.

://: Nichteintreten (mehrheitlich, bei Ausstand H. Ueberwasser)

- c) Schliesslich verlangt der Einsprecher, dass im Falle eines späteren Bebauungsplans keine Nutzungserhöhung vorgenommen werden darf.

Da im Falle eines Bebauungsplans, der im vorliegenden Fall zwingend vom Einwohnerrat beschlossen werden müsste, weitere Rechtsmittel (Einsprache und Referendum) zur Verfügung stehen, ist nach Ansicht der Sachkommission auf eine entsprechende Regelung zu verzichten.

://: Abweisung (einstimmig, bei Ausstand H. Ueberwasser)

9.6.2.2 Einsprache 7 (Moosrainwegli)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass die getroffene Regelung von der seinerzeitigen Initiative abweichen würde. Die Parzelle RE 234 sei deshalb der Landwirtschaftszone zuzuordnen, eventualiter sei die Parzelle ganz der Grünzone zuzuweisen.

Da der Grundeigentümer seinerzeit nicht am Verwaltungsgerichtsverfahren teilgenommen und kein Verkauf an die Einwohnergemeinde Riehen stattgefunden hat, soll nach Ansicht des Gemeinderats als Kompromiss ein Teil der Parzelle in der Bauzone verbleiben, der Rest in die Grünzone verlegt werden. Diese Lösung sei aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und man könne weitere Rechtsmittelverfahren vermeiden.

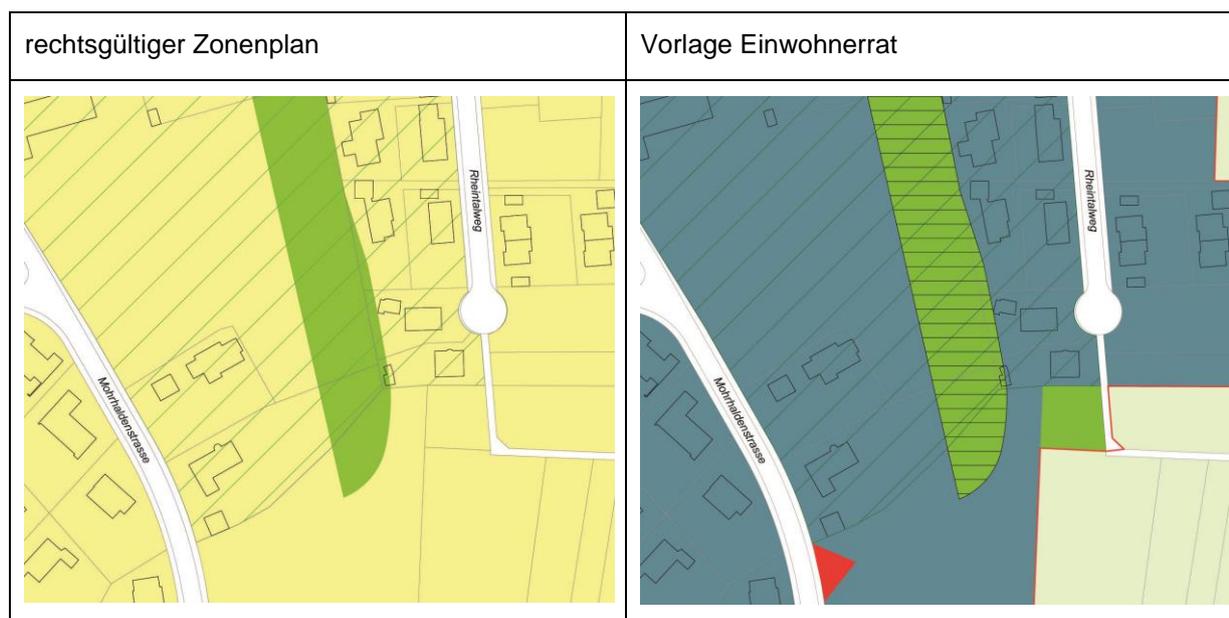
Die Abklärungen der Sachkommission haben ergeben, dass die betroffene Parzelle tatsächlich im Perimeter lag, welcher nach Ansicht der Initianten ausgezont werden sollte²¹. Es stellt sich deshalb die Frage, wie mit dieser Situation in der Zonenplanrevision umgegangen werden soll. Die Kommissionsmehrheit vertritt die Auffassung, dass man der Initiative und auch den seinerzeitigen Diskussionen im Einwohnerrat entsprechen muss. Dies unabhängig davon, dass sich das Verwaltungsgericht bisher nicht zu dieser Parzelle geäußert hat und sich somit nicht abschliessend dazu geäußert hat, ob die Parzelle zu dem bereits weitgehend überbauten Gebiet gehört.

://: Gutheissung (mehrheitlich)

Bei Gutheissung dieser Einsprache durch den Einwohnerrat ist eine neue Planaufgabe erforderlich.

²¹ Beschluss des Einwohnerrats vom 24.10.2010 (Vorlage Nr. 06-10.164 und Bericht der Sachkommission SVU Nr. 06-10.164.3, Eine Investition in die Zukunft des Moostals; Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde)

9.6.2.3 Einsprache 11 (Rheintalweg)



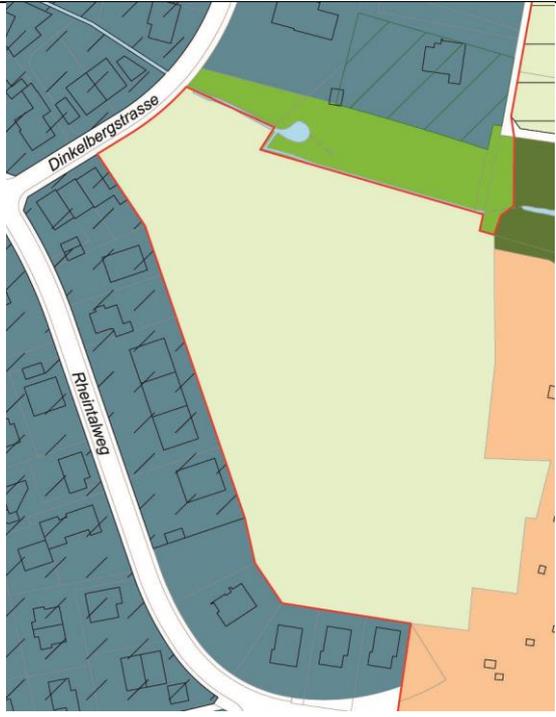
In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle RE 305 in der Zone 2a zu belassen.

Diese Parzelle befindet sich ausserhalb des Erschlussbereichs des Rheintalwegs. Damit gehört die Parzelle zum Perimeter, welcher gemäss Einwohnerratsbeschluss vom 28. September 2011²² aus der Bauzone zu entlassen ist. Die Parzelle wird als Garten der unmittelbar angrenzenden bebauten Parzelle RE 2399 genutzt. Eine Zuweisung in die Grünzone und nicht in die Landwirtschaftszone ist deshalb nach Ansicht der Sachkommission richtig.

://: Abweisung (mehrheitlich)

²² Vorlage Nr. 10-14.023.1; Bericht des Gemeinderats zur Volksinitiative „Neue Moostalinitiative (Mittelfeld)“

9.6.2.4 Einsprache 16 (Rheintalweg/Dinkelbergstrasse)

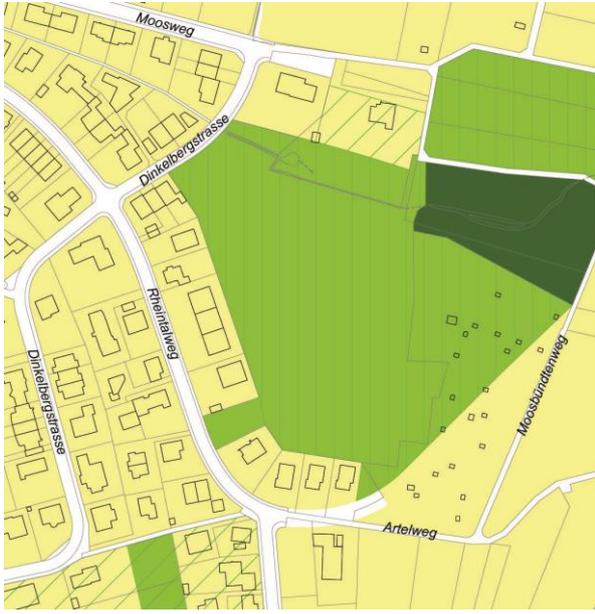
rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird sinngemäss geltend gemacht, dass die ganze Parzelle RE 257 aus der Bauzone zu entlassen sei.

Im Zonenplan ist vorgesehen, dass eine die Parzelle betreffende Baulücke am Rheintalweg von der Grünzone in die Zone 2R überführt werden soll. Die Zufahrt auf die Parzelle RE 257 ist auch über die Dinkelbergstrasse möglich. Die Schliessung dieser Baulücke macht nach Ansicht der Kommissionsmehrheit absolut Sinn und stellt auch keinen Widerspruch zu den Moostalinitiativen dar.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.6.2.5 Einsprache 32 (Rheintalweg/Dinkelbergstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

Auch in dieser Einsprache wird u. a. kritisiert, dass die Baulücke am Rheintalweg überbaut werden soll.

Hier gelten dieselben Erwägungen wie bei Einsprache 16 (Ziff. 9.6.2.4).

://: Abweisung in diesem Punkt (mehrheitlich)

9.6.2.6 Einsprache 51 (Rheintalweg/Dinkelbergstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

Auch in dieser Einsprache wird beanstandet, dass die Baulücke am Rheintalweg überbaut werden soll.

Zu Recht wird in der Einsprache darauf hingewiesen, dass entgegen der in der Vorlage gemachten Aussage die Baulücke nicht in der Bauzone war und die falsche Formulierung korrigiert werden muss. Dies ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass die Baulücke in die Zone 2R überführt werden soll (vgl. auch die Ausführungen zu den Einsprachen 16 und 32 (Ziff. 9.6.2.4 und 9.6.2.5))

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.6.2.7 Einsprache 62 (Lichsenweg/Mohrhaldenstrasse)



In der Einsprache wird geltend gemacht, dass die Parzelle RE 355 nur in derselben Länge wie die Parzelle RE 317 der Bauzone zugewiesen werden soll.

Gemäss der Vorlage ist vorgesehen, dass die Parzelle RE 355 vollständig in der Bauzone verbleibt und der Zone 2R zugewiesen wird, da sich die ganze Parzelle innerhalb der ersten Bautiefe befindet. An der betreffenden Stelle und auch an anderen Orten ist beabsichtigt, als Abschluss des Siedlungsrandes sogenannte Baugrenzen gemäss § 99 BPG zu legen. Angesichts der Grösse soll den betroffenen Parzellen damit eine sinnvolle Ausschöpfung der Bebauungsziffer innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden. Die für das Legen der Baugrenzen erforderliche separate Planaufgabe wurde bereits durchgeführt, ohne dass dagegen Einsprache erhoben wurde²³. Es ist vorgesehen, dass der Einwohnerrat die entsprechende Vorlage gleichzeitig mit dem Zonenplan behandeln wird.

