



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.1337.01

BVD/P101337
Basel, 11. August 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 10. August 2010

Ratschlag

Bebauungsplan Nr. 129

Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 129 (Spezielle Bauvorschriften Buremichelskopf), für das Gebiet Arbedostrasse, Beim Buremichelskopf, Faidostrasse, Friedrich Oser-Strasse, Marignanostrasse, Oberer Batterieweg und Oscar Frey-Strasse, Basel

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Änderung des Bebauungsplans.....	5
3.1 Begründung.....	5
3.2 Ergänzung der Bauvorschriften.....	5
4. Auflage und Einspracheverfahren	7
4.1 Formelle Behandlung der Einsprachen.....	7
4.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen.....	7
4.2.1 Wertminderung des Grundstücks	8
4.2.2 Anlass für Geruchs- und Lärmimmission.....	8
4.2.3 Wohnumfeldverschlechterung	9
5. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	9
6. Antrag	10
Grossratsbeschluss.....	11

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 129 (spezielle Bauvorschriften Buremichelskopf) vom 17. Dezember 1987 sowie die Abweisung von Einsprachen für das Gebiet Arbedostrasse, Beim Buremichelskopf, Faidostrasse, Friedrich Oser-Strasse, Marignanostrasse, Oberer Batterieweg und Oscar Frey-Strasse in Basel zu genehmigen.

Diese Massnahmen dienen als Voraussetzung für die Möglichkeit, mit dem schriftlichen Einverständnis der Nachbarschaft ein Garten- und Gerätehaus an die Parzellengrenze zu stellen.

2. Ausgangslage

Einige Parzelleneigentümerinnen und Parzelleneigentümern im Wirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 möchten Geräte- und Gartenhäuser unmittelbar an die Grundstücksgrenze bauen und diese bestenfalls in Gruppen am Parzellenschnittpunkt konzentrieren.

Der Bebauungsplan Nr. 129 schreibt einen Mindestabstand zwischen den funktionell selbstständigen erdgeschossigen An- und Nebenbauten von 10 m vor. Das Anliegen, die Geräte- und Gartenhäuser an der Grundstücksgrenze zu realisieren, macht daher eine Änderung bzw. eine Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 129 notwendig.

Mit dem Wegfall des heute bestehenden Gebäudeabstands von 10 m wird eine kompakte Positionierung der Kleinbauten unterstützt. Dies untermauert gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz eine qualitativ bessere Bebauung, wie sie jeder Bebauungsplan zum Ziel hat.

Dieses Änderungsprojekt wurde durch eine Umfrage im Jahr 2008 unter den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern initiiert. Die Umfrage ergab, dass von den Besitzerinnen und Besitzern der 42 Parzellen 19 dafür stimmten, 6 dagegen sowie 4 Parzelleneigentümerinnen und Parzelleneigentümer ohne Meinung waren und 13 keine Antwort abgaben.

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich Arbedostrasse, Beim Buremichelskopf, Faidostrasse, Friedrich Oser-Strasse, Marignanostrasse, Oberer Batterieweg und Oscar Frey-Strasse. Betroffen sind 42 Parzellen. Das Gebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 56'700 m².



Abb. 1: Orthofoto Basel-Stadt 2008. Übersicht Bebauungsplan Nr. 129 (grün gestrichelte Linie) und Kantonsgrenze (gelbe Strichpunktlinie).

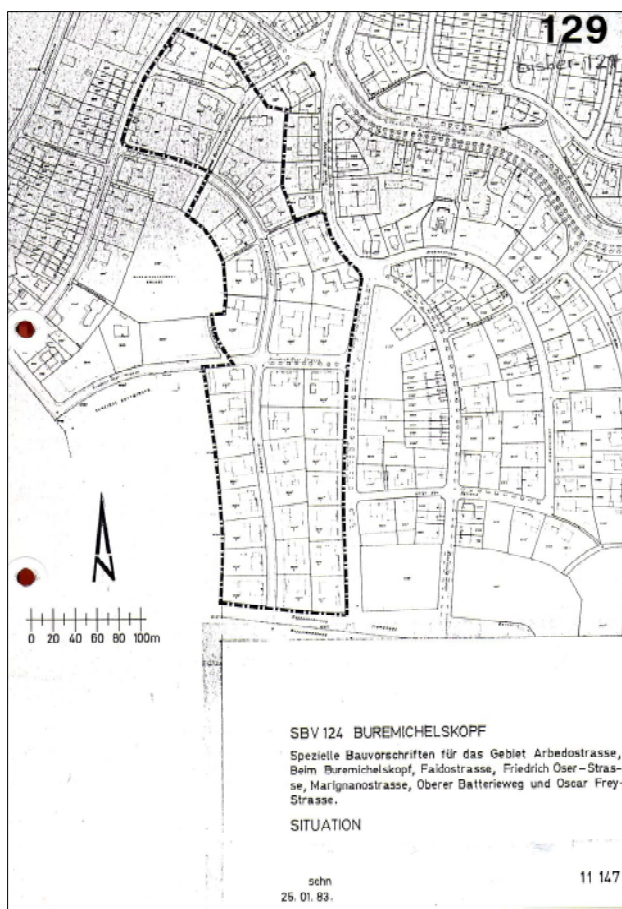


Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan Nr. 129 (Spezielle Bauvorschriften Buremichelskopf)

