# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

**An den Grossen Rat** **07.1893.01**

BD/P071893
Basel, 5. Dezember 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 4. Dezember 2007

# Ratschlag

## Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse

## Areal zwischen Wettsteinallee, Rheinfelderstrasse und Chrischonaweglein

## Festsetzung eines Bebauungsplans

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 7. Dezember 2007

## Inhaltsverzeichnis

**1. Begehren ..... 3**

**2. Ausgangslage ..... 3**

**3. Erläuterungen ..... 4**

3.1 Zielsetzung des Vorhabens ..... 4
3.2 Alterssiedlung Rheinfelderstrasse ..... 4
3.3 Betriebskonzept zur Erweiterung der Alterssiedlung Rheinfelderstrasse ..... 5
3.4 Studienauftrag ..... 6
3.5 Projektbeschrieb „Avantage“ ..... 6

**4. Planerische Massnahmen ..... 8**

4.1 Planungsperimeter ..... 8
4.2 Bestehende Zonierung ..... 8
4.3 Bebauungsplan und Vorschriften ..... 9
4.4 Mehrwertabgabe ..... 12

**5. Auflage- und Einspracheverfahren ..... 12**

5.1 Einsprachen: Formelle Behandlung ..... 12
5.2 Einsprachen: Materielle Behandlung ..... 13
5.2.1 Es liegt kein städtebaulich überzeugender Vorschlag vor ..... 14
5.2.2 Beeinträchtigung des historischen Charakters der Bebauung ..... 15
5.2.3 Zerstörung der Qualität des Strassenbildes durch Baumfällungen ..... 16
5.2.4 Eine zonengemässe Bebauung wäre eine bessere Lösung ..... 17
5.2.5 Der Bebauungsplan ist zu unbestimmt, die Anforderungen an den Städtebau sind nicht definiert ..... 18
5.2.6 Zahlreiche Baumfällungen sind notwendig ..... 19
5.2.7 Keine Sicherung der Grünräume ..... 20
5.2.8 Die Planung verstosse gegen die Dienstbarkeit mit Gewerbeeinschänkung ..... 21
5.2.9 Andere Nutzungen stören das Wohnen ..... 21
5.2.10 Es werden Parkplätze auf Allmend aufgehoben, die Zufahrt stört ..... 22
5.2.11 Mehr Verkehr ..... 22
5.2.12 Mehr Lärm ..... 23
5.2.13 Zu einseitige Interessenabwägung ..... 23
5.2.14 Die Interessenabwägung fehlt ..... 24
5.2.15 Die Ausnahmeklausel im Bebauungsplan sei zu streichen ..... 24

**6. Abwägung raumwirksamer Interessen ..... 25**

**7. Antrag ..... 26**

I. Festsetzung eines Bebauungsplans ..... 27
II. Abweisung der Einsprachen ..... 28
III. Publikation ..... 28

## 1. Begehren

Mit diesem Ratschlag wird die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie die Abweisung der Einsprachen betreffend des diesbezüglichen Bebauungsplans zur Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung Rheinfelderstrasse auf der Parzelle 485 in Sektion 8 des Grundbuchs Basel, Eigentum der Christoph Merian Stiftung, beantragt.

## 2. Ausgangslage

Die Christoph Merian Stiftung (CMS) ist Eigentümerin der Parzellen 485 und 751 Sektion 8 Wettsteinallee/Rheinfelderstrasse, Basel. Die Stiftungskommission der Stiftung Basler Dybli beabsichtigt, entsprechend ihrem Stiftungszweck, auf diesem Areal eine Erweiterung der Altersiedlung mit Wohnungen (s. Plan: Standort A) und ergänzenden Dienstleistungen (s. Plan: Standort B), welche durch die Pro Senectute betrieben werden sollen. Ein Teil des unüberbauten Baulandes soll daher zur Realisierung der neuen Bebauung der Stiftung Basler Dybli im Baurecht abgegeben werden.

Um eine diesen Anforderungen entsprechende hochwertige, städtebauliche Lösung zu erarbeiten, hat die Stiftung Basler Dybli zusammen mit der CMS einen Studienauftrag mit vier Planungsteams durchgeführt. Für die Planung stand nicht eine maximale Bebauung der Parzelle sondern eine städtebaulich gute und betrieblich optimierte Lösung im Vordergrund. Der daraus ausgewählte Projektentwurf mit einer Überarbeitung bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

*Abb.: Planungsperimeter Alterssiedlung Rheinfelderstrasse,(Parzelle 485/VIII), (kein Massstab, Plan genordet); A: geplanter Neubau Wohnen, B: geplanter Anbau ergänzende Dienstleistungen*

# 3. Erläuterungen

## 3.1 Zielsetzung des Vorhabens

Die demographischen Entwicklungen sind bekannt: Die Menschen werden älter, die Geburtenrate sinkt und die Zahl der Menschen über 65 wird im Verhältnis zur erwerbstätigen Bevölkerung immer grösser (Anteil der Menschen über 65 Jahren in Kt. BS: 20.7%, 2005). Das geplante Projekt „Avantage“ zur Erweiterung der Alterssiedlung an der Rheinfelderstrasse stellt einen Versuch dar, auf die demographischen Entwicklungen positiv zu reagieren und nimmt die sich abzeichnenden Entwicklungen bei den Wohnformen älterer Menschen auf. Die geplante Bebauung soll so ausgerichtet sein, dass die gesamte Siedlung für Personen in der 2. Lebenshälfte attraktiv ist. Zudem sind Einrichtungen für altersrelevante Informationen vorgesehen. Diese könnten unter anderem auch Ansprechstelle betreffend Einsatzmöglichkeiten von Freiwilligenarbeit im Quartier sein.

Die geplanten altersgerechten Wohnungen entsprechen zweifellos einem Bedürfnis der älteren Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt. Insbesondere auch deshalb, weil Wohnungen, die altersbedingten Ansprüchen gerecht werden, in der Stadt Basel nach wie vor rar sind. Zudem wird es die zentrale Lage des geplanten Projekts in der Stadt und im Quartier einigen älteren Menschen ermöglichen, dass sie im vertrauten, angestammten Umfeld bleiben können.

Die gleichen Erkenntnisse konnten auch im Rahmen der Arbeiten des Bereichs Gesundheitsdienste des Gesundheitsdepartements für eine neue kantonale Seniorenpolitik (Leitlinien der Seniorenpolitik) zum Thema Wohnen gewonnen werden. Gemäss den vom Regierungsrat am 21. August 2007 genehmigten Leitlinien Seniorenpolitik (Teil der Leitlinien für eine umfassende Alterspolitik) setzt sich der Kanton Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Riehen und Bettingen sowie den Seniorenorganisationen dafür ein, dass bei neuen, grossen Wohnbauten an die spezifischen Wohnbedürfnisse älterer Menschen gedacht und ein Teil der Überbauung für neue Wohnformen mit Serviceangeboten geplant und realisiert wird (Leitlinie 2; Förderung altersgerechter Wohnformen). Ausserdem sollen nach Leitlinie 3 neue Tätigkeitsfelder für Seniorinnen und Senioren mit der Einrichtung von Kontaktstellen gefördert werden (z.B. für Freiwilligenarbeit).

Das vorliegende Konzept stützt sich somit auch auf die Leitlinien der Seniorenpolitik des Kantons Basel-Stadt ab und ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung dieser Leitlinien.

## 3.2 Alterssiedlung Rheinfelderstrasse

Die Christoph Merian Stiftung hat eine lange Tradition im Bau und Betrieb von Alterswohnungen. Als eine der ersten Institutionen hat sich die Stiftung in den frühen 1950er-Jahren mit dem Thema Alterswohnen auseinandergesetzt. 1955 wurde als erste derartige Siedlung die Alterssiedlung Rheinfelderstrasse erstellt (Rheinfelderstrasse 35, 37, 39, 41, 43). Die Anlage wurde als offene Bebauung mit grosszügigen Freiflächen konzipiert. Aufgrund des gewachsenen Baumbestands und der starken Begrünung hat die Gartenanlage heute einen parkartigen Charakter.

Bereits im Antrag der CMS an den Bürgerrat 1954 zur Realisierung der Alterssiedlung auf diesem Areal war eine Erweiterung angedacht. So liest man darin: *"Das Land längs der Wettsteinallee gedenken wir auf Baublocktiefe vorläufig unbebaut zu lassen, in der Meinung, dass es sowohl zur späteren Erweiterung der Siedlung, als auch zur Erstellung gewöhnlicher Wohnbauten in Frage kommen kann."*

Die Alterssiedlung wurde erstmals im Jahr 2000 renoviert und durch einen Gebäudetrakt mit einem Gemeinschaftsraum ergänzt. Unterdessen ist auch das Gebäude an der Wettsteinallee 14 nur noch zum Teil durch Wohnen genutzt. Das Betriebskonzept der Alterssiedlung ist immer noch gleichgeblieben und ist damals den sich ändernden Bedürfnissen und der sich ändernden Gruppe der älteren Menschen nicht angepasst worden. Es befinden sich vorab betagte ältere Menschen in den Kleinwohnungen.

Die Wohn- und Lebensgewohnheiten und -bedürfnisse haben sich aber seit den 1950er-Jahren stark gewandelt. Beim anstehenden Vorhaben handelt es sich mit der baulichen Erweiterung der Alterssiedlung Rheinfelderstrasse entlang der Wettsteinallee um eine adäquate und zukunftsfähige Antwort auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Veränderungen.

## 3.3 Betriebskonzept zur Erweiterung der Alterssiedlung Rheinfelderstrasse

Das Betriebskonzept zur Erweiterung wurde von der Stiftung Basler Dybli mit der Age Stiftung Zürich und der Christoph Merian Stiftung erarbeitet. Es zielt darauf ab, älteren Personen eine Plattform und so die Möglichkeit zu bieten, sich kompetent informieren zu können, soziale Kontakte zu pflegen, kurz "gebraucht zu werden". Dies soll auch mithelfen, der Vereinsamung älterer Menschen im Quartier vorzubeugen, sodass sie möglichst lange selbständig im angestammten Wohnumfeld bleiben können. Dabei sollen nicht nur die Mieterinnen und Mieter der Siedlung, sondern auch interessierte Menschen aus dem Quartier einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund ist mit der Erweiterung die Einrichtung eines Zusatzangebots mit einer „Anlaufstelle“ und eines Kurszentrum für ältere Menschen geplant.

Der Standort für die Erweiterung der Alterssiedlung mit grösseren, altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen ist ideal; ältere Menschen wünschen sich den Verbleib im vertrauten Quartier. Altersgerechte Wohnungen müssen möglichst zentral gelegen und nahe beim pulsierenden Leben sein. Gute Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel verbunden mit der Möglichkeit zum Rückzug an einen ruhigen Ort mit Grünräumen sind wichtige Standortkriterien.