://: Abweisung (mehrheitlich)

Weiter wird geltend gemacht, dass die Parzelle RE 421 aus der Bauzone entlassen werden soll.

Die vorgeschlagene Zonenänderung entspricht der Auszonungsvariante der zuständigen Sachkommission zur Vorlage Nr. 06-10.164 des Gemeinderats „Eine Investition in die Zukunft; zum Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde“. Zudem wird dem Anliegen einer möglichst weitgehenden Freihaltung des Moostals mit der vorgesehenen Legung einer Baugrenze – wie bereits ausgeführt - weiter Rechnung getragen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

²³ siehe Planungsbericht vom 5. Februar 2014 zur Festsetzung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421

Schliesslich wird beantragt, dass die Parzelle RE 317 nicht auf drei Seiten mit Bauparzellen umschlossen werden soll.

Aufgrund der vorgeschlagenen Baugrenze wird die Parzelle nicht auf drei Seiten umbaut werden können.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.7 Freizeitgartenzone (Ziff. 5.5.8 der Vorlage)

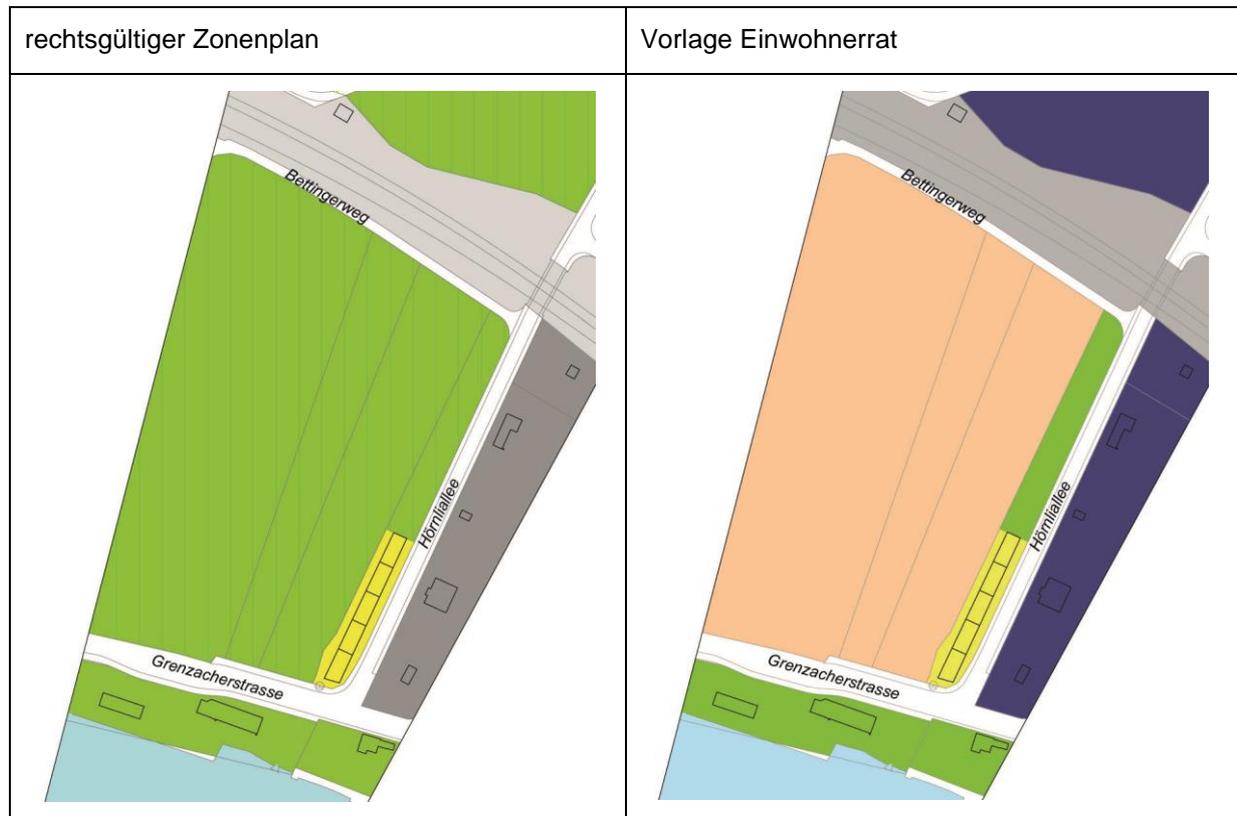
9.7.1 Allgemeine Bemerkungen

Gestützt auf § 103 Abs. 3 BPG und § 3 des Gesetzes über Freizeitgärten vom 19. Dezember 2012²⁴ soll eine Freizeitgartenzone festgelegt werden. Als Freizeitgartenareale werden jene Kleingartenareale bezeichnet, welche in der Regel als Verein organisiert sind und eine gemeinsame Infrastruktur aufweisen. Nicht zu den Freizeitgärten in diesem Sinne werden die zahlreichen privaten Kleingärten in den anderen Gebieten gezählt, welche näher beim Landwirtschaftscharakter liegen als beim Anlagecharakter. Bestehende, einigermaßen zusammenhängende Kleingartenareale welche siedlungsnah liegen und deshalb gut erreichbar sind, werden der Grünzone zugeordnet und mit speziellen Nutzungsvorschriften ergänzt (siehe Planungsbericht Seite 45, Ziff. 3.7).

²⁴ SG 911.900

9.7.2 Einsprachen

9.7.2.1 Einsprache 10 (Hörnliallee)



In der Einsprache wird geltend gemacht, dass sich das Gebiet im Bereich Rheinacker und Hörnli im Stadtrandentwicklungsgebiet Ost (der Stadt Basel) befinden würde und somit eine definitive Zonenzuweisung erst vorgenommen werden solle, wenn klar sei, was sich im Rahmen dieser Stadtrandentwicklung ergebe.

Das entsprechende Gebiet ist bereits im kommunalen Richtplan als Familiengartenzone ausgewiesen. Zudem spricht nichts dagegen, dass auch bei einer Vergrösserung der Bauzone in der Stadt Basel das Gebiet der Freizeitgartenzone in der Gemeinde Riehen als natürlicher Siedlungstrenggürtel erhalten bleibt.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.7.2.2 Einsprache 45 (allgemein)

In der Einsprache wird in allgemeiner Form verlangt, dass die Vorschriften der Freizeitgartenzone mit einem Hinweis auf die Funktion der Gartenareale als ökologische Vernetzungskorridore zu ergänzen sei.

Nach Ansicht der Sachkommission muss dieses übergeordnete Anliegen nicht explizit im Zonenplan enthalten sein. Wenn die vorgeschlagenen Zonenvorschriften eingehalten werden, können die Freizeitgartenareale die wichtige Vernetzungsfunktion erfüllen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.8 Schlipf, Weilmatten und Brühl (Ziff. 5.5.9 der Vorlage)

9.8.1 Allgemeine Bemerkungen

Das Gebiet „Schlipf“ liegt heute in der Grünzone und es gilt der Bebauungsplan Nr. 82a, welcher den Bau gewisser Gebäude/Wochenendhäuser als zulässig erklärt. Das Bestreben der vorliegenden Zonenplanrevision ist es, dass bei den vorhandenen Rebflächen keine weiteren Bauten zugelassen werden sollen, damit die Landschaft des „Schlipf“ möglichst zu schützen und dort, wo schon Gebäude stehen, spezielle Nutzungsvorschriften zu erlassen. Ob mit den vorgeschlagenen Vorschriften eine entschädigungspflichtige Wertverminderung der betroffenen Parzellen stattfindet, kann nach Aussage des Experten Dr. David Dussy nicht abschliessend beurteilt werden. Unter anderem ist nicht klar, ob es sich bei der heutigen Regelung überhaupt um eine Bauzone handelt – weil ein Bebauungsplan vorliegt – oder nicht. Daher ist unklar, wie es mit einer Entschädigungsforderung überhaupt aussehen würde. Da aktuell nur eine geringfügige Bebauung möglich ist, würde dies – wenn überhaupt – nur eine geringe Entschädigung nach sich ziehen.

9.8.2 Einsprachen

9.8.2.1 Einsprache 21 (Heissensteinweg)

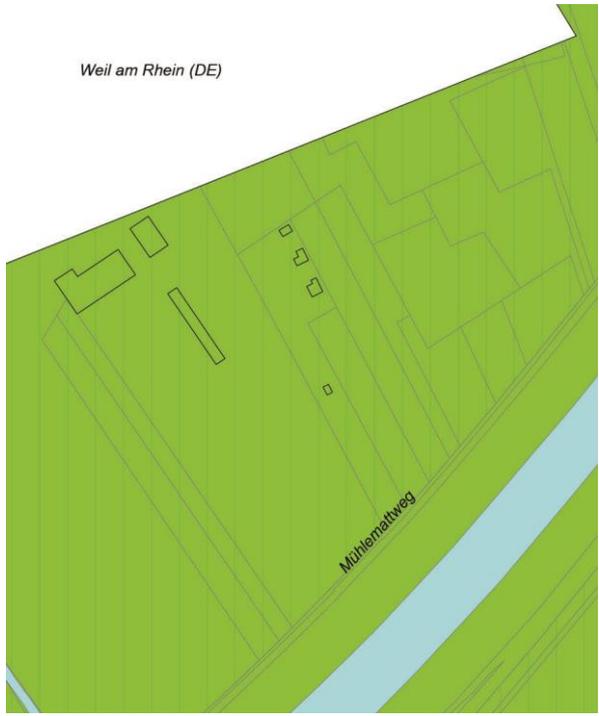
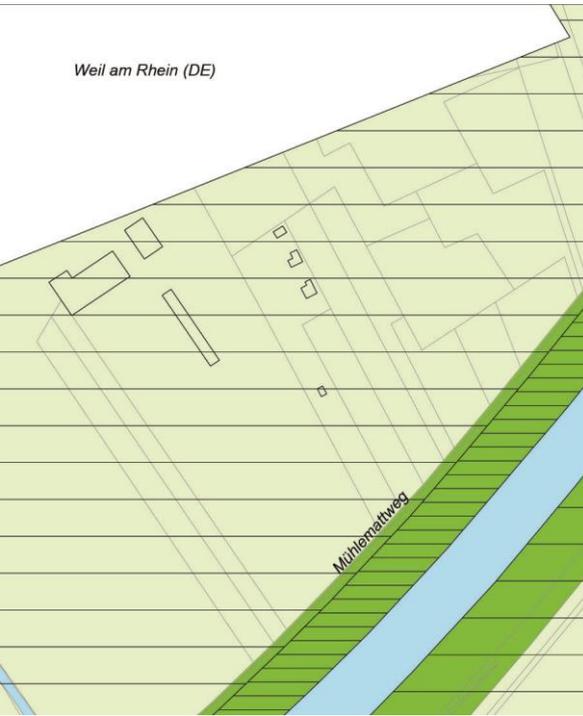


In der Einsprache wird beantragt, auf die Zonenplanänderung zu verzichten und den Bebauungsplan Nr. 82a zu belassen. Eventualiter wird beantragt, das Grundstück in der Grünzone zu belassen.

