



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

07.0187.01

BD/P070187
Basel, 14. Februar 2007

Regierungsratsbeschluss
vom 13. Februar 2007

Ratschlag

Areal Sevogelpark

**Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Sevogelstrasse 104
(Areal Sevogelpark)**

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Aussenraum / Baumbestand.....	4
3.2 Villa; Beurteilung durch Denkmalpflege	5
3.3 Studienauftrag	5
3.4 Projektbeschrieb	5
3.5 Bestehende Zonierung	6
3.6 Bebauungsplan und Vorschriften	7
3.7 Mehrwertabgabe	9
4. Auflage- und Einspracheverfahren	12
4.1 Einsprachen; Formelle Behandlung	12
4.2 Einsprachen; Materielle Behandlung	13
5. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	25
6. Antrag	26
7. Beschlüsse.....	27

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen einen Bebauungsplan sowie die Abweisung von Einsprachen im Zusammenhang mit dem Projekt „Sevogelpark“ im Bereich der Parzelle 1757 in Sektion 5 des Grundbuchs Basel zu genehmigen.

Ausgelöst wurde die Planungsmassnahme durch das Ziel, die heute mehrheitlich unbebaute Parzelle mit einer der bestehenden Zone entsprechenden Dichte zu überbauen, ohne dabei den grosszügigen parkartigen Charakter des bestehenden Freiraums zu zerstören. Geplant sind Wohnungen. Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere höher zu bauen als gemäss Grundordnung, vermindert dagegen die Ausdehnung der Bebauung in der Fläche.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Sevogelstrasse 104 (Parzelle 1757 in Sektion 5 des Grundbuchs der Stadt Basel) befindet sich im Eigentum der Sport-Toto-Gesellschaft. Das 6'930 m² grosse Grundstück ist bisher mit einer Villa bebaut. Ein Interessent will das Areal nun baulich entwickeln. Studien haben gezeigt, dass eine dem Bau- und Planungsgesetz entsprechende Bebauung des Grundstücks nicht zu einer städtebaulich befriedigenden Lösung führt.

Ziel der baulichen Entwicklung ist es, den parkartigen Charakter der Anlage zu erhalten. Dazu muss das zulässige Mass an Bruttogeschossfläche anders auf dem Grundstück verteilt werden als gemäss Bau- und Planungsgesetz möglich. So liegt es nahe, mittels einem Bebauungsplan die Voraussetzungen zu schaffen, eine der Zonenordnung entsprechende Nutzungsdichte zu gewährleisten und gleichzeitig den bestehenden parkartigen Charakter der Liegenschaft zu schützen.

Um eine diesen Anforderungen entsprechende hochwertige, städtebaulich gute Lösung zu erarbeiten, wurde ein Varianzverfahren mit drei Teams durchgeführt. Der daraus resultierende Projektentwurf dient nun als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3. Erläuterungen

Die für das Verständnis der nutzungsplanerischen Massnahmen notwendigen Punkte werden im Folgenden erläutert: Der Studienauftrag, der daraus resultierende Projektvorschlag, die baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Bebauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften.



Abb. 1: Situation Areal Sevogelpark an der Sevogelstrasse. (kein Massstab, Plan genordet)

3.1 Aussenraum / Baumbestand

Hauptgrund für die Erarbeitung des Bebauungsplans ist der bestehende parkartige Charakter des Aussenraumes. Diese herausragende Qualität soll erhalten werden. Nebst der Anlage als Ganzes sind auch einzelne Elemente darin aus naturschützerischer Sicht erhaltenswert. Folgende Elemente gilt es daher in das Bebauungskonzept zu integrieren.

- Die Blutbuche im Südosten des Areals ist schützenswert und zu erhalten.
- Der Buchenhain, der das Areal auf der Nordost-Seite beim jetzigen Zugang zur Villa begrenzt, soll als Gruppe bestehen bleiben.
- Die Baumreihe auf der Südwest-Seite soll ausgelichtet und in Gruppen aufgeteilt werden.
- Die Böschung entlang der Sevogelstrasse soll aus naturschützerischen Gründen (geologische Kante) weitgehend von einer Bebauung frei gehalten werden.
- Aus den gleichen Gründen soll der vorhandene Boden (Erdreich) weiter verwendet werden. Die Verwendung von standortfremdem Bodenmaterial (inkl. Flachdachbegrünungen) ist nicht gestattet und die Umsiedlung schützenswerter Bodenvegetation im Areal, wenn bauliche Eingriffe in solch sensiblen Zonen nicht zu umgehen sind, zwingend.

