

Ratschlag

betreffend

den Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet
zwischen Holbeinstrasse, Schertlingasse und Rümelinbachweg
und Änderung der Zoneneinteilung
auf der Nordseite des Rümelinbachweges

Dem Grossen Rate des Kantons Basel-Stadt
vorgelegt am 26. Januar 1967

Tit.

Wir beehren uns, dem Grossen Rate den Ratschlag betreffend den Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet zwischen Holbeinstrasse, Schertlingasse und Rümelinbachweg sowie Änderung der Zoneneinteilung auf der Nordseite des Rümelinbachweges zu unterbreiten mit dem Antrag, den vorgelegten Beschlussesentwurf zu genehmigen. Zur Begründung der Vorlage ist folgendes auszuführen:

I.

Mit Beschluss vom 3. Juli 1964 hat der Grosse Rat im Rahmen der Teilrevision des HBG betreffend die Beschränkung des Baues von Hinterhäusern den Lichteinfallswinkel in den Wohnzonen anstelle von 60° auf 45° festgesetzt und damit den Gebäudeabstand vergrössert. Die Änderung hat zur Folge, dass bei Gebäuden mit Wohnräumen im Erdgeschoss ein Gebäudeabstand eingehalten werden muss, welcher der zonenmässigen Wandhöhe entspricht.

Die neue Regelung hat sich in der Praxis bewährt, doch hat sich gezeigt, dass im Gebiet zwischen Holbeinstrasse, Schertlingasse und Rümelinbachweg die grösseren Abstände zufolge der besonderen topographischen Verhältnisse zu unwirtschaftlichen und unzuweckmässigen baulichen Lösungen führen. So hat sich bei der Behandlung eines Baubehrens für die Überbauung der Liegenschaften Holbeinstrasse 63—67 erwiesen, dass auf Grund der geltenden Zo-

nen- und Lichteinfallsbestimmungen die vorgesehene Bebauung nicht verwirklicht werden könnte. Die topographischen Verhältnisse zwischen der Holbeinstrasse und dem Rümelinbachweg mit der vorhandenen Höhendifferenz von ca. 9 m haben zur Folge, dass die neuen gesetzlichen Vorschriften die Überbaumöglichkeiten allzu stark einschränken.

Um eine städtebaulich sinnvolle Überbauung dieses Gebietes zu ermöglichen, müssen den örtlichen Gegebenheiten angepasste spezielle Bauvorschriften erlassen werden. Ähnliche Vorschriften sind gemäss den Beschlüssen des Grossen Rates vom 21. Dezember 1951 an der Steinentorstrasse gegen die Wallstrasse sowie gemäss Grossratsbeschluss vom 1. Februar 1963 am Steinenbachgässlein gegen die Kohlenberggasse erlassen worden.

Die speziellen Bauvorschriften umfassen das Gebiet zwischen der Holbeinstrasse—Schertlingasse und dem Rümelinbachweg. Das Gebiet der Schertlingasse muss einbezogen werden, weil dort die Niveauunterschiede noch grösser als an der Holbeinstrasse sind; sie betragen zum Teil bis 13 m.

Gemäss den geltenden Zonenvorschriften ist das genannte Gebiet der Bauzone 3 zugeteilt. Gemäss § 1 Ziff. 6 des Anhangs zum Hochbautengesetz ist danach eine dreigeschossige Bebauung möglich. Infolge der engen Parzellenverhältnisse ist es zunächst notwendig, die Bauhöhen und die Bautiefen etwas einzuschränken. Es werden deshalb die zulässigen Wandhöhen im ganzen Gebiet auf 10,00 m statt 11,00 m festgesetzt; trotz dieser Massnahme ist jedoch immer noch eine 3geschossige Bebauung zulässig. An der Holbeinstrasse werden die Bautiefen auf 14,00 m und an der Schertlingasse auf 13,00 m ab Baulinie beschränkt; am Rümelinbachweg dagegen kann die zulässige Bautiefe von 15,00 m bis zur Liegenschaft Rümelinbachweg 16 beibehalten werden; im oberen (westlichen) Teilstück ist jedoch eine Begrenzung der Bautiefe für die Randbebauung auf 10,00 m erforderlich.