Bei der betroffenen Parzelle RB 1172 handelt es sich um ein Grundstück an exponierter Lage, an der keine weitere Bebauung mehr zulässig sein soll. Zudem ist ein guter Teil der heute möglichen Bebauung bereits realisiert. Der mit der Zonenplanrevision verfolgte Schutzgedanke kann nur mit den vorgeschlagenen Bestimmungen erreicht werden.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.8.2.2 Einsprache 39 (Weilmatten)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
 <p>Weil am Rhein (DE)</p> <p>Mühlentortweg</p>	 <p>Weil am Rhein (DE)</p> <p>Mühlentortweg</p>

In der Einsprache wird der Bestandesschutz in Frage gestellt, da es sich um ein Gebiet in der Grundwasserschutzzone 2a handelt.

Bestehende Bauten können nach dem Grundsatz des Bestandesschutzes wieder errichtet werden, soweit sie bewilligt worden sind. Dem könnte - neben anderen wichtigen raumplanerischen Anliegen - der Landschaftsschutz entgegenstehen. Die Sachkommission hält jedoch fest, dass bei einer zukünftigen Beurteilung des Bestandesschutzes der Landschaftsschutz einem Wiederaufbau explizit nicht entgegenstehen darf.

://: Abweisung (mehrheitlich)

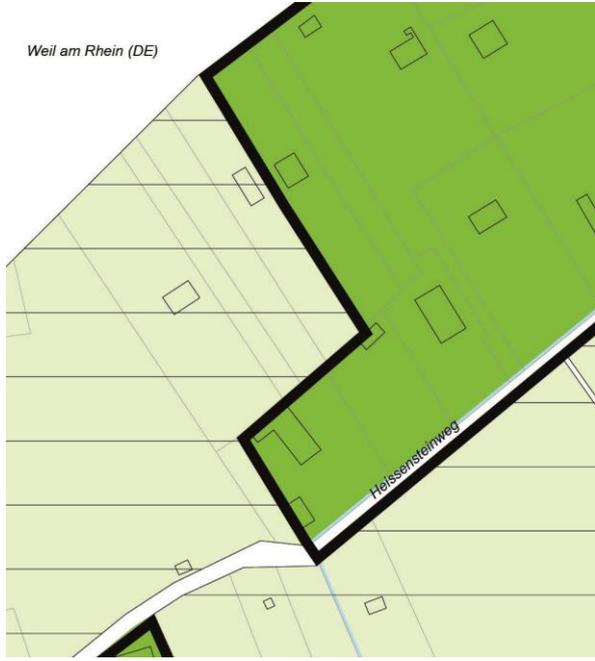
9.8.2.3 Einsprache 41 (allgemein)

Im vorliegenden Schreiben wird als Anregung vorgeschlagen, den Begriff „Treibhäuser“ in den speziellen Nutzungsvorschriften näher zu umschreiben, da nicht klar sei, was darunter falle (Ziff. 2.2 der speziellen Nutzungsvorschriften für Rebärten im Schlipf).

Das Verbot von Treibhäusern gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Schlipf betrifft ausschliesslich die bewilligungspflichtigen Treibhäuser. Nach der gängigen Praxis der Baubewilligungsbehörde ist ein Treibhaus bewilligungspflichtig wenn es bleibend ist, mit kleinen Fundamenten versehen ist und in der Regel nicht zurückhaltend in Erscheinung tritt. Andere, meist saisonale Pflanzenschutzeinrichtungen sind nicht bewilligungspflichtig und somit auch im „Schlipf“ weiterhin zulässig. Es kann nicht die Aufgabe der Nutzungsvorschriften respektive des Zonenplans sein, jeden Begriff aus dem Baurecht zu definieren.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.8.2.4 Einsprache 54 (Heissensteinweg)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird beantragt, die Parzellen in der Grünzone zu belassen und den Bebauungsplan Nr. 82a beizubehalten. Eventualiter wird beantragt, bei Zuweisung in die Landwirtschaftszone den Bebauungsplan Nr. 82a ebenfalls zu belassen.

Auf den betroffenen Parzellen hat es teilweise Reben. Dort sind momentan keine Gebäude möglich. Im Übrigen ist aufgrund der bestehenden Gebäude die heutige Möglichkeit einer Bebauung bereits ausgeschöpft. In der Landwirtschaftszone ausserhalb der Bauzonen können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde zudem erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c RPG).

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.8.2.5 Einsprache 55 (Weilmatten)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle in der Grünzone zu belassen und den Bebauungsplan Nr. 69 zu belassen.

Auf der Parzelle besteht eine Hundesportanlage. Bewilligte Bauten, wie die bestehende Umfriedung, geniessen Bestandesschutz. Andere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Auch in der Grünzone würden die Bauvorschriften sehr restriktiv ausgelegt, da sich die Parzelle in der Grundwasserschutzzone 2a befindet.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.8.2.6 Einsprache 66 (Im Brühl)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
	

In der Einsprache wird beantragt, die speziellen Nutzungsvorschriften „Im Brühl“ auf die ganze Parzelle auszudehnen.

Ein Teil der betroffenen Parzelle liegt ausserhalb des Perimeters der speziellen Nutzungsvorschriften. Ein Gartenhaus müsste demnach im anderen Teil gebaut werden. Da der freie Teil den Charakter einer freien Landschaft ohne Einfriedungen etc. hat, sind dort Bauten unerwünscht.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9 Zone 2R (Ziff. 5.5.10 der Vorlage)

9.9.1 Allgemeine Bemerkungen

Das kantonale Bau- und Planungsgesetz kennt keine Zone 2R, welche gegenüber der Zone 2a eine etwas kleinere Ausnützungsziffer vorsieht. An Hanglagen in Riehen gelten seit Jahren eine Vielzahl von Bebauungsplänen, welche mit einer Bebauungsziffer von 17%, resp. 25% im Vergleich zur Zone 2a eine lockerere Bebauungsstruktur vorgeben. Diese 11 Bebauungspläne (vormals spezielle Bauvorschriften) weichen zwar in einzelnen Punkten voneinander ab. Die Abweichungen haben sich aus den speziellen Gegebenheiten der einzelnen Gebiete ergeben und führten zu einer gewissen Unübersichtlichkeit der massgebenden Bauvorschriften. Daher bestand schon länger die Absicht, die Bauvorschriften für die Hanglagen zu harmonisieren. Auf Anregung der Sachkommission als Begleitgremium wurden diese verschiedenen Bauvorschriften nicht wie ursprünglich vom Gemeinderat geplant in einem umfassenden Bebauungsplan zusammengefasst, sondern als eigene Zone 2R definiert. Gleichzeitig soll durch eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsziffer der Erneuerungsspielraum für renovationsbedürftige Bausubstanz erhöht werden.

9.9.2 Perimeter

Der Perimeter für die neue Zone 2R ist bereits im Begleitgremium ein Thema gewesen. Der Perimeter der Zone 2R setzt sich aus denjenigen Bebauungsplänen zusammen, welche ähnliche, speziell auf die Bedingungen der Hanglagen zugeschnittene Vorschriften haben. Nur die Bebauungspläne 93 (keine Bebauungsziffer, Wandhöhe nicht reduziert, somit 2a in nur 2 Punkten eingeschränkt) und Bebauungsplan Nr. 99 (keine Reduktion der Wandhöhe und der Bebauungsziffer enthalten) sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Regelungen nicht überführt worden. Schliesslich wird aus nachvollziehbaren Gründen das Geviert zwischen Grenzacherweg und Unterm Schellenberg bis zur Bettingerstrasse nicht überführt, da es praktisch noch in der Ebene liegt, und von der Lage und Bebauungsstruktur dem Gebiet westlich des Grenzacherwegs (Kornfeld-Quartier) entspricht. Auch die Gebiete im Mittelfeld und der Langgoldshalde, welche aus der Bauzone entlassen werden, werden selbstverständlich nicht in die Zone 2R überführt.

9.9.3 Änderungsantrag der Sachkommission

Gemäss der Vorlage ist vorgesehen, dass im gesamten Gebiet der neuen Zone 2R nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden dürfen. Bereits heute dürfen im Gebiet mit bestehenden Bebauungsplänen - mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 117 (Gebiet Ausserberg) – nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden. Dort sind auch Häuser zugelassen, welche bis zu sechs Wohneinheiten umfassen, also kleine Mehrfamilienhäuser sind. Nach Ansicht des Gemeinderats sind Mehrfamilienhäuser an Hanglagen städtebaulich bedenklich und können die Wohnqualität bestehender, attraktiver Einfamilienhausquartiere beeinträchtigen. Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhausüberbauungen sind somit nur noch möglich, wenn ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Bebauung konkret festgelegt wird.

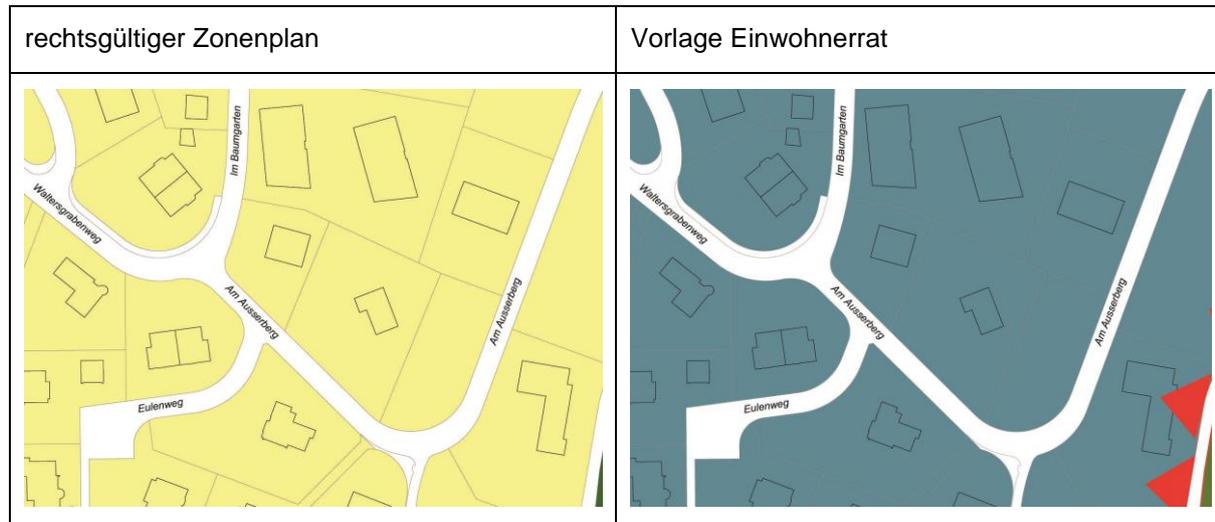
Die Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser ist nach Ansicht der Kommissionsmehrheit zu streng, da damit auch der Bau von sogenannten „Stöckliwohnungen“ oder auch von „Einliegerwohnungen“ ausgeschlossen ist, ohne dass gleich ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden muss. Die Vereinheitlichung der bestehenden 11 Bebauungspläne ist in der Sachkommission unbestritten. Auch ist die Kommissionsmehrheit dagegen, dass die Notwendigkeit einer Zone 2R für Riehen grundsätzlich in Frage gestellt wird, obwohl zum Beispiel auf dem Bruderholz die Zone 2a gilt und eine massvolle Verdichtung erst über einen längeren Zeitraum erfolgen würde, wenn auf die Zone 2R gänzlich verzichtet würde. Somit beschliesst die Sachkommission dem Einwohnerrat folgenden Änderungsantrag zu stellen (Mehrheitsbeschluss):

§ 1 Zone 2R

lit. c) Es dürfen nur Gebäude mit **maximal drei Wohneinheiten** erstellt werden.