Die beabsichtigte Erweiterung der Alterssiedlung soll der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen nachkommen und soll sich durch ein erweitertes Angebot mit einem Gemeinschaftsraum und ergänzenden Dienstleistungen wie Fitness, Gymnastik und Schulung nicht nur an die heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner richten sondern auch an die ältere Quartierbevölkerung.

## 3.4 Studienauftrag

Das erarbeitete Betriebskonzept bildete infolgedessen die Grundlage für das weitere Vorgehen. Vorstudien zur baulichen Erweiterung der Alterssiedlung führten zur Erkenntnis, dass eine Abweichung von der Regelbauweise vermutlich zu einer besseren städtebaulichen Lösung führen dürfte. Mit dem Hochbau- und Planungsamt wurde deshalb ein Verfahren angestossen, bei dem zur Erreichung einer städtebaulich besseren Lösung mit entsprechender Begründung auch von der Regelbauweise abgewichen werden kann.

Um der hohen städtebaulichen Qualität Sorge zu tragen und ein bestmögliches Resultat zu erreichen, haben sich die Christoph Merian Stiftung mit der Age Stiftung Zürich und Stiftung Basler Dybli entschieden, einen Studienauftrag auszuschreiben. Aus insgesamt 33 Bewerbungen wurden folgende vier Architekturbüros für Lösungsvorschläge beauftragt:

- amrein giger architekten GmbH, Basel
- Buehrer Brandenberger Kloter Tigges, Basel
- Jessen + Vollenweider GmbH, Basel
- sabarchitekten ag, Basel

Als Jury wurde benannt:

- Felix Leuppi, Christoph Merian Stiftung, Leiter Immobilien
- Antonia Jann, Age Stiftung Zürich, Geschäftsführerin
- Ute Kolb Erb, Stiftung Basler Dybli, Stiftungsrätin
- Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel-Stadt
- Yves Stump, Architekt BSA
- Felix Bohn, Fachberatung für altersgerechtes Bauen, Architekt ETH, Zürich
- Sonja Kaiser-Tosin, Quartiervertretung, Bürgerrätin der Bürgergemeinde Stadt Basel
- Werner Ryser, Geschäftsleiter Pro Senectute

Abgestützt auf das Betriebskonzept bestand die Aufgabenstellung darin, ökonomische und ökologische Rahmenbedingungen einzuhalten und insbesondere auch städtebaulich gute Lösungen zu präsentieren. Die Jury hatte die vier eingereichten und präsentierten Projekte eingehend hinsichtlich Städtebau namentlich Einbettung in das Quartier, Identität, Qualität der Bauten und des Aussenraums, Öffnung zum Quartier, betrieblicher und funktionaler Kriterien sowie Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit geprüft.

Die eingereichten Projekte haben diese Anforderungen alle erfüllt, keines aber so konsequent wie das Projekt vom Architekturbüro Jessen + Vollenweider. Die Jury empfahl der Bauherrschaft daher einstimmig, das Projekt „Avantage“ weiter bearbeiten zu lassen. Dies - „[... ]aufgrund der städtebaulichen Qualität des Projektes, der guten Voraussetzungen zur Umsetzung des Betriebskonzeptes, des Potentials, das die Gestaltung und Nutzung der Gartenanlage birgt, sowie der hohen Wohnqualität, welche die Wohnungen ermöglichen.“ Der ausgewählte Projektvorschlag hatte somit den Nachweis hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität im Rahmen des Studienauftrags erbracht.

## 3.5 Projektbeschrieb „Avantage“

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene und in der Folge mit dem Hochbau- und Planungsamt leicht überarbeitete Siegerprojekt „Avantage“ von Jessen + Vollenweider ist nun-

mehr Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Das Projekt sieht vor, dass der dreigeschossige Anbau an die Remise (Wettsteinallee 14) die Kursangebote der Pro Senectute, die Anlaufstelle und den Begegnungsraum für die Siedlung und die ältere Quartierbevölkerung aufnimmt. Zurückgesetzt von der Wettsteinallee soll ein fünfgeschossiger Bau mit 20 Wohnungen entstehen. Da sich das Grundstück in Zone 3 befindet, überragen die 5 geplanten Geschosse hinsichtlich der Geschossigkeit die Regelbauweise. Um die Einbindung in die Umgebung sicherzustellen und die Massstäblichkeit innerhalb des Strassenzugs Wettsteinallee zu respektieren, wird jedoch die optische Erscheinung der Gebäudehöhe entlang der Wettsteinallee mit einem attikaähnlichen Geschoss zum grössten Teil auf eine Viergeschossigkeit reduziert. Mit der zusätzlich festgelegten maximalen Gebäudehöhe liegt das Gebäude auch unter der Gebäudehöhe (Firsthöhe) der gegenüberliegenden Bauten an der Wettsteinallee. Die 2- und 3-Zi-Wohnungen werden Wohnflächen zwischen ca. 70 $m^2$ und 90 $m^2$ aufweisen, hindernisfrei, behindertengerecht und auf dem modernsten Stand ausgestattet sein. Alle werden über Aussenbereiche (Terrassen/Loggien) verfügen. Auf den Bau einer Einstellhalle oder eine grosse Anzahl neuer Parkplätze wird bewusst verzichtet. Einzig einige Besucherparkplätze sollen für die Siedlungsleitung und für Besuche der Bewohnerschaft, jedoch nicht für die Kursteilnehmenden bereitstehen. In der Weiterbearbeitung wurde auch ein energieeffzientes Bauen berücksichtigt, sodass die Neubauten mit den entsprechend erforderlichen Geschosshöhen den Minergiestandard erreichen können.

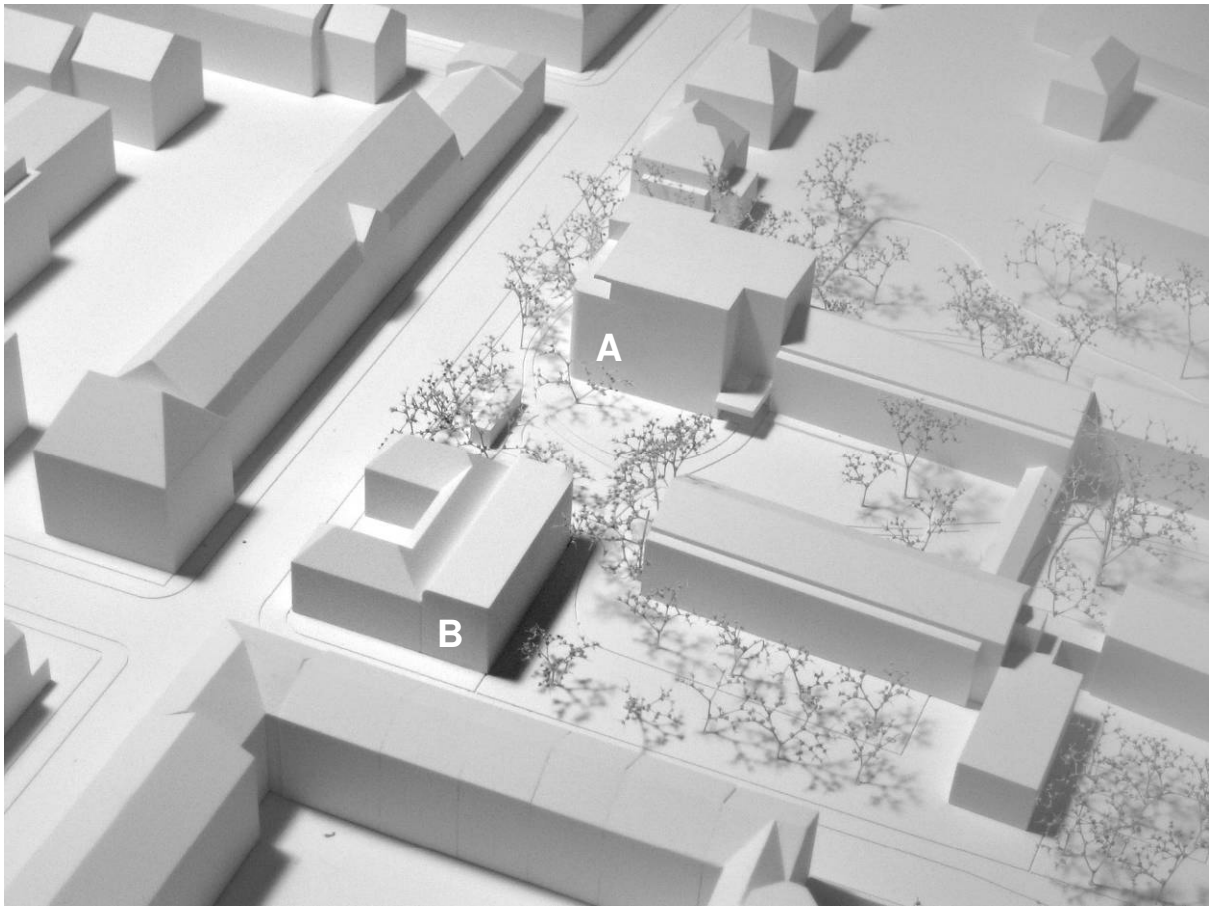



*Abb.: Modellfoto Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse, Projekt „Avantage“ von Jessen + Vollenweider, nach Überarbeitung, A: Neubau, B: geplanter Anbau*

# 4. Planerische Massnahmen

## 4.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter des Bebauungsplans umfasst aufgrund des engen städtebaulichen Zusammenhangs das gesamte Areal, d.h. die ganze Parzelle 485, Sektion VIII. Der Einbezug der Liegenschaft Wettsteinallee 40 auf der Parzelle 751, Sektion VIII ebenfalls im Eigentum der CMS in den Bebauungsplanperimeter erschien aufgrund des fehlenden nutzungsmässigen Zusammenhangs nicht sinnvoll.

## 4.2 Bestehende Zonierung

Das Areal ist 10'415m$^2$ gross, der Zone 3 zugeordnet und befindet sich im engeren Baumschutzgebiet (§ 3 Baumgesetz). Die zonengemässe Ausnutzung erlaubt eine maximal dreigeschossige oberirdische Bebauung mit maximal 10'415m$^2$ Bruttogeschossfläche, vorbehalten für Wohnen. Die zulässige Ausnutzung ist durch die bestehende Bebauung bei Weitem nicht ausgeschöpft.