3. Änderung des Bebauungsplans

3.1 Begründung

Für den Bau von Garten- und Gerätehäusern an die Grundstücksgrenze ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, da der vorhandene Bebauungsplan Nr. 129, Ziff. 3, Abs. 2 heute einen Gebäudeabstand von mindestens 10 m vorschreibt.

Gemäss Ziff. 9 des Bebauungsplans kann das zuständige Departement ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und von den Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die vorliegende Änderung verändert allerdings das Gesamtkonzept so, dass eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig ist.

Bebauungspläne sollen gemäss § 101 BPG eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung gewährleisten. Die hier vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans führt zu einer kompakteren Bauweise der Kleinbauten. In Bezug auf die weiteren Festlegungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Veränderungen.

3.2 Ergänzung der Bauvorschriften

Die Ziffer 3 des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 129 lautet wie folgt:

- | | |
|--------------------|--|
| Ziffer 3 Absatz 1: | Der Grenzabstand beträgt für sämtliche Gebäude mindestens 5 m. Dieser Abstand kann auf 3 m vermindert werden, sofern durch eine Dienstbarkeit oder eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt ist, dass der Gebäudeabstand von mindestens 10 m gewahrt bleibt. |
| Ziffer 3 Absatz 2: | Funktionell selbstständige erdgeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m und einer maximalen Firsthöhe von 4 m können unter Wahrung des Gebäudeabstandes von mindestens 10 m und mit dem Einverständnis des Nachbarn auf oder an die Grenze gestellt werden. |

Die Ziffer 3 wird durch den folgenden dritten Absatz ergänzt:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Ziffer 3 Absatz 3 neu: | Unbeheizte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², einer maximalen Firsthöhe von 3 m und einem maximalen Dachvorsprung von 50 cm dürfen mit dem schriftlichen Einverständnis der Nachbarschaft an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Ist diese nicht einverstanden, so muss ein Grenzabstand von 5 m eingehalten werden. |
|-------------------------------|--|

Die maximal zulässige Grösse der Gartenhäuser wird auf 10 m² festgesetzt, damit die Grundfläche bei einer eventuellen Gruppierung von 4 Baukuben 40 m² nicht überschreitet.

Der Mindestabstand zur Kantonsgrenze von 2 m gemäss § 46 BPG muss weiterhin eingehalten werden.

Das schriftliche Einverständnis der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft, auch derjenigen angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 129, muss als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden, damit das Gegenrecht für einen allfälligen eigenen Anbau an die Parzellengrenze gesichert ist (§ 29, Abs. 4 BPG). Wenn ein Eigentümer oder eine Eigentümerin eines Kleinbaus schon an die Grenze gebaut hat, wird deren Einverständnis vorausgesetzt. Bei Vorliegen des schriftlichen Einverständnisses können die Geräte- und Gartenhäuser ohne Wahrung eines Gebäudeabstandes und analog der §§ 29, Abs. 1, lit. f) bzw. Abs. 2, lit. b) BPG an die Grundstücksgrenze bzw. zusammengebaut werden. So soll verhindert werden, dass ein Eigentümer oder eine Eigentümerin, die bereits an die Grundstücksgrenze gebaut hat, dies seinem Nachbarn oder seiner Nachbarin verunmöglicht.

Bei einem Nichteinverständnis der Nachbarschaft muss ein Grenzabstand von 5 m eingehalten werden. Dieser Minimalabstand bezweckt, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudeabstand von 10 m weiterhin gewahrt bleibt. Die Absätze 1 und 2 der Ziffer 3 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, d.h. dass der Grenzabstand auf 3 m reduziert werden kann, sofern eine Dienstbarkeit oder eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt ist, und der Gebäudeabstand von mindestens 10 m gewahrt bleibt; sowie unter Wahrung des Gebäudeabstandes von mindestens 10 m und mit dem Einverständnis des Nachbarn funktionell selbstständige erdgeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m und einer maximalen Firsthöhe von 4 m auf oder an die Grenze gestellt werden können. Neu kann nach Absatz 3 mit dem schriftlichen Einverständnis der Nachbarschaft eben auch der Gebäudeabstand von 10 m unterschritten werden.