9.9.4 Einsprachen

9.9.4.1 Einsprache 3 (Am Ausserberg)



In der Einsprache wird verlangt, dass die Vorschrift so abzufassen sei, dass mindestens die Erstellung von Häusern bzw. eines Hauses mit drei Wohnungen möglich ist.

Aufgrund des oben gestellten Änderungsantrags dürfen in der neuen Zone 2R Gebäude mit maximal drei Wohneinheiten erstellt werden, wie dies in der Einsprache verlangt wird.

://: Gutheissung (mehrheitlich)

Die Gutheissung dieser Einsprache hat keine neue Planaufgabe zur Folge, da lediglich die inhaltliche Umschreibung der neuen Zone geändert wird.

9.9.4.2 Einsprache 8 (Hinterengeliweg)

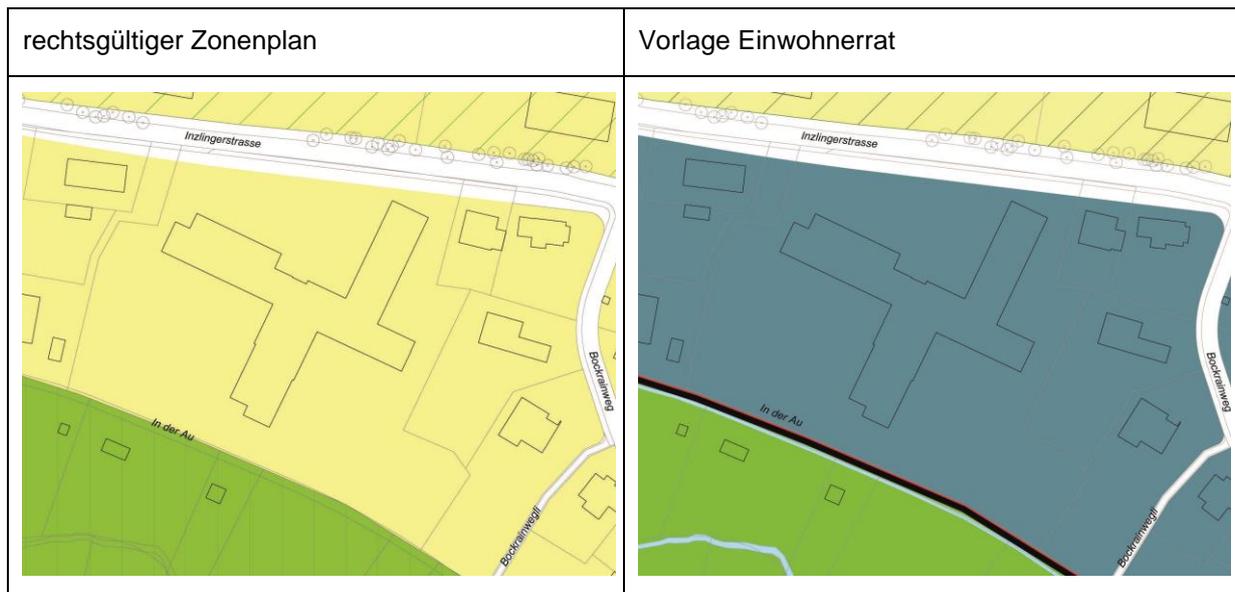
rechtsgültiger Zonenplan	Planaufgabe	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird beantragt, die gesamte Parzelle RF 422 in die Zone 2a zu legen.

Der Gemeinderat hat festgestellt, dass die Parzelle baulich bereits vollständig ausgenützt ist. Die Parzelle kann somit entsprechend der tatsächlichen Bebauung vollständig der Zone 2a zugewiesen werden.

://: Gutheissung (einstimmig)

9.9.4.3 Einsprache 10 (Inzlingerstrasse)



Die Einsprache betrifft das Areal des Alters- und Pflegeheimes Humanitas. Dieses soll in der Zone 2a belassen werden.

Der Entscheid, dieses Areal in die Zone 2R zu überführen, stützt sich auf die Motion Heinrich Ueberwasser und Konsorten (Vorlage Nr. 06-10.581), welche am 28. November 2007 an den Gemeinderat überwiesen wurde und verlangt, dass das Areal in die gleiche Zone gelegt wird, wie die Grundstücke östlich und westlich davon.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.4 Einsprachen 14 und 49 (Rütiring)

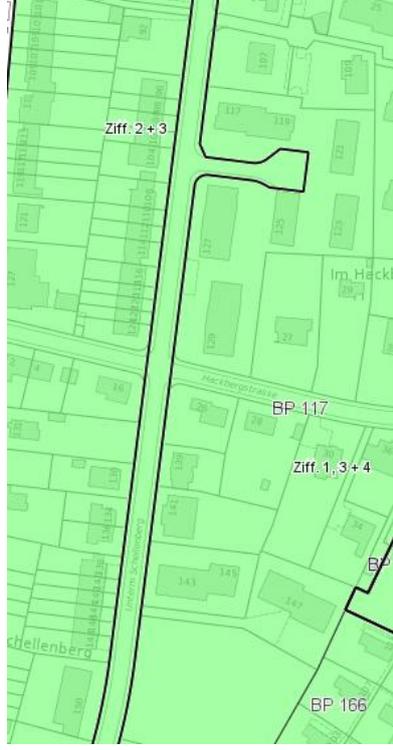
rechtsgültiger Zonenplan	Rechtsgültiger BP 117	Vorlage Einwohnerrat
		

In diesen Einsprachen wird verlangt, dass in der Zone 2R acht Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Sachkommission beantragt dem Einwohnerrat, maximal drei Wohneinheiten zuzulassen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.5 Einsprache 20 (Hackbergstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	Rechtsgültiger BP 117	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird die Einweisung der Liegenschaften entlang der Hackbergstrasse bis zum Unterm Schellenberg in die Zone 2R verlangt.

Die Sachkommission hat sich, wie oben ausgeführt, für eine Beibehaltung des vorgeschlagenen Perimeters ausgesprochen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.6 Einsprache 25 (allgemein)

Der Einsprecher (Verein) möchte, dass kleine Mehrfamilienhäuser ohne Bebauungsplan möglich sind.

Die Sachkommission ist der Ansicht, dass dem Verein gemäss Statuten in Bezug auf die Wohnzone keine Einsprachelegitimation zukommt.

://: Nichteintreten (einstimmig)

9.9.4.7 Einsprache 26 (Albert Oeri-Strasse)

rechtsgültiger Zonenplan	rechtsgültiger BP 86	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird beantragt, dass die Parzelle RE 117 (Dominikushaus) in die Zone 2R gelegt wird.

Im Gegensatz zum Alters- und Pflegeheim Humanitas an der Inzlingerstrasse ist beim Dominikushaus der Entscheid über einen allfälligen Wegzug noch nicht gefällt. Es ist deshalb unklar, was mit dem Areal geschehen wird. Deshalb soll es in der Zone 2a belassen werden. Sollte ein Neubau errichtet werden, der nicht zonenkonform ist, muss ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.8 Einsprache 29 (Bettingerstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	rechtsgültiger BP 117	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird verlangt, dass die beiden benachbarten Parzellen RE 534 und RE 535 in der Zone 2a belassen werden, da sie seit Jahrzehnten ein organisches Ganzes bilden würden.

Obwohl es sich um zwei Parzellen des gleichen Eigentümers handelt, soll nach Ansicht der Sachkommission an der vorgeschlagenen Zonengrenze festgehalten werden. Eine zonenkonforme Bebauung ist weiterhin möglich, da der Charakter der beiden Zonen sehr ähnlich ist.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.9 Einsprache 33 (Hirzenstrasse)

rechtsgültiger Zonenplan	rechtsgültiger BP 117	Vorlage Einwohnerrat
		

Die Einsprache richtet sich gegen die Einschränkung der Wohnungszahl, weil im bestehenden Bebauungsplan Nr. 117 Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohnungen zulässig sind.

Wie bereits erwähnt, beantragt die Sachkommission dem Einwohnerrat, maximal drei Wohneinheiten zuzulassen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.9.4.10 Einsprache 36 (Im Wenkenberg)

In der Einsprache wird zu Recht vorgebracht, dass die Formulierung der Vorschrift für die Zone 2R Ziff. 1 lit. h missverständlich sei. Der Gemeinderat und die Sachkommission schlagen deshalb folgende neue Fassung vor:

h) Auf den Parzellen westlich der Strasse „Im Wenkenberg“ sind gegen die Strasse nur eingeschossige, gegen die Talseite maximal zweigeschossige Gebäudeteile zulässig. Zwischen eingeschossigen Gebäudeteilen sind 6 m, zwischen zweigeschossigen Gebäudeteilen 10 m freizuhalten.

://: Gutheissung (einstimmig)

9.9.4.11 Einsprache 46 (allgemein)

Die Einsprache richtet sich erstens (1) gegen die Erhöhung der Bebauungsziffer von 17% auf 20%, zweitens (2) gegen den Wegfall der Parzellenmindestgrösse und verlangt drittens (3), dass nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden können (ohne die Möglichkeit eines individuellen Bebauungsplans) sowie viertens (4), dass die Garagenpflicht beibehalten wird.

Zu 1

Die Sachkommission unterstützt die moderate Erhöhung der Bebauungsziffer von 17% auf 20%.

://: Abweisung (einstimmig)

Zu 2

Aufgrund der Möglichkeit Stockwerkeigentum zu errichten, wird die Dichte der Bebauung durch die Bebauungsziffer geregelt und nicht die Parzellenmindestgrösse.

://: Abweisung (einstimmig)

Zu 3

Wie bereits erwähnt, beantragt die Sachkommission dem Einwohnerrat, maximal drei Wohneinheiten zuzulassen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

Zu 4

Die Sachkommission folgt der Meinung des Gemeinderats, dass die Garagenpflicht aufgehoben wird und somit als übergeordnetes kantonales Recht die Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen vom 22. Dezember 1992 auch für diese Gebiete massgebend ist²⁵.