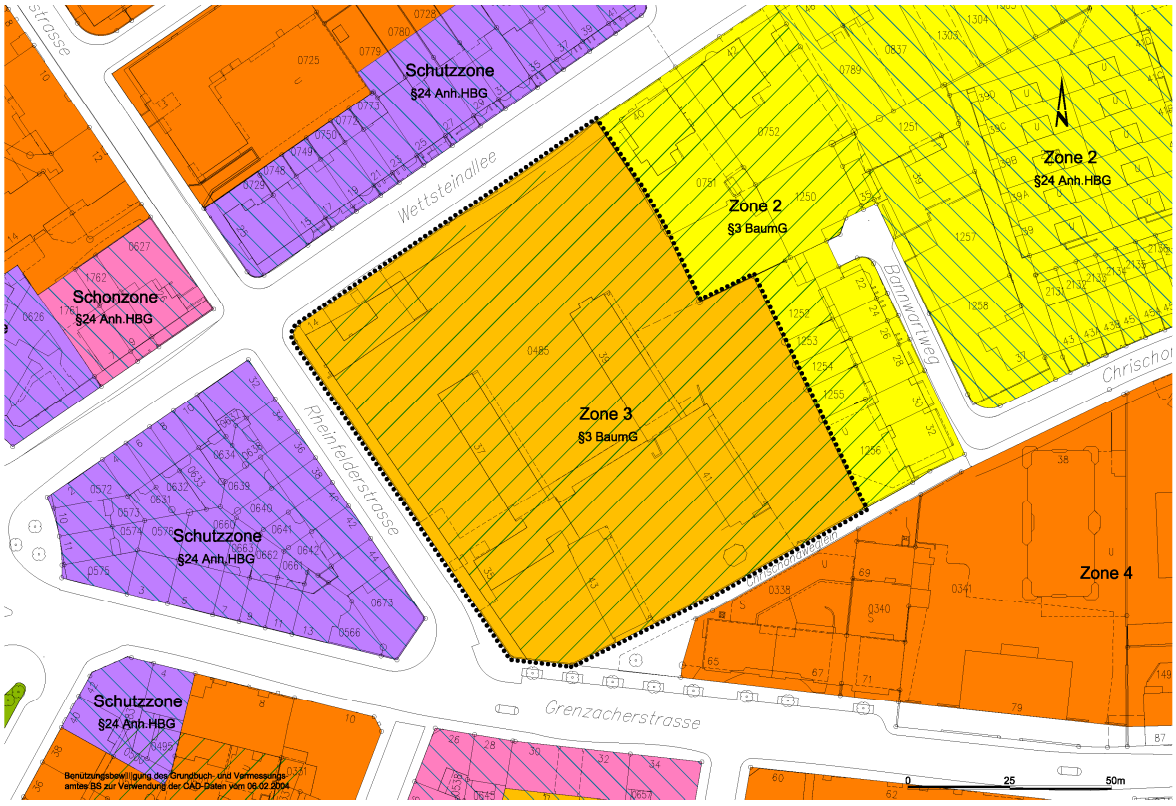



*Abb.: Bestehender Zonenplan (kein Massstab, Plan genordet)*

Aufgrund der Zuweisung des Areals in das engere Baumschutzgebiet sind Bäume geschützt, deren Stamm einen Meter über dem Boden einen Umfang von über 50 cm aufweisen, im Gegensatz zu den übrigen Gebieten, in denen zu schützende Bäume oberhalb von

1m einen Umfang von über 90 cm aufweisen müssen. Es gilt ein zonengemässer Freiflächenanteil von 50% und ein Grünflächenanteil von 2/3. Diese Frei- und Grünflächenanteile werden auch mit den Neubauten bei Weitem eingehalten.

## 4.3 Bebauungsplan und Vorschriften

Gemäss Bau- und Planungsgesetz § 101 sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Der hier vorliegende Bebauungsplan bezweckt eine über den bestehenden Baumschutz hinausgehende Sicherung der bestehenden Grünräume, sowie die Sicherung eines städtebaulich überzeugenden Projektvorschlags, der den Qualitätsnachweis im Rahmen eines vorangehenden Verfahrens erbracht hat.

Durch die Konzentration der Bebauung auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufelder kann ein Optimum der Aussenraumqualitäten und des Baumbestandes bewahrt werden. Von der zonenzulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe wird nach Baufeldern differenziert abgewichen. Der Bebauungsplan regelt zudem die Abweichung vom Wohnanteilplan.

*Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse (kein Massstab, Plan genordet)*

Der Bebauungsplan überlagert bestehende Nutzungen, in denen, sofern im Bebauungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, die Grundordnung gilt. Die über die geplante und bestehende Bebauung hinausgehende und zonenzulässige Ausnutzung kann somit unter bestimmten Voraussetzungen gemäss Regelbauweise beansprucht werden. Für künftige bauliche Entwicklungen wird ein besonders hoher Qualitätsanspruch verankert.

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst im Sinn einer gesamtheitlichen Betrachtung das ganze Areal und ist aufgrund der Fläche mit über 4000 $m^2$ durch den Grossen Rat zu beschliessen, auch wenn er vorliegend keinerlei Mehrnutzung gegenüber der aktuellen Nutzungsordnung beantragt (§ 106 Abs. 1 lit. e BPG).

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, sollen mit dem Bebauungsplan folgende Vorschriften festgesetzt werden:

*Bauliche Nutzung:*

***a. Im Baufeld A ist ein maximal fünfgeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 273.0 m.ü.M. und maximal 2'200 m2 Bruttogeschossfläche ausschliesslich für Wohnnutzung zulässig.***

Das Baufeld zeigt die Maximalausdehnung des Bauvolumens inklusive Loggien und Balkone auf. In Abweichung zur Regelbauweise werden im Anbau entlang der Wettsteinallee neu fünf Geschosse zulässig - das Dachgeschoss eingerechnet. Die maximale Gebäudehöhe ist unterhalb der zonenzulässigen maximalen Firsthöhe und liegt damit auch unter den Firsthöhen der gegenüberliegenden Bauten an der Wettsteinallee 25, 27 und 29. Aufgrund der Geschossigkeit muss die zulässigen Wandhöhe jedoch erhöht werden. Durch die zusätzlichen Geschosse kann umso mehr Freifläche erhalten bleiben, was den parkartigen Charakter der bestehenden Anlage unterstützt.

Im Neubau sind ausschliesslich Wohnungen geplant, was somit dem Wohnanteilplan des Kantons Basel-Stadt entspricht.

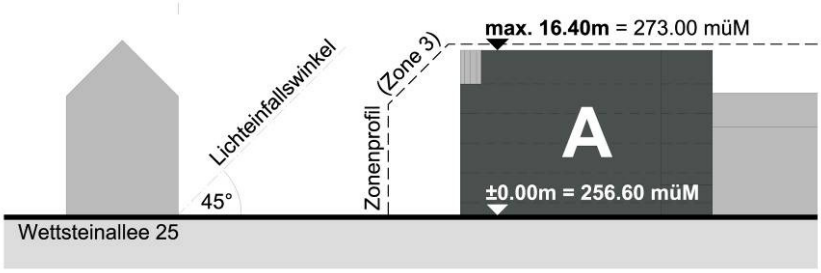



*Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse, Schnitt Baufeld A (kein Massstab)*

***b. Im Baufeld A ist im senkrecht schraffierten Bereich des obersten Geschosses ein ungedeckter Dacheinschnitt auszubilden. Erdgeschossig darf im waagrecht schraffierten Bereich ein über das Baufeld auskragendes Vordach erstellt werden.***

Durch einen markanten Einschnitt im obersten Geschoss, welcher über weitaus mehr als die halbe Fassadenlänge geht, wird die optische Erscheinung der Gebäudehöhe entlang der Wettsteinallee von einer Fünfgeschossigkeit zum grössten Teil auf eine Viergeschossigkeit

reduziert. Dies um die Einbindung in die Umgebung sicherzustellen und damit auch die Massstäblichkeit innerhalb des Strassenzugs Wettsteinallee zu berücksichtigen.

Da das beabsichtigte Vordach im Erdgeschoss weit ausladender ist als die Regelbauweise, wird dieses Gestaltungselement im Bebauungsplan separat geregelt.

***c. Im Baufeld B ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 267.50 m.ü.M. und maximal 600 m2 Bruttogeschossfläche zulässig. Es sind das Wohnen ergänzende Nutzungen zulässig.***

Das Gebäude entlang der Rheinfelderstrasse hält mit drei Vollgeschossen die bestehenden Zonenvorschriften ein. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht erlaubt. Der Anbau hat ein Geschoss mehr als der bestehende Hofbau; dessen Gebäudehöhe wird übernommen. Mit der festgelegten maximalen Gebäudehöhe liegt der Neubau unter den Traufhöhen der gegenüberliegenden dreigeschossigen Bebauung an der Rheinfelderstrasse. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wurde auf ein viergeschossiges Gebäude verzichtet.

Der Bebauungsplan regelt im Weiteren auf dem Baufeld B die Abweichung vom Wohnanteilplan, der für das Areal gesamthaft fast 100% Wohnnutzung vorsieht und lässt dort das Wohnen ergänzende Nutzungen zu. Damit sind Funktionen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung und des Quartiers gemeint. Wie zum Beispiel der Begegnungsraum mit Verpflegungsmöglichkeit (Snacks, Kuchen), der auch als Quartiertreff genutzt werden kann sowie die Fitness- ,Gymnastik- und Schulungsräume für das Kursangebot. Es handelt sich somit nicht um vom Siedlungsbetrieb losgelösten Dienstleistungsnutzungen resp. kommerzielle Nutzungen.

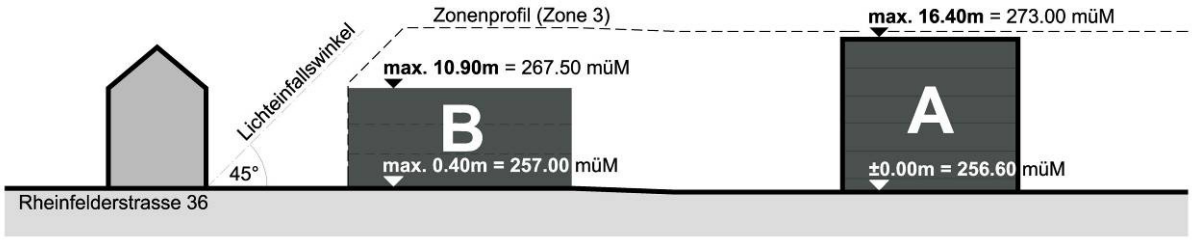



*Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse, Schnitt Baufeld A und B (kein Massstab)*

*Freiflächen:*

***d. Der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums ist zu sichern und weiter zu entwickeln.***

Der zusammenhängende, stark durchgrünte Aussenraum mit dem markanten Baumbestand hat schon heute eine hohe Aufenthaltsqualität, die von den Siedlungsbewohnern sehr geschätzt wird. Die Anordnung der Bebauungen nimmt - wie auch schon die Jury lobend erwähnte – grosse Rücksicht auf den Baumbestand und den bestehenden Charakter des Aussenraums und wird mit den Baufeldern festgeschrieben. Weitere Elemente der Aussenraumgestaltung wie die beabsichtigten max. 5 zusätzlichen Besucherparkplätze sind darin

optimal zu gestalten. Ersatzmassnahmen für die aufgrund der Bebauung zu fällenden Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

*Zukünftige bauliche Nutzungen:*

***e. Künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Areals bleiben im Rahmen der Zonenordnung vorbehalten, sofern eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird, keine Widersprüche zur Gesamtkonzeption des Bebauungsplans entstehen und der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums erhalten bleibt.***

Mit der geplanten Erweiterung ist das zulässige Mass der Ausnutzung auf der Parzelle noch nicht ausgeschöpft und darf auch im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften weiterhin beansprucht werden, sofern nicht Widersprüche zur Gesamtkonzeption des Bebauungsplans entstehen. Zugleich soll dabei der parkartige Charakter erhalten bleiben.
Im Rahmen weiterer Entwicklungen soll weiterhin eine besonders gute städtebauliche Qualität angestrebt werden, diese kann beispielsweise durch Varianzverfahren oder Wettbewerbe, welche in einer städtebaulichen Gesamtkonzeption das gesamte Areal umfassen, unterstützt werden.

*Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen:*

***3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtig wird.***

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Klausel, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausnahmsweise geringfügige und konzeptkonforme Abweichungen zulässt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich ausschliesslich auf Sachverhalte, die Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind.

### 4.4 Mehrwertabgabe

Die vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen erwirken, wie bereits zuvor erwähnt, keinerlei planungsbedingte Mehrnutzung. Infolgedessen entsteht durch die nutzungsplanerischen Massnahme keine Mehrwertabgabe gemäss §§ 120 ff des Bau und Planungsgesetzes.

## 5. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage fand vom 18. Juni bis 17. Juli 2007 statt.
Die verbindlichen Bestandteile der Planauflage waren: Bebauungsplan mit Vorschriften.
Die orientierenden Bestandteile waren: Bericht, Pläne, Modell.

### 5.1 Einsprachen: Formelle Behandlung

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind 6 Schreiben, 4 davon als Einsprachen eingegangen:

1. Die Einsprache vom 17. Juli 2007 von
   - Erwin und Caroline Eggenschwiler, Rheinfelderstrasse 36, 4058 Basel

- Peter und Bettina Itin, Rheinfelderstrasse 34, 4058 Basel
- Rudolf und Beatrice Ott, Rheinfelderstrasse 38, 4058 Basel
- Ursula Sibold, Rheinfelderstrasse 40, 4058 Basel

alle vertreten durch lic. iur. C. Stehli, Advokatin, Elisabethenstrasse 28, 4010 Basel.

Diese Einsprache beinhaltet zudem eine Unterschriftensammlung mit dem Titel „Avantage für die CMS – Schaden für Stadtbild und Lebensqualität der Anwohner“, welche 289 Quartierbewohnern mit unterzeichnet hatten.

2. Die Einsprache vom 17. Juli 2007 von
   - Peter Berkes, Wettsteinallee 15, 4058 Basel
   - Jörg und Renate Boetschi, Wettsteinallee 37, 4058 Basel
   - Dr. Markus und Dr. Teresa Christen, Wettsteinallee 25, 4058 Basel
   - Elsbeth Dangel-Pelloquin, Wettsteinallee 23, 4058 Basel
   - Daniel Elsner, Wettsteinallee 31, 4058 Basel
   - Felix Eymann, Wettsteinallee 29, 4058 Basel
   - Margit Lakatos, Wettsteinallee 35, 4058 Basel
   - Zoran Lazarov, Wettsteinallee 21, 4058 Basel
   - Daniel Meister, Wettsteinallee 39, 4058 Basel
   - Evelyn Ritter, Bannwartweg 22 und 28, 4058 Basel
   - Peter Zeller, Giornicostrasse 209, 4059 Basel

alle vertreten durch lic. iur. R. Zeller, Advokat, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel.

3. Einsprache Herr und Frau G. und D. Wirtz, Wettsteinallee 41, 4058 Basel, Schreiben vom 13. Juli 2007.
4. Einsprache Frau N. S. Wirtz, Wettsteinallee 41, 4058 Basel, Schreiben vom 13. Juli 2007.
5. Anregungen des VCS beider Basel, Gellertstrasse 29, 4020 Basel, Schreiben vom 12. Juli 2007.
6. Bemerkungen der Pro Natura Basel, Gellertstrasse 29, 4020 Basel, Schreiben vom 16. Juli 2007.

Die Einsprechenden sind aufgrund deren Lage und Eigentumsverhältnisse in der unmittelbaren Nachbarschaft auf das Areal gemäss § 110 BPG zur Einsprache als legitimiert anerkannt worden.

## 5.2 Einsprachen: Materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – d.h. des Bebauungsplans - sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits beschrieben worden. Hier sollen die Hintergründe und Gegenstand des Bebauungsplans nochmals zusammengefasst werden: Die Erweiterung der bestehenden Alterssiedlung bezweckt die Bereitstellung eines Wohnungsangebots, welches den zukünftigen Ansprüchen der Bevölkerung in der 2. Lebenshälfte Rechnung trägt und auf die demographischen Entwicklungen ausgerichtet ist. Das Betriebskonzept richtet sich zudem durch ein Zusatzangebot auch an die gesamte ältere Quartierbevölkerung.

Mit dem Ziel eine hochwertige städtebauliche Qualität sicherzustellen und den parkartigen Charakter zu erhalten, soll die gemäss Bau- und Planungsgesetz zulässige Nutzung auf dem Areal anders verteilt als nach Regelbauweise und für das Zusatzangebot vom Wohnen abweichende Nutzungen erlaubt werden. Deshalb wird ein Bebauungsplan notwendig. Die neue Nutzungsverteilung bildet sich in zwei Neubauten, einem Anbau an der Rheinfelderstrasse für das Zusatzangebot und einem teilweise fünfgeschossigen Anbau für Wohnen entlang der Wettsteinallee ab. Einzig der Neubau an der Wettsteinallee überschreitet die vorgeschriebene Geschossigkeit und weicht damit von den Zonenvorschriften ab; dadurch kann jedoch der auf den öffentlichen Raum wirkende parkartige Charakter und grossräumige Freiflächen erhalten bleiben. Im Weiteren auferlegt der Bebauungsplan die Pflicht, den Charakter des bestehenden Grünraums zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Einsprachen richten sich in unterschiedlichem Umfang gegen verschiedene Punkte des vorliegenden Bebauungsplans. Hier sollen zum besseren Verständnis kurz die zentralen Punkte wiedergegeben werden:

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan würde erheblich von der Regelbauweise abgewichen, da eine fünfgeschossige Baute (statt dreigeschossig) und z.T. andere Nutzungen als Wohnen möglich werden.
- Das Zusatzangebot (Fitness, Wellness, Schulung) und die beabsichtigten max. 8 Parkplätze würde zu einer stark erhöhten Verkehrsbelastung führen, Lärm verursachen und die Wohnqualität beeinträchtigen.
- Die Neubauten haben Baumfällungen zur Folge, welche schützenswerte Bäume betreffen und den Parkcharakter und das historische Strassenbild zerstören würden.
- Es sei keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen worden; es seien einzig die Bedürfnisse des Gesuchstellers berücksichtigt worden.

### 5.2.1 Es liegt kein städtebaulich überzeugender Vorschlag vor

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2
*Es werde im Bericht (Anm. der Verf.: zur Planauflage) nicht konkret ausgeführt, weshalb dieses Projekt städtebaulich überzeugend sein soll, sondern nur auf die Ausführungen der Jury verwiesen. .... Es würde nicht ausgewiesen, welche Interessen eine moderne Architektursprache verlange, darüber hinaus noch mit einem fünfgeschossigen Gebäude.*

Die Jury lobte den Projektvorschlag „Avantage“ von Jessen + Vollenweider *„...aufgrund der städtebaulichen Qualität des Projektes, der guten Voraussetzungen zur Umsetzung des Betriebskonzeptes, des Potentials, das die Gestaltung und Nutzung der Gartenanlage birgt, sowie der hohen Wohnqualität, welche die Wohnungen ermöglichen.“* Mit diesem städtebaulichen Vorschlag wird auf die spezifische städtebauliche Ausgangslage einer offenen parkartigen, baumbestandenen Anlage durch eine geschickte Nutzungsverteilung sehr sorgfältig eingegangen.

Mit den im Bebauungsplan geregelten Abweichungen von der Regelbauweise und den Bestimmungen zum Umgang mit den Aussenraumqualitäten wird nicht nur dem Städtebau sondern der baurechtlichen Ausgangslage, einer Bauzone mit überlagerten strengeren Bestimmungen bezüglich Baumschutz gut Rechnung getragen.

Die gewählte Architektursprache bringt eine zeitgemässe und zukunftsfähige Haltung zum Ausdruck. Sie hat die Jury überzeugt und wird auch in der Weiterbearbeitung im Hinblick auf die gemäss Bau- und Planungsgesetz § 58 vorgeschriebene gute Gesamtwirkung von der Stadtbildkommission zu beurteilen sein.

Der teilweise fünfgeschossig in Erscheinung tretende Neubau für Wohnen weicht von der Regelbauweise (dreigeschossig) ab. Aufgrund der zusätzlichen Geschosse ist es jedoch möglich auf dem Areal mehr Freiflächen zu erhalten, was sich in Bezug auf die beabsichtigte Sicherung der parkartigen Anlage – im Vergleich zu einer zonenmässigen und damit zu einer erheblich mehr an Fläche beanspruchenden Bebauung - sehr positiv auswirkt. Die Einsprecher stören sich an der Höhe des Gebäudes. Dazu ist zu sagen, dass der teilweise fünfgeschossige Neubau die zonenmässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) einhält. Die Dachkante des Flachdachs wird ca. 60 cm tiefer zu liegen kommen als die Dachfirste an der Wettsteinallee. Da das Gebäude deutlich von der Strasse zurück versetzt erstellt werden muss, wird es für Passanten alleine aus der Perspektive heraus deutlich kleiner wirken als eine zonenkonforme Randbebauung unmittelbar entlang der Strasse. Nicht zuletzt ist das Dachgeschoss auf 2/3 der Fassadenlänge zurückversetzt. Das Gebäude erscheint somit teilweise viergeschossig.

Für die städtebauliche Verträglichkeit sind zwei Festsetzungen massgebend: das Gebäude liegt gegenüber dem Strasssenzug der Wettsteinallee um ca. 8m zurückversetzt und seine Fassade präsentiert sich nur zu 1/3 als fünfgeschossiges Gebäude, 2/3 des obersten Dachgeschosses sind rückspringend (s.a. lit. 2.b. Bebauungsplan).

### 5.2.2 Beeinträchtigung des historischen Charakters der Bebauung

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2
*Mit dem geplanten Projekt erfolge ein markanter Eingriff in den Charakter einer historisch äusserst wertvollen Gegend, da ein überwiegender Teil der das Areal umrandenden Häuser der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen seien. Die historischen Strassenbilder der Wettsteinallee und Rheinfelderstrasse dürfen nicht durch die Neubauten zerstört werden.*

Richtigerweise wird von den Einsprechenden festgestellt, dass der Bebauungsplanperimter grösstenteils von zwei- und dreigeschossigen denkmalgeschützten Bauten in der Schutzzone umgeben ist. Die Strassenzüge entlang der Rheinfelderstrasse und Wettsteinallee sollen weiterhin in ihrer historischen Substanz erhalten werden und sind daher durch die entsprechende Zone geschützt. Das Areal der Christoph Merian Stiftung liegt jedoch ohne Schutzansprüche an Bauten (Schutz- oder Schonzone) in einer Zone 3.