Im Bericht zur Planaufgabe war bei einem Nichteinverständnis der Nachbarschaft ein Grenzabstand von 3 m vorgesehen. Aufgrund der Einsprachen wurde dieser Abstand auf 5 m heraufgesetzt, so dass der bestehende minimale Gebäudeabstand von 10 m nicht unterschritten werden kann.

Die Gebäude müssen gemäss § 59 Abs. 4 BGP und den feuerpolizeilichen Bestimmungen für Nebenbauten an den Nachbargrenzen durch Brandmauern (REI 90) abgeschlossen werden. Auf eine Brandschutzwand kann verzichtet werden, wenn eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Nachbarn vorliegt.

4. Auflage und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Montag, den 10. Mai bis am Dienstag, den 8. Juni 2010 im Bau- und Verkehrsdepartement (Hochbau- und Planungsamt) stattgefunden.

4.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

Innerhalb der Frist zur Auflage sind die acht nachfolgend aufgeführten Schreiben eingereicht worden:

1. Herr Dr. med. René Salzberg, Oberer Batterieweg 8, 4059 Basel
2. Dres. Linda und Roland Voëlin, Beim Buremichelskopf 12, 4059 Basel
3. Frau Anneliese M.J. Geiger – Cloos, Beim Buremichelskopf 17, 4059 Basel
4. Frau Marianne Staehelin – Seidel, Marignanostrasse 73, 4059 Basel
5. Frau Denise Brenner – Merklin, Beim Buremichelskopf 25, 4059 Basel
6. Frau Karin Hopking – Rey, Beim Buremichelskopf 9, 4059 Basel
7. Herr Dr. med. Martin Saxer, Arbedostr. 18, 4059 Basel
8. Frau Diminique Jankovic – Dinner, Friedrich Oser Strasse 5, 4059 Basel

Legitimation

Gemäss § 110, Abs. 2 des BPG ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, und wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Alle Einsprechenden sind auf Grund ihrer räumlichen Nähe von der Planung persönlich berührt und somit zweifellos zur Einsprache legitimiert.

4.2 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – Änderung des bestehenden Bebauungsplans – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst soll mit der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme, die baurechtliche Voraussetzung geschaffen werden, Garten- und Gerätehäuser mit dem Einverständnis der Nachbarschaft an die Grundstücksgrenze bauen zu können.

In den Einsprachen werden hauptsächlich folgende Punkte beanstandet:

- Grenzabstand von 3 m beim Nichteinverständnis der Nachbarschaft,
- Wertminderung des Grundstücks,
- Anlass für Geruchs- und Lärmimmission,
- Wohnumfeldverschlechterung.

Die ursprüngliche Formulierung des neuen Absatz 3 (Stand Planaufgabe), nämlich die Einhaltung eines Grenzabstands von 3 m bei dem Nichteinverständnis der Nachbarschaft, wurde von den Einsprechenden stark kritisiert. Dieses Anliegen kann nachvollzogen werden, so

dass der neue Absatz 3 des Bebauungsplans Nr. 129 auf 5 m abgeändert wurde (vergleiche Punkt 3.2). Bei dem jetzt angepassten Grenzabstand von mindestens 5 m, also einem minimalen Gebäudeabstand von 10 m bleiben der grosszügige Charakter und die hohe Wohnqualität der Siedlung erhalten. Es ergeben sich somit keine Nachteile gegenüber den ursprünglichen Bestimmungen.

Zu den weiteren Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, die Einsprachen abzuweisen soweit darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: Kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründung, bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprachen liegen im Ratsaal auf.)

4.2.1 Wertminderung des Grundstücks

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 5, 6 und 7

Der Wert der Parzelle wird durch einen Grundbucheintrag geschmälert und stellt einen Eingriff in die Eigentumsrechte (Bundesverfassung Art. 26) dar.

Die schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft zum Grenzbaurecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch zu verankern, damit das Gegenrecht zum allfälligen Anbau an der Parzellengrenze sichergestellt ist. Es handelt sich eher um eine Wertsteigerung für diejenigen Eigentümer oder Eigentümerinnen, denen es wichtig ist, an die Grenze bauen zu dürfen. Beim Verkauf eines mit der Dienstbarkeit des „Grenzbaurecht für Garten- und Gerätehäuser“ belasteten Grundstückes kann die neue Besitzerin oder der neue Besitzer das Gartenhaus direkt an die Parzellengrenze bauen, auch wenn die vorgängige Besitzerin oder der vorgängige Besitzer dies nicht getan haben sollte. Wird das Einverständnis nicht gegeben, so erfolgt auch kein Eintrag ins Grundbuch. Es wird somit nicht in die Eigentumsrechte eingegriffen.

