



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

An: MDM	☐ Bearbeitung ☐ dir. Erledig. ☒ z. K.	Kop: MDM
Bem. / Frist:	- 4. Juli 2017	Vis: MDM
FF: OS	☒ Bearbeitung ☐ dir. Erledig. ☐ z. K.	Kop: OS
Bem. / Frist:	Reg. Nr.:	Vis: OS

Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels
Münsterplatz 11
Postfach
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 91 80
Fax: +41 61 267 91 50
E-Mail: hans-peter.wessels@bs.ch
www.bvd.bs.ch

An den
Gemeinderat Riehen
Wettsteinstrasse 1
Postfach
4125 Riehen

Basel, 28. Juni 2017 / S&A-P

Genehmigung Bebauungsplan Kilchgrundstrasse 62 und 70 (Parzellen Nr. 120 und 121 in Sektion D des Grundbuches Riehen) sowie Änderung des Linienplanes Meierweg Abschnitt Pfaffenlohweg bis Kilchgrundstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 haben Sie um die Genehmigung betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaften Kilchgrundstrasse 62 und 70 (Parzellen Nr. 120 und 121 der Sektion D des Grundbuches Riehen) sowie Änderung des Linienplanes Meierweg, Abschnitt Pfaffenlohweg bis Kilchgrundstrasse gebeten.

Das Bau- und Verkehrsdepartement begrüsst jede Massnahme zur inneren Verdichtung, wie im vorliegenden Fall im Bereich Kilchgrundstrasse / Meierweg. Die Verschiebung der Baulinie in Richtung Bahntrasse fördert die bessere Bebaubarkeit dieser grosszügigen Parzelle. Mit der geschickten Setzung der vier Baufelder wird die offene Baustruktur der Zone 2a ausreichend berücksichtigt, obschon die künftigen Bauten dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Verdichtungspotenzial ist zwar moderat, dafür jedoch quartierverträglich.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Linienplanes für den Meierweg (Verlegung der Baulinie) regen wir an, den heute sehr schmalen Meierweg (Durchgangsbreite zwischen 1.60 und 1.70 Meter) bis zur rechtsgültigen Fussweglinie auszubauen (Durchgangsbreite 3.00 Meter zwischen Bahnareal und Fussweglinie). Auch wenn dieser Abschnitt mit einem allgemeinen Fahrverbot ausgewiesen ist, ist ein ausreichend breiter Fussweg anzustreben.

Aus Ihrem Planungsbericht vom Februar 2017 geht hervor, dass Sie die formellen und materiellen Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht vom 11. August 2016 des Planungsamtes mehrheitlich berücksichtigt haben. Für die Baubewilligungsbehörde weiterhin unbefriedigend sind die divergierenden Aussagen zwischen den Bauvorschriften und dem Bebauungsplan. In den Bauvorschriften und den Erläuterungen wird zwar auf die baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Gebäudetiefen und -abstände hingewiesen, doch im Bebauungsplan sind abweichende Masse festgeschrieben. Da nebst den Bauvorschriften auch der Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wird, sind unterschiedliche Aussagen in der Anwendung nicht zweckdienlich. Wir anerkennen Ihre Absicht, für die Positionierung der Bauten einen gewissen Handlungsspielraum offen zu lassen. Gemäss den Bestimmungen zu den Bauvorschriften ist unter lit. e definiert, dass das Baufeld C durch die maximalen Gebäudelängen und -tiefen bestimmt ist. Dies führt zu unterschiedlichen Verbindlichkeiten der Massangaben auf dem Bebauungsplan; einige Massangaben sind somit verbindlich

und andere stellen ein Maximalmass dar oder sind variabel. Deshalb können zwischen den Bauvorschriften und den Angaben im Bebauungsplan Missverständnisse entstehen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu unnötigen Diskussionen führen können. Wir haben uns deshalb erlaubt, die Massangabe zwischen dem Baufeld B und C von Hand dahingehend zu korrigieren, dass unmissverständlich klar ist, dass hier ein minimaler Abstand von 6.0 Meter eingehalten werden muss (in Analogie zu den Bestimmungen in lit. e der Bauvorschriften). An dieser Stelle erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass künftige Bebauungspläne, welche uns zur Vorprüfung und Genehmigung vorgelegt werden, auf diesen Umstand hin geprüft und beurteilt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe vom 7. November 2016 bis 6. Dezember 2016 gingen drei Einsprachen ein, wovon zwei davon als Einsprache legitimiert sind. Die beiden identischen Einsprachen bemängeln offenbar, dass der vorgesehene Bebauungsplan zu einer unzulässigen Übernutzung führe. Das für den Bebauungsplan zu Grunde gelegte Vergleichsprojekt für die Berechnung der maximal zulässigen Ausnutzung (Bruttogeschossfläche BGF) wurde durch das Planungsamt und das Bau- und Gastgewerbeinspektorat geprüft. Die vorliegende Berechnung des Vergleichsprojektes entspricht den baugesetzlichen Vorgaben. Gebäudelängen, -tiefen und -abstände sind gesetzeskonform. Damit liegt keine unzulässige Übernutzung der Parzelle vor und somit wird auch keine Mehrwertabgabe fällig. Der Entscheid des Gemeinderates vom 1. November 2016 ist nachvollziehbar und widerspricht nicht den übergeordneten Planungsgrundsätzen.

Unter diesen Voraussetzungen stelle ich fest, dass die vorliegenden nutzungsplanerischen Änderungen und Festsetzungen für die Liegenschaften Kilchgrundstrasse 62 und 70 (Parzellen Nr. 120 und 121 in Sektion D des Grundbuches Riehen) rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind, und genehmige diese nach § 114 BPG.

Freundliche Grüsse



Dr. Hans-Peter Wessels
Vorsteher

Beilagen

Bebauungsplan (Plan-Nr. 118.01.001) [4 Exemplare]

Linienplan (Inventar-Nr. 10'206-1) [4 Exemplare]

Kopie an

Herr Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Städtebau & Architektur

Herr Dr. Martin Sandtner, Leiter Planungsamt, Städtebau & Architektur

Frau Cathia Pertinez, Zentraler Rechtsdienst JSD

Herr Beat Zahno, Baulinien und Landerwerb, Tiefbauamt

Herr Pascal Giller, Rechtsabteilung BVD

Frau Susanne Brinkforth, Freiraumplanung, Stadtgärtnerei

Herr Roland Frank, Kantons- und Stadtentwicklung, PD

Herr Samuel Diethelm, Verkehrsinfrastruktur, Amt für Mobilität

Frau Jana Jascur, Leiterin Baubewilligungen und -kontrolle

Herr Markus Küng, Bauinspektor

Herr Robert Stern, Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Planungsamt