In der Zone 3 darf dreigeschossig gebaut werden. Beide geplanten Neubauten liegen innerhalb der zonenmässigen Gebäudehöhe der Zone 3 und nehmen damit vorherrschende Volumetrien resp. Gebäudehöhen auf. Der Entscheid für ein modernes Gebäude mit Flachdach entlang der Wettsteinallee führt zu einer geringfügigen Abweichung von der vorherrschenden Volumetrie und infolgedessen zu einer Überschreitung der Wand- jedoch nicht Firsthöhe. Die Gebäudehöhe des geplanten dreigeschossigen Anbaus an die Wettsteinallee 14 hingegen liegt sogar unter den Traufhöhen (resp. Wandhöhen) der gegenüberliegenden Bauten. (s.a. Punkt 5.2.1)

Der fünfgeschossige von der Wettsteinallee zurückversetzte Bau an der Wettsteinallee soll mit der städtebaulichen Positionierung nicht als strassenprägender Baukörper zu lesen sein, sondern als Anbau an eine in einem Park freigestellte Bebauung. Insgesamt berücksichtigt der Bebauungsvorschlag die Konzeption der bestehenden Bebauung. Mit der Positionierung des neuen Wohngebäudes wird das Bebauungsmuster der benachbarten freistehenden Solitäre der Wettsteinallee 40 und 42 übernommen und ergänzt. Die heutige Struktur des Stadtgewebes wird geklärt, indem auf dem Areal keine Zeilenbauten vorgeschlagen werden, sondern Bauten, welche den Bestand im Geviert berücksichtigen. In diesem Sinn wird der historische Charakter durch die geplanten Neubauten weder gestört noch beeinträchtigt.

*Abb.: Ansicht und Sit. Strassenzug Wettsteinallee mit Ersatzpflanzungen (hellgrüne Baumeinfärbung)*

### 5.2.3 Zerstörung der Qualität des Strassenbildes durch Baumfällungen

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 3, 4
*Durch die Fällung der Eiben und Kastanien, welche das Strassenbild der Rheinfelderstrasse prägen und die Neubauten würde die städtebauliche Qualität des historischen Strassenbildes zerstört.*

Im Bereich der bezeichneten Baufelder und der Verkehrsflächen werden Bäume gefällt werden müssen. Eine genaue Ausweisung der zu fällenden Bäume ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Baugesuchsverfahrens mit Baumfällgesuch, welches basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeleitet wird.

Mit einem übergreifenden Gestaltungskonzept für die Aussenräume des Areals sollen ein Konzept und Massnahmen (z.B. Ersatzpflanzungen) aufgezeigt werden, mit denen der Grünraum in seiner Qualität erhalten und gezielt gesteigert werden kann. Das Konzept wird in enger Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekt und der Stadtgärtnerei erarbeitet werden. Der vorhandenen Grünanlage mit dem alten Baumbestand wird somit gebührend Respekt entgegengebracht und die Geschichte des Privatparks wird weitergeschrieben.

### 5.2.4 Eine zonengemässe Bebauung wäre eine bessere Lösung

Siehe auch Schreiben Nr. 2

*Man gehe davon aus, dass es durchaus möglich sei, das Areal zonenkonform zu bebauen, sodass auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht genommen würde.*

Nach den geltenden Bauvorschriften wäre auf dem Areal eine Blockrandbebauung möglich. Im Vorfeld des Studienauftrags wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche sich nach den Vorschriften der Regelbauweise richtete. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie hatte aus mehreren Gründen nicht befriedigt:

- Die Bebauung würde den Ein- und Ausblick in den Grünraum verunmöglichen, was die Wohnqualität der Nachbargrundstücke und der bestehenden Mieterschaft der Alterssiedlung deutlich verringern würde.
- Die Siedlung würde sich nach Aussen abkapseln, was dem Konzept der Öffnung widersprechen würde und der Wohnqualität der bestehenden Siedlung schadete.
- Der Eingriff in den Baumbestand der Gartenanlage wäre massiv.

Das Privatareal soll auch künftig von Aussen einsehbar sein und seinen parkartigen Charakter mit der freigestellten Bebauung bewahren und nicht durch eine blockrandartige Bebauung abgeschottet werden. Aus diesen Gründen wurde von der Bauherrschaft und dem Baudepartement des Kantons Basel-Stadt eine Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen eines Studienauftrags geprüft. Das darin ausgewählte Siegerprojekt „Avantage“ war die beste städtebauliche Lösung und bildete infolgedessen die Grundlage für die Einarbeitung in den Bebauungsplan.

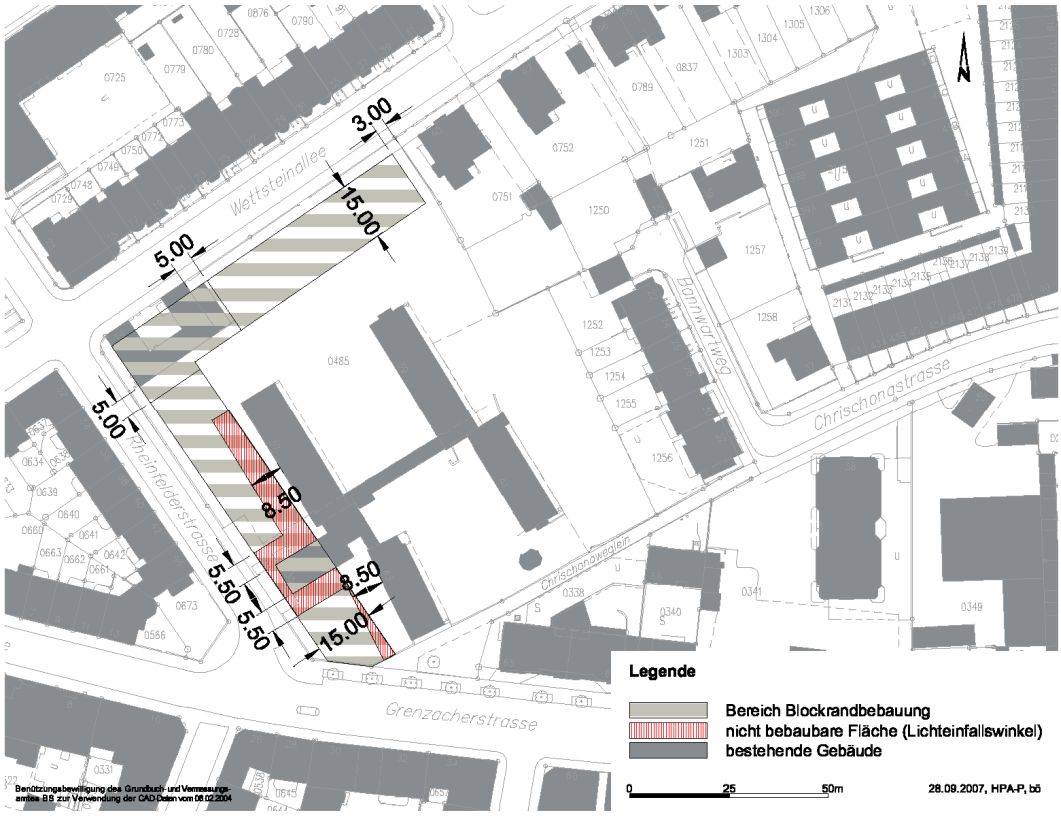



*Abb.: Schema zonengemässe Bebaubarkeit Areal Alterssiedlung Rheinfelderstrasse*

### 5.2.5 Der Bebauungsplan ist zu unbestimmt, die Anforderungen an den Städtebau sind nicht definiert

Siehe auch Schreiben Nr. 2

*Die Bebauung sei vollständig zu regeln, und die Bebauungsmöglichkeiten bereits heute festzulegen. Wie das Areal abschliessend bebaut wird, bleibe offen, die Planung sei zu unbestimmt.*

Die von den Einsprechern herangezogene Rechtsprechung, mit welcher die angebliche Unbestimmtheit des vorliegenden Bebauungsplans begründet werden soll, ist auf die vorliegend angestrebte Bauordnung keinesfalls übertragbar:
Der jener Rechtsprechung zu Grunde liegende, von den Einsprechern zitierte Quartierplan sollte die maximale Wandhöhe, die Gebäudehöhe, die Gebäudebreite und –länge erst „frei im Rahmen der Wettbewerbs- und Gestaltungsplanpflicht“ regeln. Damit räumte jener strittige Gestaltungsplan der Bauherrschaft - ganz im Gegensatz zum vorliegenden Bebauungsplan für die Erweiterung der Alterssiedlung Rheinfelderstrasse - einen übermässigen Spielraum zu Gunsten der Bauherrschaft ein: Die Baufelder waren sehr gross dimensioniert, die Bauherrschaft hätte danach nach Gutdünken Gebäude auf diesen Baufeldern verteilen können. Das zulässige Nutzungsmass in den Baufeldern wäre ferner gegenüber der ursprünglichen Nutzung der Gesamtparzelle massiv höher gewesen. Selbst die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Plangebietes hätten die Bauherrschaft frei wählen können und sogar auf die Grenze ohne Abstand zu einem Freihaltebereich stellen können. Die Beschwerdeführer machten daher gemäss diesem publizierten Entscheid zu Recht geltend, dass die geforderte architektonische und siedlungsplanerische Qualität der künftigen Überbauung nicht zu beurteilen sei, wenn „die Lage der Baukuben nicht wenigstens in groben Zügen“ im Quartierplan, anstatt erst auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werde. Dies auch deshalb, weil die äusseren Abmessungen ebenfalls sehr weitgehend ins Belieben der Bauherrschaft gestellt waren, weil diese nach dem strittigen Quartierplan einen grossen Teil des Baupotenzials frei zwischen den Baubereichen verteilen konnte. Daher erachtete das Bundesgericht die Genehmigung des betreffenden Quartierplans als willkürlich und stellte fest, dass die Eigentumsgarantie der Beschwerde führenden Nachbarn verletzt sei.
Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Lage der Baukörper, die Wand- und Gebäudehöhen, -tiefen und -längen präzise bestimmt. Die bauliche Ausnutzung wird hierdurch genau definiert. Sie übersteigt dabei die nach der bisher geltenden Nutzungsordnung geltende Ausnützung nicht und darf auch nicht zwischen den Baubereichen transferiert werden.
Die Bauherrschaft hat auf Grundlage eines zweckmässigen Betriebskonzepts eine für die vorliegende Parzelle adäquate Bebauung bestimmt und die städtebauliche Lösung dazu erarbeiten lassen. Die Bauherrschaft plant auf dem Areal auf absehbare Zeit keine darüber hinausgehenden baulichen Veränderungen. In dem Sinn kann von der Bauherrschaft nicht in gleichem Umfang, aber auf unbestimmbare Zeit eine Bedarfsplanung verlangt werden, welche die Grundlage bilden müsste, um für den Rest der Parzelle bereits heute ähnliche präzise städtebauliche Aussagen in Abweichung von der hier geltenden allgemeinen Bauordnung zu erhalten. Angepasst auf diese Verhältnisse wird hingegen das Prinzip und die erforderlichen Qualitäten für die zukünftige Bebauung wie auch der Umgang mit der schützenswerten privaten Grünanlage mit einer Vorschrift nochmals qualifiziert hervorgehoben.