Um eine bessere Gestaltung dieses Hinterlandes zu ermöglichen, ist vorgesehen, die maximale Bauhöhe der Bauten im Hinterland auf Kote 278,0 festzulegen, wobei aber ein solches Hintergebäude

ab Strassenkote Rümelinbachweg höchstens eine Bauhöhe von 10,00 m aufweisen darf. Diese Bestimmung gilt für die im Plan Nr. 9109 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966 gelb angelegte Hinterlandfläche. Zur Verdeutlichung der Auswirkungen der topographischen Verhältnisse auf die Bebauung hat das Stadtplanbüro die Profilpläne 9115 A und B vom 15. September 1966 mit insgesamt 13 Profilen ausgearbeitet. Aus diesen Plänen sind die Bebauungsverhältnisse gemäss den vorgesehenen speziellen Bauvorschriften in allen Einzelheiten ersichtlich.

II.

Diese vorgesehene Überbauung ist für die Unterbringung kleinerer Gewerbebetriebe bestens geeignet. Deshalb soll gleichzeitig mit dem Erlass der speziellen Bauvorschriften die Randzone am Rümelinbachweg in Zone 3 mit roter Schraffur für Gewerbefreiheit gemäss § 24 Ziff. 1 des Anhangs zum HBG umgezont werden. Dabei besteht die Auffassung, dass die hintere Begrenzung der neuen Zone 3 mit roter Schraffur gemäss Zonenänderungsplan Nr. 9199 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966 nicht als starre Abgrenzung der gewerblich nutzbaren Zone gelten soll, sondern dass eine Ausdehnung einzelner gewerblicher Betriebe gegen die hinteren Grenzen der Parzellen durch die Baupolizei gestützt auf die gesetzlichen Ausnahmebestimmungen (§ 6 Abs. 1 HBG) oder durch den Regierungsrat gestützt auf dessen Zuständigkeit zur geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes bewilligt werden kann. Wir weisen im übrigen darauf hin, dass in diesem Gebiete bereits einzelne Gewerbebetriebe eingerichtet sind. Die beantragte Umzonung bedeutet somit weitgehend eine Sanktionierung des bestehenden Zustandes. Sie liegt aber auch im Interesse des Gewerbes, das immer mehr aus der Innerstadt verdrängt wird, sodass nahe beim Stadtzentrum gelegene Gebiete, die gewerblich genutzt werden können, sehr erwünscht sind. Aus den gleichen Erwägungen hat der Grosse Rat bereits früher entsprechende Umzonungen bewilligt, so u. a. auch für das Gebiet zwischen Holbeinstrasse, Steinengraben, Leimenstrasse und Feierabendstrasse.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rate die Annahme des nachstehenden Beschlussesentwurfes.

Basel, den 17. Januar 1967

Im Namen des Regierungsrates,

Der Präsident:

F. Hauser.

Der Staatsschreiber:

Dr. R. Frei.

Dem Ratschlag beigedrukt:

Plan Nr. 9109 des Stadtplanbüros
vom 15. September 1966
betreffend spezielle Bauvorschriften

Im Ratssaal aufgelegt:

Profilpläne Nr. 9115 A und B des Stadtplanbüros
vom 15. September 1966 zu Plan Nr. 9109
Zonenänderungsplan Nr. 9199 des Stadtplanbüros
vom 15. September 1966

Grossratsbeschluss

betreffend

den Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet
zwischen Holbeinstrasse, Schertlingasse und Rümelinbachweg
und Änderung der Zoneneinteilung
auf der Nordseite des Rümelinbachweges

(Vom 9. 2. 67)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf den Antrag des Regierungsrates und gestützt auf die §§ 5 und 8 des Hochbautengesetzes, erklärt den Überbauungsplan Nr. 9109 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966 verbindlich und genehmigt die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften sowie die Änderung der Zoneneinteilung gemäss Zonenänderungsplan Nr. 9199 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966.

1. *Spezielle Bauvorschriften*

1. Für die Liegenschaften Holbeinstr. 59—75, Schertlingasse 4—26 und Rümelinbachweg 6—18 ist bezüglich der Lage und Bautiefe der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 9109 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966 verbindlich. Die genannten Gebäude dürfen lediglich eine Wandhöhe von 10,00 m aufweisen. Die gelb angelegten Hinterlandflächen dürfen bis zur Kote 278,0 m überbaut werden, aber höchstens eine Höhe von 10,00 m ab Strassenkote Rümelinbachweg aufweisen.

2. Der Regierungsrat kann Abweichungen von diesen Vorschriften bewilligen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

II. *Änderung der Zoneneinteilung*

Die Randzone am Rümclinbachweg wird gemäss Zonenänderungsplan Nr. 9199 des Stadtplanbüros vom 15. September 1966 von der Zone 3 in Zone 3 mit roter Schraffur für Gewerbebefreiheit versetzt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.