://: Abweisung (mehrheitlich)

²⁵ SG 730.310

9.9.4.12 Einsprache 52 (allgemein)

Die Einsprache richtet sich erstens (1) gegen eine generelle Beschränkung der Wohneinheiten und verlangt zweitens (2) eventualiter Ein- bis Dreifamilienhäuser zuzulassen.

Zu 1

Die Sachkommission hat sich für eine Beschränkung auf drei Wohneinheiten ausgesprochen.

://: Abweisung (mehrheitlich)

Zu 2

Der Eventualantrag entspricht dem Antrag der Sachkommission.

://: Gutheissung (mehrheitlich)

Die Gutheissung des Eventualantrags durch den Einwohnerrat hat keine neue Planaufgabe zur Folge.

9.9.4.13 Einsprache 58 (allgemein)

Die Einsprache verlangt erstens (1), dass es keine Möglichkeit geben darf, mit einem Bebauungsplan die Zahl der Häuser und Wohnungen zu erhöhen, wie dies in den Erläuterungen stehen würde, und zweitens (2), dass der Begriff „ab dem massgeblichen Terrain“ in Ziffer 1 f) klarer zu formulieren sei.

Zu 1

Die Möglichkeit, mit einem Bebauungsplan eine bessere Bebauung zu erreichen, kann nach übergeordnetem Recht nicht verhindert werden. Das kantonale Bau- und Planungsgesetz sieht diese Möglichkeit ausdrücklich vor (§ 101 BPG). Ausserdem sind die Erläuterungen gar nicht anfechtbar.

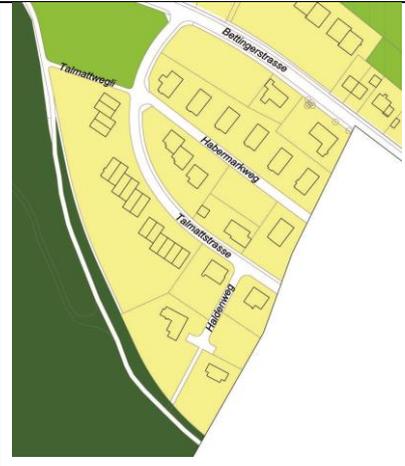
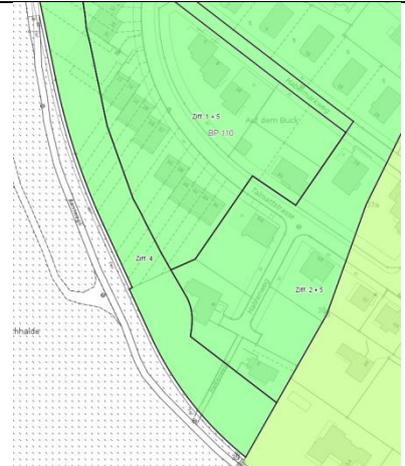
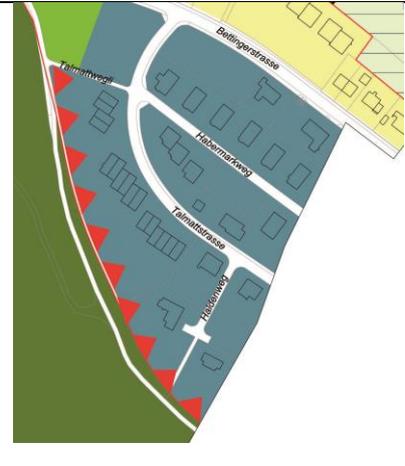
://: Nichteintreten

Zu 2

Die Bestimmung des massgeblichen Terrains richtet sich auch in Zukunft nach der Praxis der kantonalen Baubewilligungsbehörde.

://: Abweisung (einstimmig)

9.9.4.14 Einsprache 71 (Haldenweg)

rechtsgültiger Zonenplan	rechtsgültiger BP 110	Vorlage Einwohnerrat
		

Die Einsprache richtet sich gegen die Aufhebung der speziellen Bauvorschriften 110, weil damit insbesondere eine Erhöhung des Baurechtszinses (durch die Erhöhung der Bebauungsziffer) befürchtet wird.

Die Sachkommission vertritt die Auffassung, dass eine leichte Erhöhung der Bebauungsziffer an Hanglagen sinnvoll ist. Zudem sind für die Berechnung des Baurechtszinses die Bestimmungen des jeweiligen Baurechtsvertrags massgebend, welche der Einwohnerrat – ausser wenn die Gemeinde Riehen Baurechtsgeberin wäre - nicht beeinflussen kann.

://: Abweisung (mehrheitlich)

9.10 Denkmalschutz (Ziff. 5.5.11 der Vorlage)

9.10.1 Allgemeine Bemerkungen

Die bestehenden Stadt- und Dorfbildschutz- und –schonzone wurden im Rahmen der Zonenplanrevision überprüft. Auf eine Ausdehnung der Zonen wird verzichtet. Einzelne Parzellen sollen allerdings von bisher Schonzone neu in die Schutzzone überwiesen werden (z. Bsp. Parzelle RA 288, Landgasthof). Die Sachkommission schliesst sich den diesbezüglichen Überlegungen des Gemeinderats in der Vorlage und im Planungsbericht an.

9.10.2 Einsprachen

9.10.2.1 Einsprache 23 (Kirchstrasse)



In der Einsprache wird eine Verlegung in die Schutzzone anstatt in die Schonzone verlangt. Eventualiter wird beantragt, den ganzen unbebauten Teil der Parzelle (denkmalgeschützte Landvogtei) in die Grünzone zu verlegen.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung war die Schonzone bereits in einem Baurekursverfahren ein Thema. Ein Pavillon konnte wegen der Schonzone nicht gebaut werden, weil ein strenger Umgebungsschutz besteht. Mit der Grünzone entlang des Brühlmattwegs soll verhindert werden, dass die Parzelle über den Brühlmattweg erschlossen werden kann. Die Kommissionsmehrheit unterstützt den Antrag des Gemeinderats, die bestehende Schonzone zu belassen. Zukünftige Projekte, welche dem Umgebungsschutz gerecht werden, sollen nicht verunmöglicht werden.

://: Abweisung (mehrheitlich)

://: Der Eventualantrag, den unbebauten Teil in die Grünzone zu verlegen, wird ebenfalls abgelehnt (mehrheitlich)

9.10.2.2 Einsprache 28 (Baselstrasse)



In der Einsprache wird verlangt, dass die Strassenlinie angepasst wird.

Diese Einsprache ist schon unter Ziff. 9.1.2.2 behandelt und abgewiesen worden. An dieser Stelle ist sie aufgeführt, weil auch verlangt wird, dass der Schutzzone nur zugestimmt werde, wenn die Strassenlinie angepasst wird.

://: Abweisung (mehrheitlich, bei Ausstand Ch. Kaufmann)

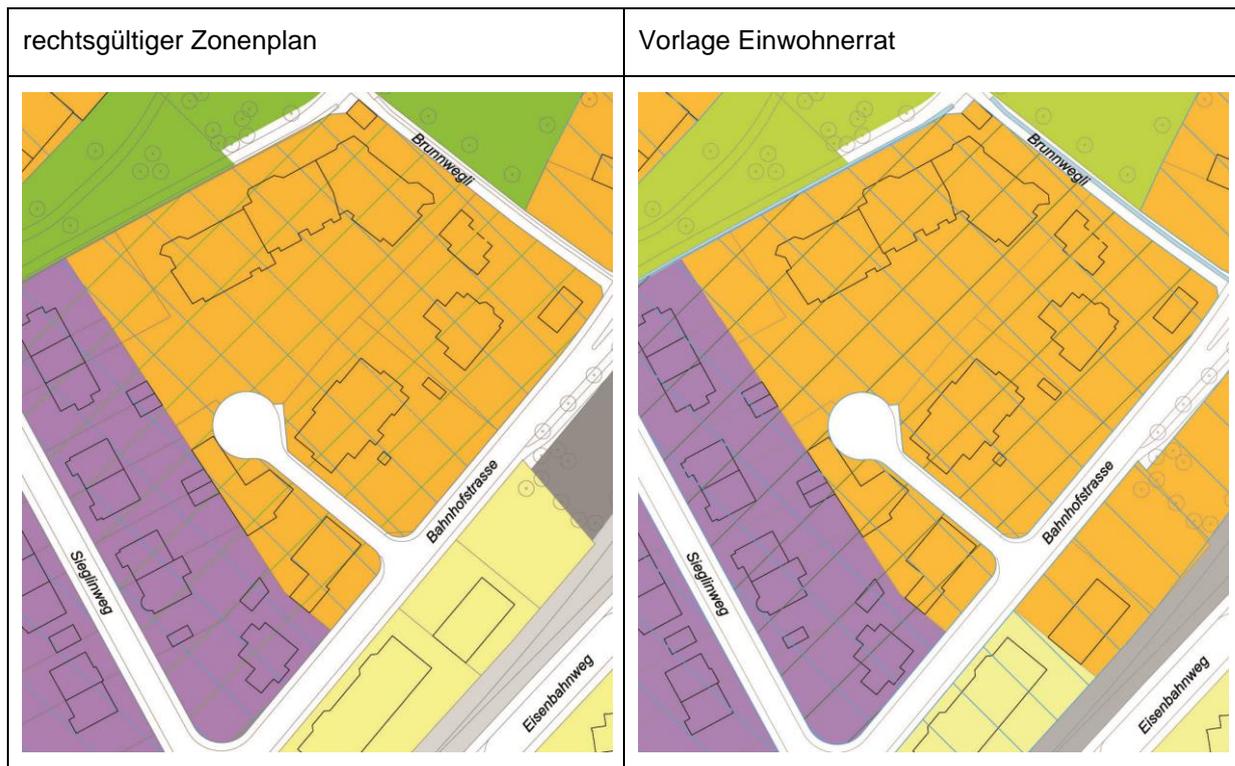
9.10.2.3 Einsprache 59 (Bäumlihofgut)

rechtsgültiger Zonenplan	Planauflage	Vorlage Einwohnerrat
		

In der Einsprache wird zu Recht darauf hingewiesen, dass bei der Zuweisung der Scheunen und Stallgebäude der Kooperationsweg irrtümlich in der Grünzone verblieben ist. Dieser Weg ist wie die angrenzenden Parzellen in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zu legen.

://: Gutheissung (einstimmig)

9.10.2.4 Einsprache 67 (Bahnhofstrasse)



In der Einsprache wird beantragt, dass die Parzelle RA 88 in die Schutzzone gelegt wird.

Aus planerischer Sicht ist es nicht üblich, eine einzige Parzelle in die Schon- oder Schutzzone zu legen, sondern jeweils ein Ensemble in einem grösseren Zusammenhang. Ausserdem ist festzuhalten, dass das Haus ohnehin unter Denkmalschutz steht und ein Umgebungsschutz besteht.