### 5.2.6 Zahlreiche Baumfällungen sind notwendig

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2 und 6

*Die vorhandene Grünanlage werde durch den Eingriff entwertet. Im Zusammenhang mit dem Projekt werden zahlreiche Baumfällungen notwendig, dies widerspreche dem Baumschutz. Die Fällung zahlreicher schützenswerter Bäume werde verharmlost, indem darauf hingewiesen wird, dass Ersatzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungverfahrens bestimmt würden.*

Der Zonenplan des Kantons Basel-Stadt weist auf der gesamten Parzelle einen Schutz des Baumbestandes gemäss § 3 des Baumgesetzes auf. Gemäss § 6 des Baumschutzgesetzes kann eine Fällbewilligung erteilt werden, wenn in Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes (der Bäume) unverhältnismässig erscheint. Gemäss Regelbauweise müsste der Bauherrschaft unter Abwägung der Interessen eine Bebaubarkeit im Blockrandbereich, d.h. von der Baulinie weg in einer Tiefe von 15m mit entsprechender Interessenabwägung zugestanden werden.

*Abb.: Schema zonengemässe Bebaubarkeit mit überlagertem Baumbestand*

Mit einer weiteren zonenkonformen Überbauung des Areals müssten auf jeden Fall mehrere, insbesondere auch geschützte Bäume gefällt werden. Diese Überlegungen im Vorfeld des Studienauftrags führten dazu, von der zonenkonformen Bauweise Abweichungen zuzulassen, um einen respektvollen und besseren Umgang mit dem Baumbestand und der bestehenden Anlage zu ermöglichen als mit der Regelbauweise. Das vorliegende Projekt weist diese Qualitäten auf.

Mit dem Beschluss des Grossen Rates wird das öffentliche Interesse ausgedrückt, die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebaubarkeit zuzulassen. Aufgrund der beabsichtigten und im Rahmen des Bebauungsplans festzuschreibenden städtebaulichen Anordnung der Neubauten kann nun ein Teil der Bäume im Blockrandbereich erhalten bleiben, wohingegen Bäume, die am Standort der künftigen Bauten stehen, gefällt werden müssen.

Im Rahmen der zu erteilenden Fällbewilligungen, welche Teil des Baugesuchverfahren sind, werden unabhängig davon ob sich die geschützten Bäume im Blockrandbereich oder anderswo im Privatareal befinden, in jedem Fall für zu fällende Bäume Ersatzpflanzungen auf dem Areal verlangt werden. Dies sollen in einem umfassenden Gestaltungskonzept eingebunden werden (s. Punkt 5.2.3 und 5.2.7).

### 5.2.7 Keine Sicherung der Grünräume

Siehe auch Schreiben Nr. 1
*Die Vorschrift des Bebauungsplanes zur Sicherung und Weiterentwicklung des Grünraumes sei zu unbestimmt; es gelte nicht nur den Aussenraum zu sichern, sondern den geschützten Baumbestand als Ganzes.*

Das Areal befindet sich in der Bauzone und nicht in einer Grünzone. Ein vollständiger Erhalt resp. Schutz aller geschützten Bäume würde eine städtebauliche gute Bebaubarkeit verunmöglichen. Dem Charakter des Grünraums soll jedoch Sorge getragen werden (s.a. Ziffer 2.d Bebauungsplan). Anscheinend gehen die Einsprecher davon aus, dass mit der entsprechenden Vorschrift des Bebauungsplans Baumfällungen Tür und Tor geöffnet werden wird. Genau das Gegenteil ist der Fall. Die Vorschrift auferlegt die Pflicht, dem Grünraum im besonderen Mass im Hinblick auf den Erhalt grosszügiger Grünflächen und des markanten Baumbestandes Beachtung zu schenken.

Dem geplanten Bauprojekt liegt für die Gartenanlage ein Gestaltungskonzept zugrunde, das im Rahmen der Weiterbearbeitung weiter verfeinert wird. Ziel ist es, durch das Neuanlegen von verbindenden Rundwegen, das Schaffen unterschiedlicher Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen, welche eine erweiterte Artenvielfalt zum Ziel haben, sowie differenzierte, dem Standort entsprechende Unterpflanzungen, die Nutzbarkeit und Vielfalt der Gartenanlage zu unterstützen, die Qualität zu erhalten und zu fördern. Neupflanzungen werden auch alte, kranke Bäume ersetzen. Sie benötigen Raum und Licht, um sich zu entwickeln. Eine gesunde, ökologisch sinnvolle Altersdurchmischung des bestehenden Baumbestandes ist von den Fachleuten (Landschaftsarchitekt, Stadtgärtnerei) zur Sicherung seines langfristigen Fortbestands jedenfalls erwünscht. (Siehe auch 5.2.3)

### 5.2.8 Die Planung verstosse gegen die Dienstbarkeit mit Gewerbeeinschänkung

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2
*Die Planung verstosse gegen eine Dienstbarkeit auf der Parzelle.*

Besagte Dienstbarkeit, wonach die Eigentümer auf diesem Grundstück weder eine Wirtschaft noch ein anderes Gewerbe betreiben dürfen, wurde 1927 eingerichtet, um die Nachbarschaft vor damals üblichen unangenehmen Emissionen des Gewerbes sowie Lärm durch Wirtschaften zu schützen. Die Dienstbarkeit, welche allein zu Gunsten der Nachbarparzellen eingerichtet wurde, ist somit eine ausschliesslich private Angelegenheit und kein Gegenstand des öffentlichrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Der vorgesehene Begegnungsraum, der auch der älteren Quartierbevölkerung offen steht, stellt keine Wirtschaft im Sinn eines Restaurants (mit dazu notwendiger Betriebsbewilligung) dar und verfolgt keinen kommerziellen Zweck. Es handelt sich um einen Ort, in dem sich u.a. die Kursbesucherinnen und Kursbesucher vor oder nach den Kursen für ein gemütliches Beisammensein treffen können und etwas Kleines konsumieren können. Die vorgesehenen Nutzungen sind in keiner Weise vergleichbar mit den damaligen unerwünschten Nutzungen und widersprechen nicht der besagten Dienstbarkeit.

### 5.2.9 Andere Nutzungen stören das Wohnen

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 5
*Vorgesehen sei keine das Wohnen ergänzende Nutzung, sondern eine eigenständige, von den Siedlungserfordernissen unabhängige kommerzielle Nutzung. Es handle sich um ein Dienstleistungszentrum. Es bestehe kein Bedarf dafür.*

Auf Basis des Projekts „Avantage“ konnte mit der Pro Senectute eine Partnerorganisation gefunden werden, welche spezialisiert ist auf die Unterstützung der Seniorinnen und Senioren. Es ist die grösste private Organisation der Schweiz, welche dank Spenden und Subventionen in der Lage ist, ein umfangreiches Angebot für alte Menschen zu ermöglichen.

Das vorliegende Konzept ergänzt die drei in der Stadt Basel verteilten bestehenden Zentren der Pro Senectute. Um der wachsenden Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt sie hier ein Zentrum einzurichten, in dem sich ein Gymnastik- und Kraftraum, vor allem aber Schulungsräume für Sprach- und EDV-Kurse befinden. Die Kurs- und Sportteilnehmende werden in kleineren Gruppen mit 6-8 Personen individuell unterrichtet werden.

Wie eine im Jahr 2005 durchgeführte Umfrage der beteiligten Stiftungen und ein Workshop mit Quartierbewohnerinnen und -bewohnern zeigte, ist die Nachfrage nach spezifischen Angeboten für Seniorinnen und Senioren gross und das Wissen um bestehende Hilfestellungen gering. Deshalb soll dort mit dem Begegnungsraum auch eine Kontakt- und Informationsstelle für weitergehende Unterstützung angeboten werden.

In diesem Sinn handelt es sich bei den beabsichtigten vom Wohnen abweichenden Nutzungen nicht um irgendeine gewerbliche Nutzung; sondern um ein spezifisches, auf die Bedürfnisse der älteren Bewohnerschaft der Siedlung und des Quartiers ausgerichteten Angebots. Auch kann nicht von einer kommerziellen Nutzung ausgegangen werden, insofern dieses Angebot durch eine gemeinnützige Trägerschaft bereit gestellt wird.

### 5.2.10 Es werden Parkplätze auf Allmend aufgehoben, die Zufahrt stört

Siehe auch Schreiben Nr. 1
*Zur Realisierung der Parkplätze würden Parkplätze in der blauen Zone aufgehoben. ... Durch die geplanten zusätzlichen 5 Parkplätze entstehe ein erhöhtes Gefahrenpotential insbesondere für Kleinkinder und Siedlungsbewohner.*

Wie viele der Parkplätze in der blauen Zone aufgehoben werden müssen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Detail ermittelt werden; die blauen Parkplätze auf Allmend werden je aufgrund einer ca. 5m breiten freizuhaltenden Durchfahrt für Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen auf dem Areal aufzuheben sein. Es dürfte sich also um ein paar wenige handeln (ca. 2 Stück). In Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsdepartement (Verkehrsabteilung) wird für die Zu- und Wegfahrt eine Lösung erarbeitet werden, welche für die Fussgänger das gefahrlose Benützen des Trottoirs ermöglichen wird.

Die Siedlung verfügt heute über 3 Besucherparkplätze. Diese werden direkt von der Rheinfelderstrasse her einzeln erschlossen und bedingen Rückwärtsmanöver über das Trottoir. Das Projekt beabsichtigt auf dem Areal die Anordnung von max. 8 Besucherparkplätze mit getrennten Ein- und Ausfahrten. Durch das neue Verkehrskonzept mit einer arealinternen Erschliessung der Parkfelder entfallen demzufolge unübersichtliche Manöver auf öffentlichem Grund. Dadurch kann die Situation für Fussgänger übersichtlicher und sicherer gestaltet werden. Die definitive Anordnung der Parkplätze wird im Rahmen der Weiterbearbeitung festgelegt und ist nicht Gegentand des Bebauungsplans.