Die Ergänzung des Bebauungsplans ändert nichts am Mass der zulässigen Nutzung des Grundstücks, die an erster Stelle für den Wert eines Grundstücks massgebend ist. Die Ergänzung ändert nur etwas daran, wie das Mass der Nutzung auf dem Grundstück verteilt werden kann, also näher an die Grenze als bisher. Dies hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

4.2.2 Anlass für Geruchs- und Lärmimmission

Betrifft Schreiben Nr. 1 und 5

Die Häuser können für verschiedene Zwecke verwendet werden und somit zu Geruchs- und Lärmimmissionen führen.

Die Garten- und Gerätehäuser sind primär für die Lagerung von Gartenutensilien oder ähnliches gedacht. Von einer Geruchs- oder Lärmimmission ist dabei nicht auszugehen.

Für die Errichtung der einzelnen Gartenhäuser muss auch nach der Änderung des Bebauungsplans weiterhin ein Baugesuch gestellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens steht es den Betroffenen frei, erwartete Geruchs- oder Lärmemissionen zu rügen und entsprechend gegen den Bau eines Gartenhauses Einsprache zu erheben. Gartenhäuser konnten zudem bereits heute gebaut werden. Und auch heute durften keine lästigen Störungen durch Gartenhäuser entstehen. Gemäss § 61 BPG sind Bauten und Bauteile so zu

erstellen, dass sie die Benutzung der Nachbargrundstücke nicht behindern und eben Störungen vermieden werden.

4.2.3 Wohnumfeldverschlechterung

Betrifft Schreiben Nr. 2, 3, 5, 6, 7 und 8

Die überdurchschnittliche städtebauliche Wohnqualität des Villenviertels wird durch die geplanten Änderungen reduziert.

Die einzelnen Grundstücke innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans weisen eine Mindestgrösse von 700 m² auf. Es handelt sich somit um sehr grosszügige Parzellen, die den Villencharakter des Wohnquartiers unterstreichen. Selbst eine maximale Gruppierung von 4 Gartenhäusern mindert diese überdurchschnittliche Wohnqualität nicht, da ihre Grundfläche von höchstens 40 m² nicht in Relation zur Hauptbebauung oder zur Grundstücksgrösse steht. Die durch den Bebauungsplan angestrebte Grosszügigkeit geht im Hinblick auf die Anordnung von Gartenhäusern entlang der Nachbarsgrenze nicht verloren.

Befürchten die Einsprechenden trotzdem eine Verschlechterung der Wohnqualität, so müssen sie nicht ihr Einverständnis zum Grenzbaurecht geben. Der heute geltende Gebäudeabstand von mindestens 10 m bleibt dann erhalten.

5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehört auch die Änderung von Bebauungsplänen, 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 Raumplanungsverordnung). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 4 entnommen werden.

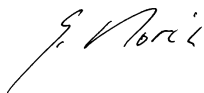
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 4 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

6. Antrag

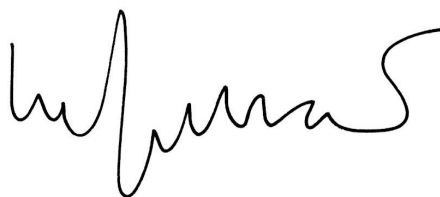
Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Marco Greiner
Vizestaatsschreiber

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen (im Grossratssaal aufliegend)

Grossratsbeschluss

betreffend

spezielle Bauvorschriften für das Gebiet Arbedostrasse, Beim Buremichelskopf, Faidostrasse, Friedrich Oser-Strasse, Marignanostrasse, Oberer Batterieweg und Oscar Frey-Strasse (Spezielle Bauvorschriften Buremichelskopf)

Änderung vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. vom sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Änderung eines Bebauungsplanes

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet Arbedostrasse, Beim Buremichelskopf, Faidostrasse, Friedrich Oser-Strasse, Marignanostrasse, Oberer Batterieweg und Oscar Frey-Strasse (Spezielle Bauvorschriften Buremichelskopf) vom 17. Dezember 1987 wird wie folgt geändert:

Ziff. 3 wird durch folgenden neuen Abs. 3 ergänzt:

³ Unbeheizte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², einer maximalen Firsthöhe von 3 m und einem maximalen Dachvorsprung von 50 cm dürfen mit dem schriftlichen Einverständnis der Nachbarschaft an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Ist diese nicht einverstanden, so muss ein Grenzabstand von 5 m eingehalten werden.

II. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 10.1337.01 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation und Referendum

Diese Änderung ist zu publizieren. Sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

¹ SG 730.100.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: <http://www.grosserrat.bs.ch/suche/geschaefte/details/?idurl=10.1337.01>