./: Abweisung (mehrheitlich)

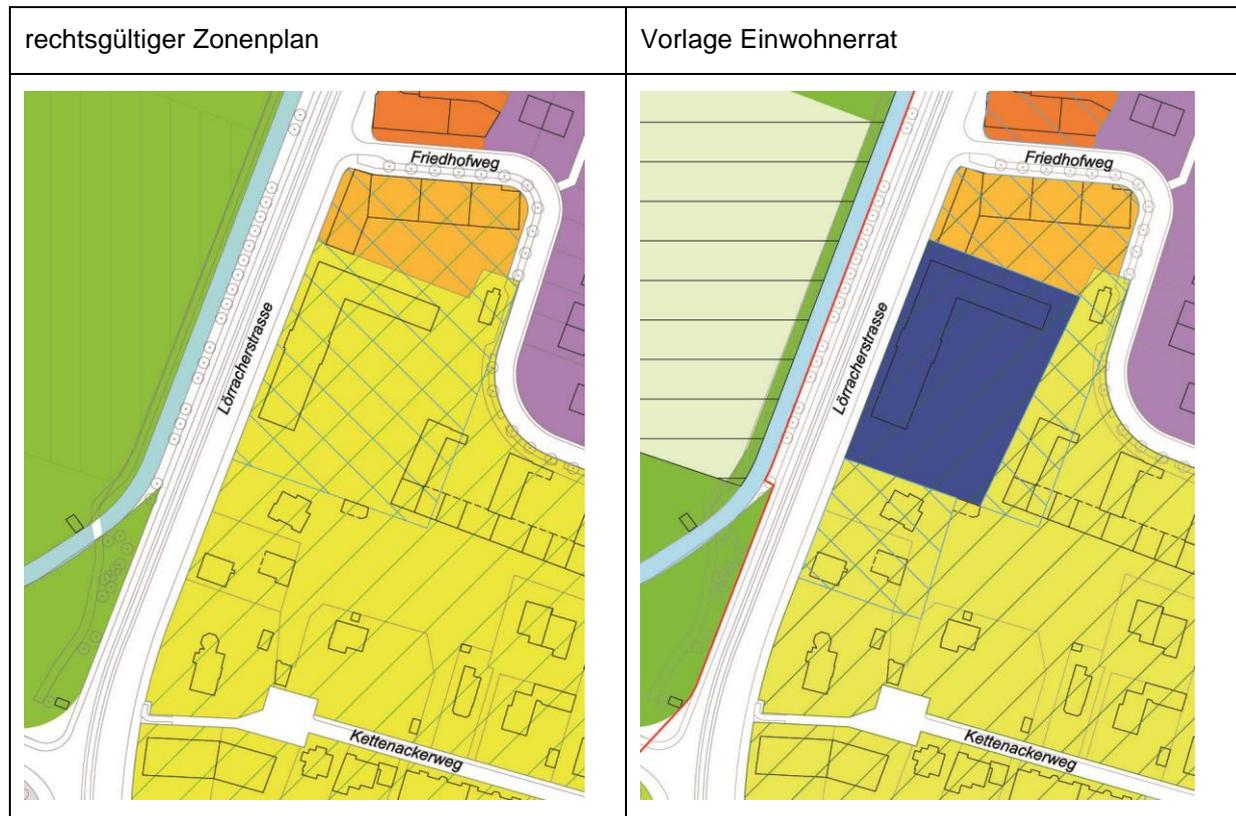
9.11 Arbeitszonen (Ziff. 5.5.12 der Vorlage)

9.11.1 Allgemeine Bemerkungen

Ein wesentliches Ziel der gesamten Zonenplanrevision ist die Schaffung von Arbeitszonen. Riehen ist in erster Linie eine Wohngemeinde und wird es im Wesentlichen auch bleiben. Damit aber die bestehenden Betriebe durch steigende Baulandpreise nicht weiter aus Riehen vertrieben werden und die Zahl der Betriebe nicht weiter rückläufig ist und sogar wieder leicht ansteigen kann, soll neu eine sogenannte Arbeitszone definiert werden. Dort sollen Betriebe, die mässig störende Emissionen verursachen, wie bereits heute in Wohn- und Arbeitsmischzonen zulässig sein. Insgesamt stehen für solche Betriebe neu theoretisch 487'720 m² zur Verfügung gegenüber bisher 393'284 m². Dies entspricht einer Zunahme von immerhin 94'436 m² oder 24%. Die Diskussion über das Stettenfeld ist zurzeit noch offen (vgl. die Ausführungen zum Stettenfeld unter Ziff. 9.3 des Berichts), jedoch ist denkbar, dass auch im Stettenfeld an geeigneten Orten Arbeitszonen gelegt werden können. Gebiete für stark störende Betriebe sollen auch nach dem neuen Zonenplan in Riehen nicht zulässig sein.

9.11.2 Einsprachen

9.11.2.1 Einsprache 17 (Lörracherstrasse)



In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle in eine Arbeitszone 3 anstatt in die Arbeitszone 2 zu legen.

Die Parzelle befindet sich aktuell in der Zone 2. Die Anrechnung unterirdischer Flächen hat auf der Parzelle zu einer Übernutzung geführt. Dies könnte mit einer Arbeitszone 3 behoben werden. Da mit einer Arbeitszone 3 auch noch eine Aufstockung möglich wäre, wird das Begehren abgelehnt. Der Bestandesschutz bleibt jedoch gewährleistet.

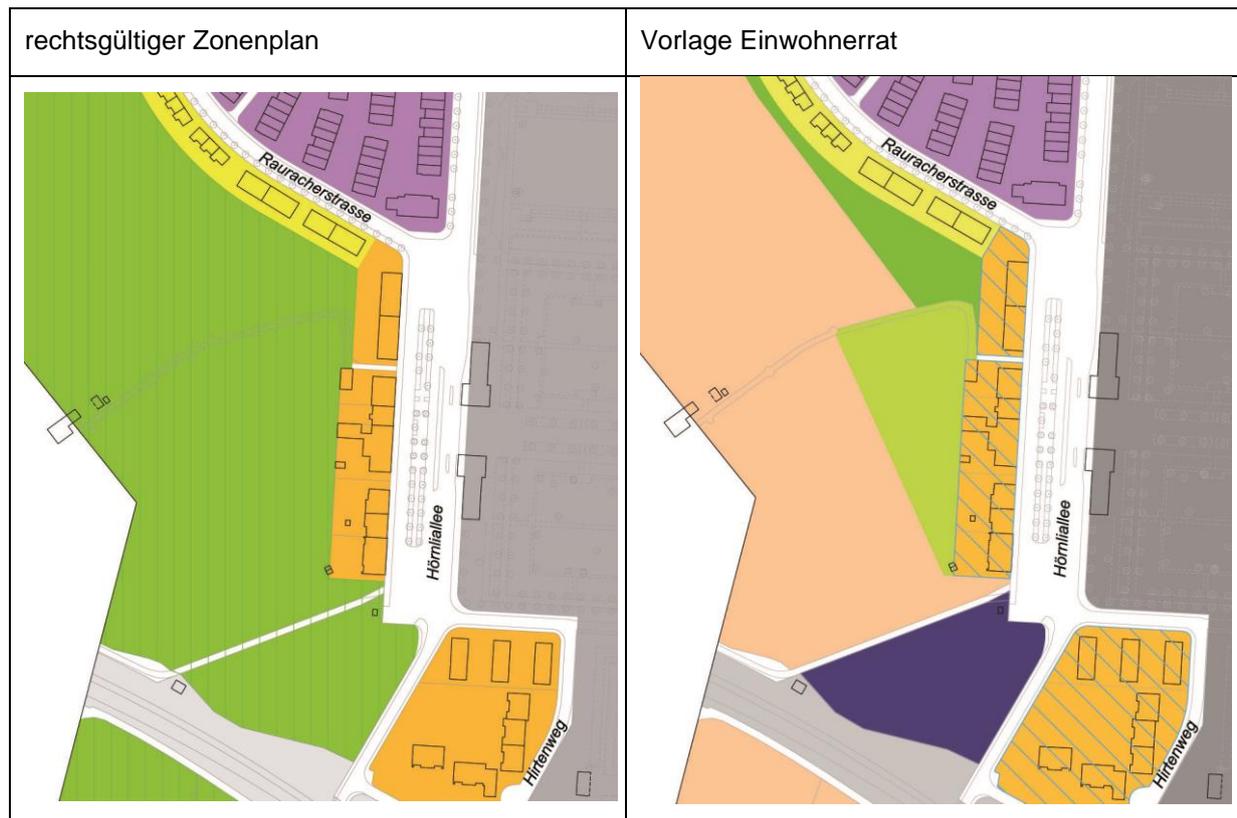
://: Abweisung (mehrheitlich, bei Ausstand R. Brüderlin)

9.11.2.2 Einsprache 25 (allgemein)

Das Schreiben wird als Anregung entgegengenommen. Nach Ansicht der Sachkommission sind in der vorliegenden Zonenplanung die wesentlichen Anliegen des Gewerbes berücksichtigt worden, nahm doch die Flächenbilanz für die Wohn- und Arbeitsmischgebiete inkl. den neugeschaffenen reinen Arbeitszonen um insgesamt 24% zu (vgl. Ziff. 9.11.1 des Kommissionsberichts).

://: Nichteintreten (einstimmig)

9.11.2.3 Einsprache 42 (Hörnliallee)



Die Einsprache wendet sich gegen die Arbeitszone und gegen die Einweisung des Gebiets in die Arbeits- und Wohnmischzone sowie in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird an einer anderen Stelle behandelt.

Gegen die Einweisung des gesamten Gebiets in die Arbeits- und Wohnmischzone wird vorgebracht, dass die bestehende Nutzung ausschliesslich aus Wohnen bestehen würde. Dem ist entgegenzuhalten, dass dies nur für einzelne Häuser an der Hörnliallee zutrifft. Ansonsten sind dort bereits heute einige Gewerbebetriebe und Gastgewerbebetriebe anzutreffen. Zudem ist die Verkehrserschliessung gut, sodass der durch das Gewerbe generierte Verkehr nicht zu einer Belastung reiner Wohnquartiere führt.