### 5.2.11 Mehr Verkehr

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 5
*Für die publikumsorientierten Nutzungen seien andere Standorte vorzuziehen. Zusätzliche Parkplätze auf dem Areal seien nicht notwendig. ...Es sei nicht nur bei Bürozeiten sondern auch an Abenden und am Wochenende mit mehr Verkehr zu rechnen. Der mit den geplanten Dienstleistungen entstehende Publikums- und Strassenverkehr sei mit der Wohnzone und den geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen nicht kompatibel.*

Sowohl die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie auch die Kursteilnehmenden der Pro Senectute sind ÖV-Kundinnen und Kunden. Der ca. 100m entfernte Wettsteinplatz ist ein wichtiger Knoten des öffentlichen Verkehrs, der das Quartier und diesen Standort optimal erschliesst. Die Planung setzt deshalb auch auf die Erschliessung mit umweltfreundlichen Verkehrsträgern und verzichtet auf ein grosszügiges Parkplatzangebot. Die Anlage, die nach ihrer Erweiterung über 70 Wohnungen umfassen wird, soll inskünftig mit max. 8 Parkplätzen auskommen. Diese werden ausschliesslich den Besuchern der Siedlungsbewohner, Betreuungspersonen, Spitex, Ärzten o. ä. zur Verfügung stehen. Gemäss Parkplatzverordnung des Kantons Basel-Stadt wären beträchtlich mehr Parkplätze möglich, worauf bewusst verzichtet wird. Auch für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner der 20 zusätzlichen Wohnungen kann von einem unterdurchschnittlichen Bedarf an Parkplätzen ausgegangen werden. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist somit nicht zu rechnen.

Durch die Einführung von Tempo 30 sowohl in der Wettsteinallee als auch in der Rheinfelderstrasse konnte die Lärmbelastung aus dem Strassenverkehr deutlich unter den Immissionsgrenzwert gesenkt werden. Durch die maximal 8 Parkplätze werden keine Grenzwertüberschreitung der massgeblichen Empfindlichkeitsstufe entstehen.

### 5.2.12 Mehr Lärm

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2
*Für die publikumsorientierten Nutzungen, welche sich auch an breite Öffentlichkeit wenden, ist durch die Benutzer mit Lärm bis nach 22 Uhr zu rechnen. ... Die vorgesehenen vom Wohnen abweichenden Nutzungen würden dem präventiven Charakter des Lärmempfindlichkeitsstufenplans widersprechen.*

Die Erfahrungen der Pro Senectute zeigen, dass in der Regel die Kurse werktags bis spätestens 19 Uhr und fallweise Samstag morgen genutzt werden, was etwa den Öffnungszeiten dieses Treffpunkts entsprechen wird. Am Sonntag bleiben das Kurszentrum und der Begegnungsraum geschlossen. Ausnahmsweise kann die bestehende Infrastruktur auch Externen für eine Abendveranstaltung oder einen Quartieranlass zur Verfügung gestellt werden.

Wie dargelegt stehen den Kursbesucherinnen und Kursbesucher keine eigenen Parkplätze zur Verfügung. Diesbezüglich ist also trotz der als „publikumsorientiert“ bezeichneten Nutzung nicht mit einer Verkehrserzeugung zu rechnen, welche sich negativ auf die Umgebung auswirkt.

Durch die Beschränkung der Öffnungszeiten des Kurszentrums und des Quartiertreffs auf werktags bis ca. 19 Uhr und Samstag morgen ist also generell nicht mit zusätzlichen Lärmbelastungen (Verkehr oder Besucher) zu rechnen, welcher die sensiblen Abendstunden oder die Sonntagsruhe stören könnte. Diesbezüglich ist also nicht mit den befürchteten Lärmbelastungen zu rechnen.

Andere Nutzungen als das Wohnen, wie vorliegend beabsichtigt, bedingen nicht zwingend eine Zuordnung in eine andere Lärmempfindlichkeitsstufe. Aufgrund der vorherrschenden Zonen um das Areal (Zone 2, Zone 3 und Schutzzone) und des Wohnanteilplans wurde das Geviert in die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Der LESP bildet in diesem Sinne die Zonenplanung ab und unterstützt sie durch die Festlegung von Grenzwerten im Bereich Lärm. Im Rahmen dieser Grenzwerte können die Nutzungen ihre Aktivitäten entfalten. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist stets der Standort des Betroffenen zu beachten. Das heisst, dass die LES-Stufe des Empfängers massgeblich ist. Im vorliegenden Falle ist durch die Zuordnung der Anrainer in die LES II der im Siedlungsgebiete der Stadt Basel höchste Schutz vor Lärm zugestanden. Die Planungsmassnahmen bewirken somit bezüglich Lärm keine Verschlechterung für die umgebende Wohnnutzung.

### 5.2.13 Zu einseitige Interessenabwägung

Siehe auch Schreiben Nr. 1, 2
*Das Projekt sei durch kein öffentliches Interesse gedeckt. Es seien einseitig die Interessen der Gesuchsteller berücksichtigt worden. Die beabsichtigen Vorhaben seien eigentlich Ausnahmen einer möglichen Regelbauweise.*

Nachweisbar konnte mit der zonenmässigen Regelbauweise keine befriedigende städtebauliche Lösung erreicht werden. Deshalb wurde im Rahmen der Bearbeitung des Studienauftrags die Abweichung von der Regelbauweise geprüft (s.a. Abschnitt 5.2.6.). Das Resultat des Studienauftrags (Siegerprojekt „Avantage“), ermöglicht mit Abweichungen von der Regelbauweise eine städtebaulich bessere Bebauung und sorgfältigeren Umgang mit dem Baumbestand.

Die Behörde hat damit die öffentlichen Interessen gegenüber denjenigen des Gesuchstellers abgewägt und, um eine bessere Bebaubarkeit zu gewähren den vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt. Im Rahmen der gewählten Vorgehensweise wurde auch eine gesamtheitliche und übergeordnete Betrachtung möglich, welche eingebettet ist in ein öffentliches Verfahren in dem auch die übrigen Interessen ermittelt werden. Es handelt sich somit mit Sicherheit nicht um eine einseitige Berücksichtigung der Interessen.

Hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsart und der damit verbundenen Abweichung von der Wohnnutzung handelt es sich auch nicht um die Gewährung von Ausnahmen. Vielmehr entspricht dieses Zusatzangebot aufgrund eines nachweislich fehlenden Angebots einem öffentlichen Bedürfnis für Teile der Bevölkerung, d.h. für Seniorinnen und Senioren. Die Interessenabwägung der gegenüberstehenden Privatinteressen sind in der vorangehenden Behandlung der einzelnen Einsprachepunkte im Detail dargelegt.

### 5.2.14 Die Interessenabwägung fehlt

Siehe auch Schreiben Nr. 2
*Die Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden; das vorliegende Verfahren erfolge willkürlich und verletze Eigentumsrechte.*

Es ist richtig, dass die planenden Behörden gemäss Art. 3 Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung die raumplanerische Interessenabwägung darlegen müssen. Gemäss Abs. 1 des selben Artikels müssen die Behörden die Interessen gegeneinander abwägen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen und diese Interessen dann auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

Im Rahmen der erfolgten Planauflage kann die Darstellung der Interessenabwägung jedoch noch nicht vollständig erfolgen. Voraussetzung für die Interessenabwägung ist nämlich das Planauflageverfahren, indem die Interessen der betroffenen Bevölkerung erst ermittelt werden, um dann in der Interessenabwägung beurteilt zu werden. Dabei ist abzuwägen, ob es sich um partikulare Interessen handelt oder Anliegen, welche die Öffentlichkeit tangieren. Im Rahmen der Ratschlagserarbeitung ist diese auszuarbeiten, um schlussendlich in der Begründung der Beschlüsse öffentlich dargelegt zu werden. Das vorliegende Verfahren ist somit gemäss den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden und nicht willkürlich. Siehe dazu Kapitel 6 (Abwägung raumwirksamer Interessen) und bezüglich Eigentumsrechte 5.2.8.

### 5.2.15 Die Ausnahmeklausel im Bebauungsplan sei zu streichen

Siehe auch Schreiben Nr. 2
*Die Ausnahmeklausel im Bebauungsplan sei in keiner Art und Weise näher umschrieben, sie sei daher zu streichen.*

Hierbei handelt es sich um die in Bebauungsplänen übliche Ausnahmeklausel. Durch die Beschränkung der Klausel auf ausserordentliche Situationen, welche nur schon jegliche Beeinträchtigung der Gesamtkonzeption des grossrätlichen Bebauungsplanes verbietet, erscheint die vorliegende Ausnahmeklausel wie auch der vorliegende Bebauungsplan als hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar (zur Bestimmtheit des vorliegenden Bebauungsplans und seiner Konzeption s. Ziff. 5.2.5 hiervor). Gemäss der strikten Praxis des Verwaltungsge-

richts Basel-Stadt bezüglich dieser Ausnahmeklauseln bei Bebauungsplänen dient das Instrument der Ausnahmebewilligung dazu, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, wie sie bei der Anwendung von naturgemäss generalisierenden gesetzlichen Regelungen vorkommen können. Nur wenn die strikte Anwendung der Norm zu einem offensichtlich ungewollten Ergebnis führen würde, das einem wirklichen Sonderfall gleichkommt, können die Voraussetzungen als erfüllt erachtet werden. Dabei sind an die Anforderungen des sachlich begründeten Bedürfnisses nach einer Ausnahmebewilligung hohe Anforderungen zu stellen. Es kann jedoch keinesfalls Sache der Verwaltung sein, Abweichungen von Bebauungsplänen zuzulassen, welche mit der Konzeption der Bebauungspläne nicht zu vereinbaren sind; dies selbst dann nicht, wenn der betroffene Bebauungsplan dereinst anerkanntermassen überholt sein wird. Die Kompetenz zur weitergehenden Abweichung von Bebauungsplänen steht danach einzig dem Grossen Rat zu (BJM, Okt. 1996, S. 276ff.). Danach sind Ausnahmebewilligungsklauseln bei Bebauungsplänen beim Vollzug sehr enge Grenzen gezogen, dies umso mehr als die im vorliegenden Bebauungsplan vorgeschlagene Konzeption wie erwähnt hinreichend präzise ist.

## 6. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen und Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5 entnommen werden. Die Interessenabwägung soll an dieser Stelle kurz zusammengefasst werden:

Das Areal ist eine Bauzone und darf in jedem Fall unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen zonengemäss bebaut werden.

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen bezweckt der vorliegende Bebauungsplan, eine Bebaubarkeit sicherzustellen, welche aus Rücksicht auf die bestehende städtebauliche Situation und naturräumlichen Gegebenheiten die Bebaubarkeit in deren Anordnung einschränkt, um einen besseren Baumschutz zu gewähren als mit Regelbauweise. Desgleichen wird mit dem gewählten Verfahren und Instrument eine hohe städtebauliche Qualität gesichert, welche mit der Regelbauweise nicht möglich gewesen wäre. In diesem Sinn entspricht der beantragte Bebauungsplan auch unter Abwägung der geäusserten privaten Interessen einem öffentlichen Interesse.