://: Abweisung (mehrheitlich)

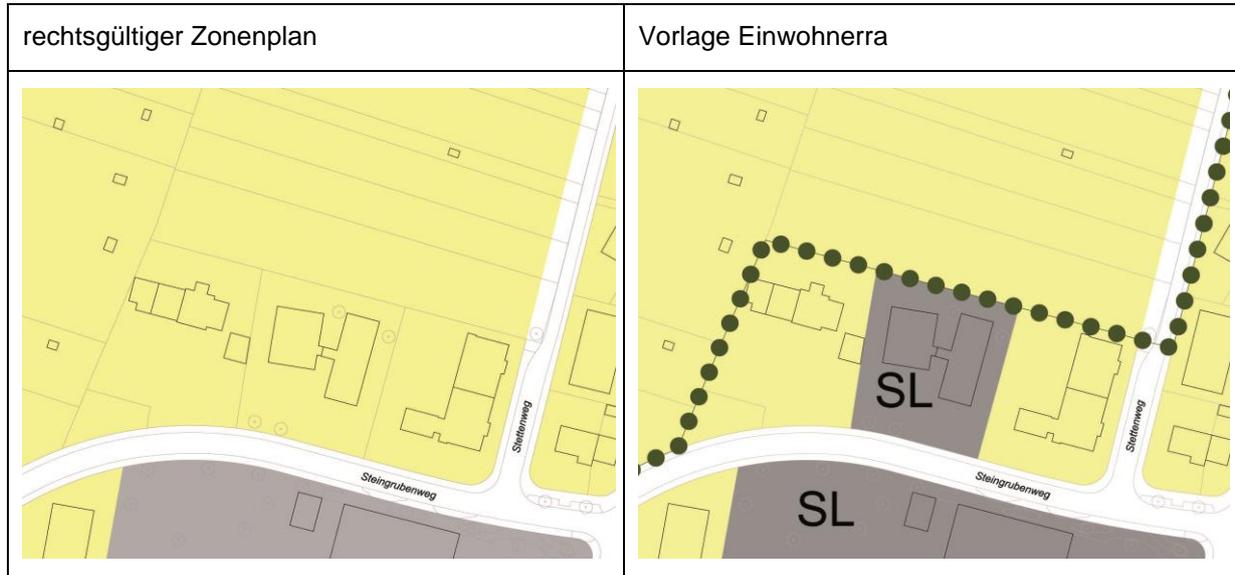
9.12 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Ziff. 5.5.13 der Vorlage)

9.12.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Zweckbestimmung für die Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse müssen sowohl von Bundesrechts wegen als auch vom kantonalen Recht her definiert werden, damit für die angrenzenden Grundstücke eine Rechtssicherheit besteht. Dabei müssen die Nutzungen so beschrieben werden, dass ersichtlich wird, welchem Zweck die entsprechende Zone dient.

9.12.2 Einsprachen

9.12.2.1 Einsprache 10 (Steingrubenweg)



In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle RF 427 in der Zone 2a zu belassen.

Nach Aussagen des Gemeinderats ist auf dieser Parzelle langfristig eine Schulnutzung geplant. Deshalb ist auch nach Ansicht der Sachkommission die Einweisung in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse richtig, und es ist richtig, als Zweckbestimmung „Schule“ anzugeben.

://: Abweisung (einstimmig)

9.12.2.2 Einsprache 12 (Hinter Gärten)

rechtsgültiger Zonenplan	Vorlage Einwohnerrat
 <p>The map on the left shows a residential area with a central grey-shaded region labeled 'Hinter Gärten'. This area is designated as 'Zone NÖI'. Surrounding areas are yellow, with 'Zone 2a' labeled in the top right. Street names like 'Stengrubelweg' and 'Hinter Riehen' are visible. The map includes lot numbers and a hatched green area to the right.</p>	 <p>The map on the right shows the same residential area. The central grey-shaded region is now labeled 'Hinter Gärten' and 'FS'. This area is now designated as 'Zone 2a'. The surrounding yellow areas remain 'Zone 2a'. The hatched green area to the right is also present. Street names and lot numbers are consistent with the left map.</p>

In der Einsprache wird geltend gemacht, dass die Landumlegung vor der Festsetzung der neuen Zonenordnung durchzuführen sei.

Mit der vorgesehenen Landumlegung übernimmt die Gemeinde Riehen das der Zone NöI zugewiesene Gebiet im Abtausch für das Areal, welches der Zone 2a zugewiesen werden soll. Das von den Einsprechern verlangte Vorgehen wird somit – wie bereits der Gemeinderat festgestellt hat - wie beantragt umgesetzt.

://: Gutheissung (einstimmig)

9.13 Bahnareal (Ziff. 5.5.14 der Vorlage)

9.13.1 Allgemeine Bemerkungen

Sowohl der Bau als auch der Betrieb einer Bahnanlage wird ausschliesslich durch das eidgenössische Recht geregelt. Weder das kantonale noch das kommunale Recht darf zu Einschränkungen führen.

Im Zonenplan hat das als Bahnareal ausgeschiedene Areal nur orientierenden Charakter, weil die eidgenössischen eisenbahnrechtlichen Bestimmungen und nicht die kantonalen Bau- und Planungsgesetzbestimmungen massgebend sind. Das Bahnareal kann aber grundsätzlich im Zonenplanverfahren erweitert oder verringert werden. Bezüglich der Bahnlinie ins Wiesental kann dies aber - wie bereits erwähnt - nur soweit geschehen, als der Staatsvertrag von 1852 nicht verletzt wird.

9.13.2 Einsprachen

9.13.2.1 Einsprache 9 (allgemein)

Der Einsprecher befürchtet, dass bei der zukünftigen Entwicklung von Arealen an der Bahnlinie die geforderten Grenzabstände, Grenzwerte etc. nicht mehr beachtet würden. Dem ist entgegenzuhalten, dass gemäss Eisenbahngesetz sämtliche Baubegehren entlang der Bahn der Deutschen Bahn vorgelegt werden müssen. Da es sich dabei nicht um eine zonenrechtliche Frage handelt, empfiehlt die Sachkommission, nicht auf die Einsprache einzutreten.

://: Nichteintreten (mehrheitlich)

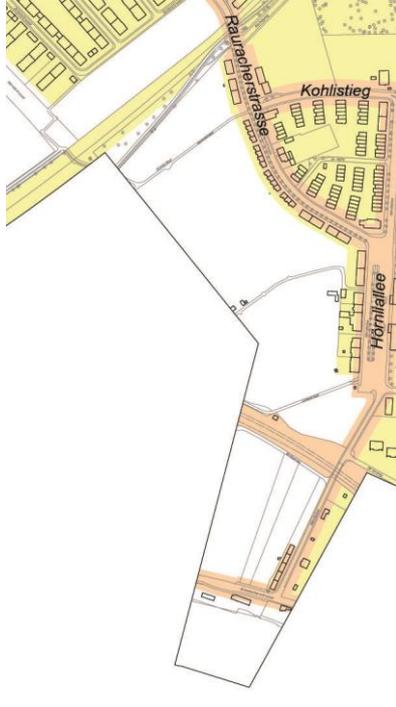
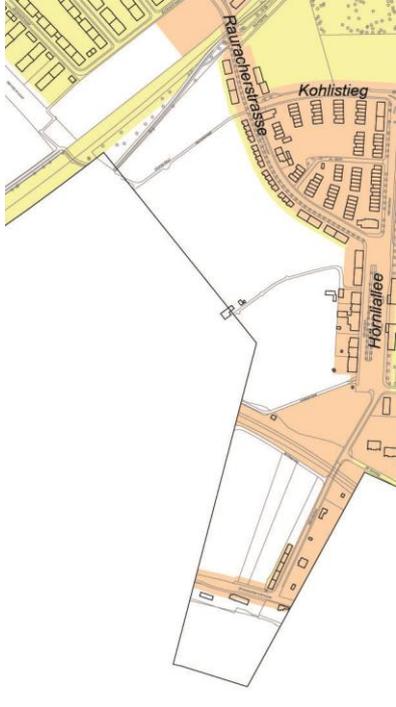
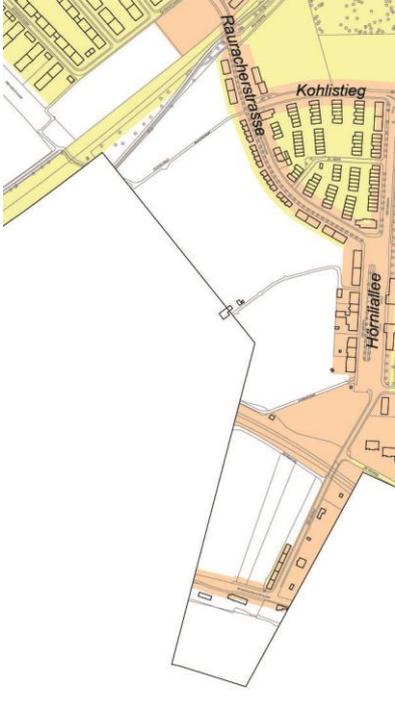
9.14 Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP)

9.14.1 Allgemeines

Bei einer Zonenplanänderung muss auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) an die vorgesehene neue Nutzung angepasst werden. Dies hat von Gesetzes wegen in einem koordinierten Verfahren mit entsprechender Planaufgabe zu erfolgen. Im vorliegenden Fall wurde deshalb gleichzeitig mit der Auflage des Zonenplans auch der LESP aufgelegt. Der Einwohnerrat muss über allfällige Einsprachen entscheiden und den LESP zusammen mit dem Zonenplan beschliessen²⁶.

9.14.2 Anträge der Sachkommission

9.14.2.1 Änderungsantrag

rechtsgültiger LESP	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

Bei der Behandlung des LESP hat die Sachkommission festgestellt, dass die Darstellung im Plan im Geviert Kohlistieg, Rauracherstrasse, Hörnliallee falsch ist. Anstelle der Lärmempfindlichkeitsstufe II ist im öffentlich aufgelegten Plan die Lärmempfindlichkeitsstufe III eingezeichnet. Dieser Fehler ist offenbar beim Herunterladen der Daten von Grundbuch- und Vermessungsamt entstanden und bisher nicht bemerkt worden. Dagegen ist die Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufe im online abrufbaren Plan auf der Internetseite der Gemeinde Riehen richtig. Da jedoch der aufgelegte Plan massgebend ist, muss dieser korrigiert werden.

://: Die Sachkommission beantragt deshalb einstimmig, im Geviert Kohlistieg, Rauracherstrasse, Hörnliallee die Lärmempfindlichkeitsstufe II zu belassen.