Siedlungen sind zudem gemäss dem Grundsatz des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Daraus ergibt sich, dass das Wohnraumangebot den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen soll (Art. 3, Abs. 3 RPG). Das vorliegende Vorhaben entspricht nicht nur den Bedürfnissen, sondern deckt im Kanton Basel-Stadt ein Wohnungsangebot ab, wonach nachweislich grosse Nachfrage und Bedarf besteht. Deshalb wurde die Zielsetzung, ein auf ältere Menschen zugeschnittenes Wohnungsangebot zu fördern, auch in die politischen Zielsetzungen aufgenommen. Unter Abwägung der privaten Interessen entspricht dieses Wohnangebot mit dem über das Wohnen hinausgehenden Zusatzangebot unter Berücksichtigung der erwähnten Vorhabens auch

aufgrund der optimalen Voraussetzungen (Lage, Erschliessung) einem öffentlichen Interesse.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 5 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## 7. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Eva Herzog
Präsidentin

Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

**Beilagen:**

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan Nr. 13’258
- Kopien der Einsprachen

# Grossratsbeschluss

betreffend

**Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse**
**Areal zwischen Wettsteinallee, Rheinfelderstrasse und Chrischonaweglein**

## Festsetzung eines Bebauungsplans

(vom [**Hier** Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999[1)] sowie nach Einsicht in den Ratschlag und in den Bericht Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

## I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'258 des Hochbau- und Planungsamts vom 15. Mai 2007 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
   a. Im Baufeld A ist ein maximal fünfgeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 273.0 m.ü.M. und maximal 2'200 $m^2$ Bruttogeschossfläche ausschliesslich für Wohnnutzung zulässig.
   b. Im Baufeld A ist im senkrecht schraffierten Bereich des obersten Geschosses ein ungedeckter Dacheinschnitt auszubilden. Erdgeschossig darf im waagrecht schraffierten Bereich ein über das Baufeld auskragendes Vordach erstellt werden.
   c. Im Baufeld B ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 267.50 m.ü.M. und maximal 600 $m^2$ Bruttogeschossfläche zulässig. Es sind das Wohnen ergänzende Nutzungen zulässig.
   d. Der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums ist zu sichern und weiter zu entwickeln.
   e. Künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Areals bleiben im Rahmen der Zonenordnung vorbehalten, sofern eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird, keine Widersprüche zur Gesamtkonzeption des Bebauungsplans entstehen und der durch markante Bäume und zusammenhängende Grünflächen geprägte Charakter des Aussenraums erhalten bleibt.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtig wird.

---

[1)] SG 730.100.

## II. Abweisung der Einsprachen

Die Einsprachen von:

1. Einsprache lic. iur. C. Stehli, Liatowitsch und Partner, Elisabethenstrasse 28, 4010 Basel, Schreiben vom 17. Juli 2007 im Namen und Auftrag von:
   - Erwin und Caroline Eggenschwiler, Rheinfelderstrasse 36, 4058 Basel
   - Peter und Bettina Itin, Rheinfelderstrasse 34, 4058 Basel
   - Rudolf und Beatrice Ott, Rheinfelderstrasse 38, 4058 Basel
   - Ursula Sibold, Rheinfelderstrasse 40, 4058 Basel

Der Einsprache ist eine zusätzliche Unterschriftensammlung mit dem Titel „Avantage für die CMS – Schaden für Stadtbild und Lebensqualität der Anwohner“ angehängt, welche 289 Personen unterzeichnet hatten.

2. Einsprache lic.iur. R. Zeller, Advokatur und Notariat, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel, Anwaltschreiben vom 17. Juli 2007 im Namen und Auftrag von:
   - Peter Berkes, Wettsteinallee 15, 4058 Basel
   - Jörg und Renate Boetschi, Wettsteinallee 37, 4058 Basel
   - Dr. Markus und Dr. Teresa Christen, Wettsteinallee 25, 4058 Basel
   - Elsbeth Dangel-Pelloquin, Wettsteinallee 23, 4058 Basel
   - Daniel Elsner, Wettsteinallee 31, 4058 Basel
   - Felix Eymann, Wettsteinallee 29, 4058 Basel
   - Margit Lakatos, Wettsteinallee 35, 4058 Basel
   - Zoran Lazarov, Wettsteinallee 21, 4058 Basel
   - Daniel Meister, Wettsteinallee 39, 4058 Basel
   - Evelyn Ritter, Bannwartweg 22 und 28, 4058 Basel
   - Peter Zeller, Giornicostrasse 209, 4059 Basel

3. Einsprache Herr und Frau G. und D. Wirtz, Wettsteinallee 41, 4058 Basel, Schreiben vom 13. Juli 2007
4. Einsprache Frau N. S. Wirtz, Wettsteinallee 41, 4058 Basel, Schreiben vom 13. Juli 2007

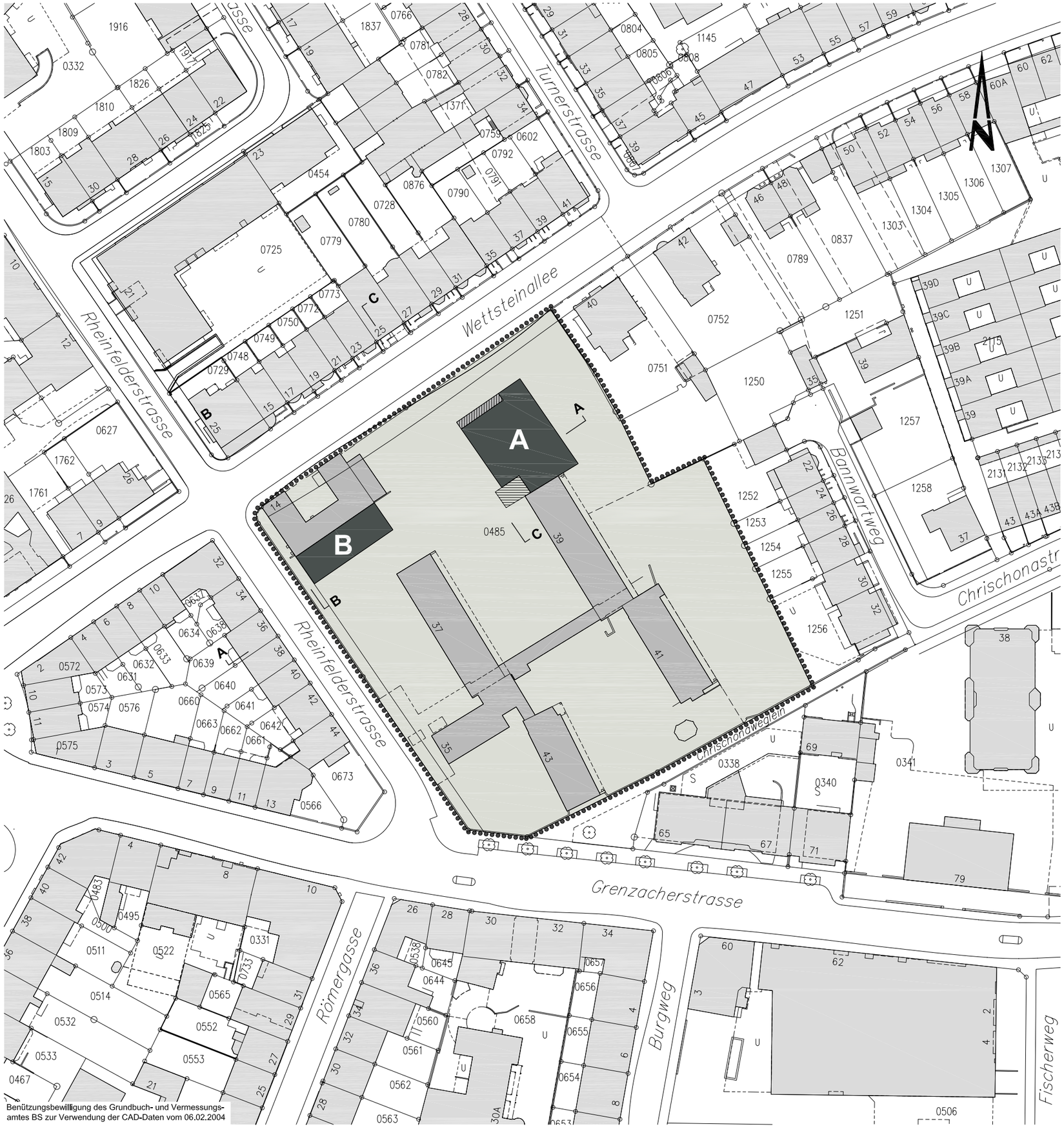
werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Sobald der Beschluss betreffend den Bebauungsplan rechtskräftig geworden sind, ist den Einsprechenden zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlags und eine Ausfertigung dieser Beschlüsse mit folgender Rechtsmittelbelehrung zuzustellen:

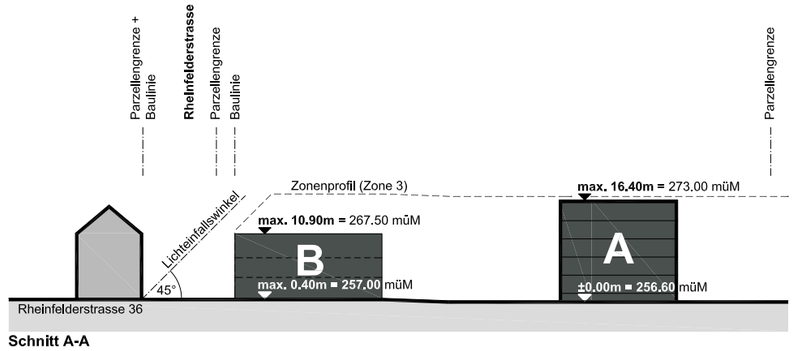
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach deren Zustellung beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

## III. Publikation

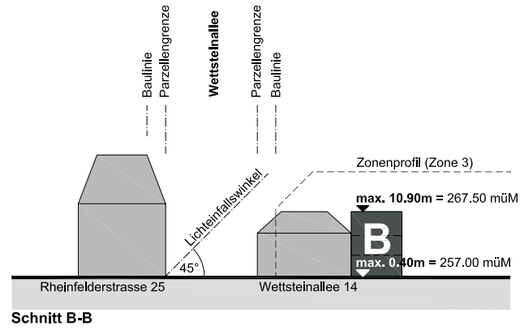
Dieser Beschluss ist ohne Ziff. II zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.




Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004




**Schnitt A-A**




**Schnitt B-B**

**Schnitt C-C**

0 25 50m

**Legende**

- Planungsperimeter
- A Baufeld A
- B Baufeld B
- Vordachbereich
- Dacheinschnitt

orientierender Inhalt:
- Gartenanlage

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Planung

# Erweiterung Alterssiedlung Rheinfelderstrasse

Areal zwischen Wettsteinallee, Rheinfelderstrasse und Chrischonaweglein

## Bebauungsplan

| | |
|---|---|
| Datum | 15.05.2007 |
| Revision | |
| Format | A3 |
| Massstab | 1:1'000 |
| ProjektleiterIn | nw |
| Zeichner | bö |
| Archiv-Nr. | |
| Plan-Nr. | 13'258 |

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43