²⁶ siehe Beschlussentwurf Seite 37 der Vorlage

9.14.2.2 Überprüfung der Lärm-Vorbelastungstreifen

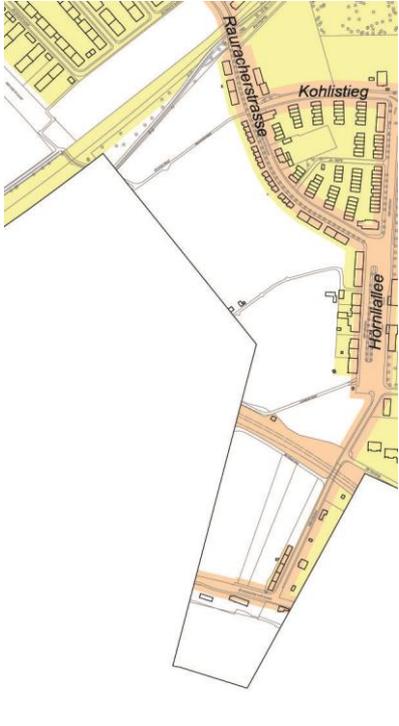
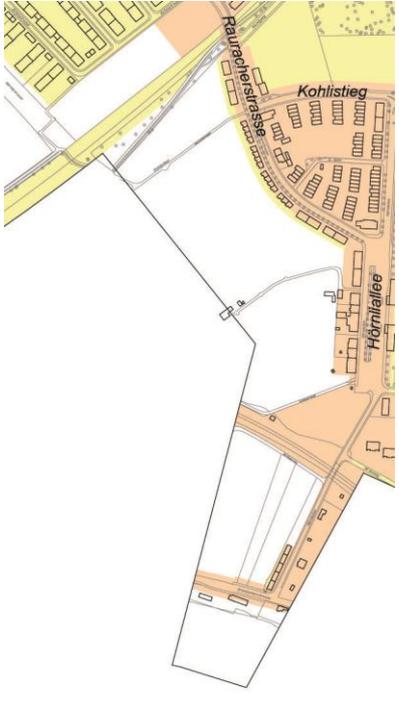
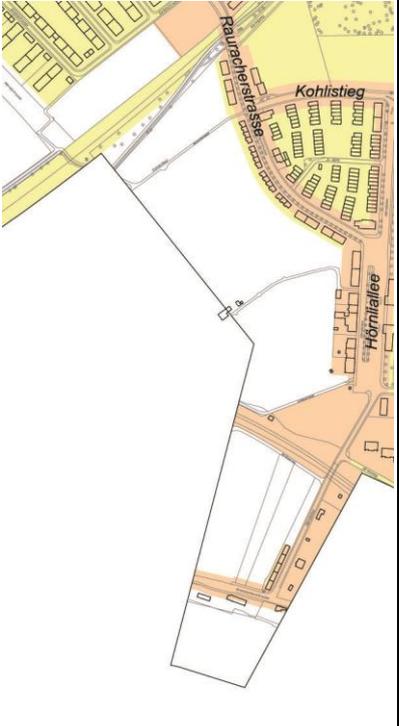
Im Zuge der laufenden Zonenplanrevision wurden nur die Anpassungen des LESP vorgenommen, welche sich zwingend aus den Änderungen der Nutzungspläne ergeben. Eine Gesamtüberprüfung der Lärm-Vorbelastungen entlang der Verkehrsachsen wurde dagegen nicht vorgenommen. Diese Vorbelastungen haben auch keinen Zusammenhang mit der Revision des Zonenplans, sondern sind tatsächliche Gegebenheiten, welche sich ändern können und deshalb periodisch überprüft werden müssen. Die Überprüfung der Lärm-Vorbelastungen muss deshalb nicht zusammen mit der Zonenplan-Gesamtrevision erfolgen, sondern kann auch separat vorgenommen werden.

Obwohl die fachliche Überprüfung des Vorbelastungstreifens durch die Gemeindeverwaltung in der Rauracherstrasse im Abschnitt Kohlistieg bis Hörnliallee ergeben hat, dass eine Aufhebung des Vorbelastungstreifens in diesem Abschnitt infolge des vorgesehenen Abtauschs der Strassen zwischen dem Kanton und der Gemeinde und der funktionellen Herabstufung zweckmässig ist, verzichtet die Sachkommission darauf, dem Einwohnerrat einen entsprechenden Antrag zu stellen. Die Sachkommission kommt nämlich zum Schluss, dass eine umfassende Überprüfung der Fragestellung für sämtliche Gemeindestrassen mit Vorbelastungstreifen durchgeführt werden muss. Zudem ist die Lärmsituation entlang der Hauptachsen generell zu prüfen. Deshalb empfiehlt die Sachkommissionsmehrheit, dieses Thema separat zu prüfen, öffentlich aufzulegen und zum gegebenen Zeitpunkt dem Einwohnerrat zum Entscheid vorzulegen.

Damit sichergestellt werden kann, dass das Thema möglichst zeitnah mit der Zonenplanrevision behandelt wird, hat die Sachkommission beschlossen, eine entsprechende Motion einzureichen, welche gleichzeitig mit den Beschlüssen zum Zonenplan und zum LESP vom Einwohnerrat behandelt werden soll.

9.14.3 Einsprachen

9.14.3.1 Einsprache 42 (Hörnliallee)

rechtsgültiger LESP	Vorlage Einwohnerrat	Vorschlag SSL
		

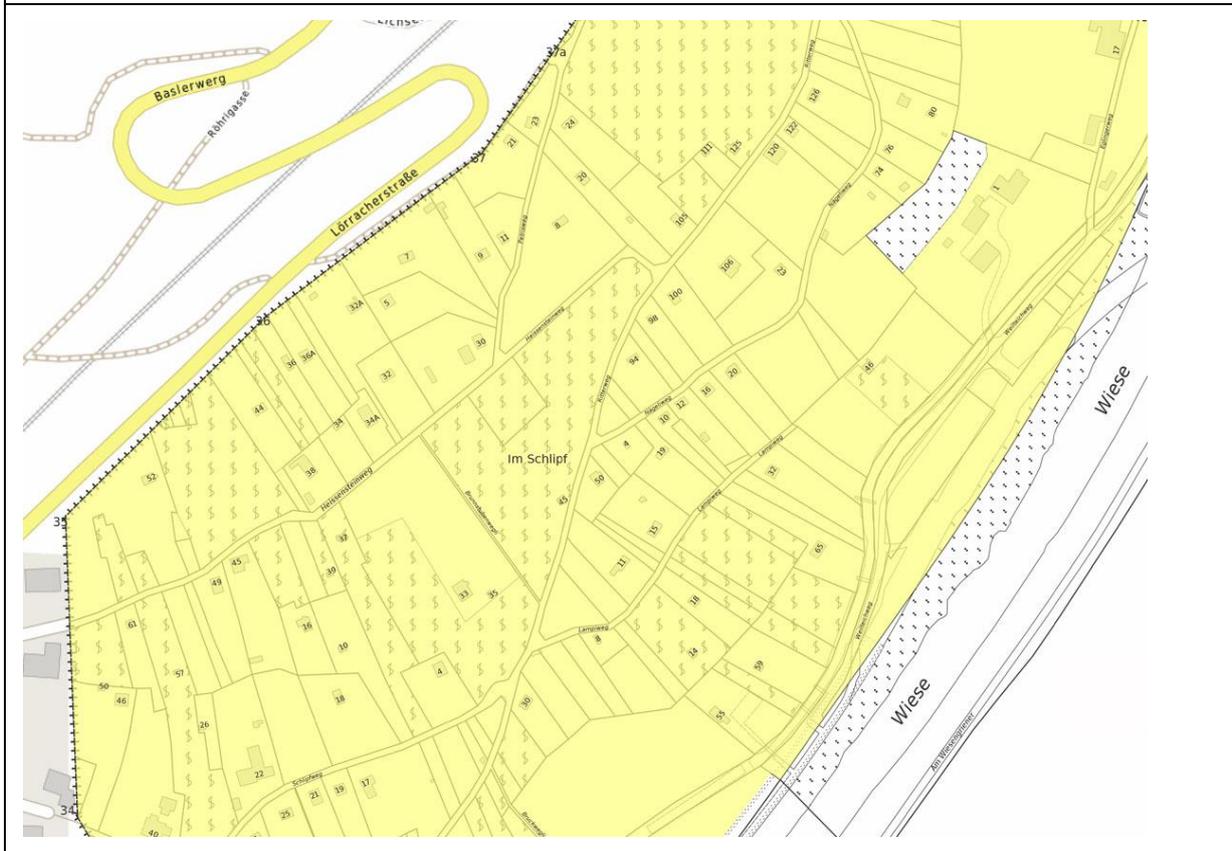
In der Einsprache wird betreffend LESP beantragt, dass die ganzen Liegenschaften integral in die Lärmempfindlichkeitsstufe II und keine volle Überführung in die Stufe III erfolgen soll.

Bei der neuen Zone Wohn- und Arbeitsmischgebiet, in der mässig störende Betriebe zulässig sind, ist systematisch die Lärmempfindlichkeitsstufe III vorgesehen. Eine weitere Frage betrifft die Tatsache, dass bei der Rauracherstrasse Tempo 30 gilt und die Hörnliallee mehr belastet ist. Ausserdem ist ein Abtausch der beiden Strassen zwischen Kanton (Rauracherstrasse) und Gemeinde (Hörnliallee) in Vorbereitung. So stellt sich bei der Rauracherstrasse die grundsätzliche Frage, ob nicht das ganze Gebiet der Stufe II zugewiesen werden könnte. Die Sachkommission vertritt die Auffassung, dass man solche grundsätzlichen Fragen nicht anlässlich eines Einzelfalls entscheiden soll. Vielmehr muss über das ganze Gemeindegebiet abgeklärt werden, ob auch an anderen Orten eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen werden kann. Diese Gesamtüberprüfung wurde noch nicht vorgenommen, soll aber – wie oben ausgeführt – auf Antrag des Einwohnerrats in einem separaten Verfahren in Angriff genommen werden.

://: Abweisung der Einsprache in diesem Punkt (einstimmig)

9.14.3.2 Einsprache 64 (Schlipf)

rechtsgültiger LESP



In der Einsprache wird die Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe I anstatt II beantragt.

Im Kanton Basel-Stadt ist die Lärmvorbelastung so gross, dass nirgendwo die Lärmempfindlichkeitsstufe I festgelegt werden kann. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist zudem für Bauten relevant, welche im Sinne der eidgenössischen Lärmschutzverordnung lärmempfindliche Räume aufweisen (z.B. Wohnräume). Auf der Parzelle der Einsprecher sind keine solchen Räume vorhanden bzw. zulässig.

://: Abweisung (einstimmig)

10 Anträge

Die Sachkommission beantragt dem Einwohnerrat, folgende Änderungen (siehe Beilage 1 Beschlussesentwürfe sowie Planbeilagen 2 und 3) zu beschliessen:

- die Zonenordnung
- den Zonenplan und den Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 28. April 2014
- die Nutzungsplanung Stettenfeld

Die Sachkommission beantragt dem Einwohnerrat, folgende Vorschriften und Pläne unverändert gemäss Einwohnerratsvorlage zu beschliessen:

- die speziellen Nutzungsvorschriften für Pflanz- und Kleingärten,
- die speziellen Nutzungsvorschriften für Rebgärten im Schlipf mit Aufhebung des Bebauungsplanes 82a, und
- die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 69

Weiter beantragt die Sachkommission dem Einwohnerrat

- die Einsprachen 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71 und 72 im Sinne der Erwägungen abzuweisen respektive nicht darauf einzutreten, und
- die Einsprachen 1, 3, 7, 8, 12, 15, 24, 34, 36, 37, 38, 43, 45, 52, 59, 61 und 70 im Sinne der Erwägungen ganz oder teilweise gutzuheissen

Riehen, 28. April 2014

Sachkommission Siedlung und Landschaft



Christian Heim, Präsident

Beilagen:

- Beschlussesänderungen der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)
- Zonenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Vorschlag der SSL