3.2 Villa; Beurteilung durch Denkmalpflege

Die auf dem Areal bestehende Villa an der Sevogelstrasse 104 wurde 1931 von den Architekten Michael Hack und Hans Müri für Dr. R. Speich-Jenny gebaut. Sie stellt ein frühes Beispiel der Rezeption des „Neuen Bauens“ in Basel durch zwei bisher nicht wahrgenommene Architekten dar. Der Bau ist nicht von höchster architektonischer Qualität, bleibt aber ein interessantes Dokument. Ein Antrag auf Unterschutzstellung ist nicht vorgesehen.

3.3 Studienauftrag

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein Projektvorschlag, der aus einem Varianzverfahren resultierte. Drei Architekturbüros wurden zum Verfahren eingeladen:

- Gabriel Jeannerat Architecte diplômé EPF/SIA St. Ursanne
- Urs Füssler dipl. Architekt ETH Berlin
- Atelier Architekten Basel

Als Beurteilungsgremium wurde benannt:

- Hans-Peter Carabelli, Interessent
- Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister
- Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarchitektin HTL/BSLA, Stadtbildkommission
- Kurt Nussbaumer, Architekt (Sekretariat, ohne Stimmrecht)

Bebauungspläne sollen gemäss Bau- und Planungsgesetz eine bessere Bebauung gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Mit einem Studienauftrag kann ein Projekt erarbeitet werden, das diesen erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gerecht werden kann.

Die Beurteilung der drei eingereichten Vorschläge durch das Beurteilungsgremium hinsichtlich der städtebaulichen Randbedingungen, namentlich der Haltung im Quartiergefüge, der Setzung der Baukörper, dem Umgang mit der Parklandschaft, der generellen Erschliessung und dem möglichen Wohnumfeld zeigte in einer ersten Phase kein klares Ergebnis und führte zu einer Überarbeitung der Projekte von Atelier Architekten und Gabriel Jeannerat.

Auf der Grundlage des Vorschlags von Gabriel Jeannerat konnte ein Projekt entwickelt werden, welches das Beurteilungsgremium sowohl städtebaulich wie auch bezüglich Umgebung und Wohnungsangebot zu überzeugen vermochte. Dieses dient nun als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3.4 Projektbeschreibung

Der Projektvorschlag für eine neue Bebauung des Areals Sevogelpark sieht zwei Bauten vor, die als Solitäre in der Parklandschaft stehen. Ein kubischer 6-geschossiger Baukörper markiert die Strassenflucht zur Sevogelstrasse hin und ist in ein Spannungsverhältnis zum 6 bis 9-geschossigen Baukörper längs der nordöstlichen Zufahrt gesetzt. Mit dem horizontalen Versatz der Kubatur dieses Baus und der damit möglichen Differenzierung der Baumasse und der Geschossigkeit wird ein Bezug zur Höhenentwicklung der Schulüberbauung und eine Leichtigkeit zum Park hin erreicht.

Der Lage entsprechend sind rund 65 komfortable, grosszügige Wohnungen geplant. Das Spektrum des Wohnangebots reicht von 2 bis 5 ½ Zimmer Wohnungen, wobei der Schwerpunkt bei den 3 ½ Zimmer (~ 95 m²) und 4 ½ Zimmer (~ 120 m²) Wohnungen liegt. Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die bestehende Zufahrt auf dem benachbarten Schulareal.

Die Positionierung der zwei Gebäude nimmt Bezug auf vorhandene verwandte Baustrukturen im Gellert-Quartier bzw. in der unmittelbaren Umgebung (siehe auch Kapitel 3.2.1). Durch die versetzte Platzierung der beiden Gebäude an die Parzellenaussenseiten werden zwei Gartenräume formuliert: Im Osten, an der Sevogelstrasse, wird die bestehende Blutbuche räumlich gefasst; im Westen eine grössere freie Grünfläche geschaffen. Die Qualität des bestehenden, von Buchen gesäumten Zufahrtssträsschens wird bewahrt.

Durch die Situierung der Baukörper kann die bestehende Bestockung der Parzelle weitgehend erhalten werden. Die hainartige Bepflanzung (Buchenhain) längs der bestehenden nordöstlichen Zufahrt mit der solitären Blutbuche bleibt bestehen. Durch den Baukörper an der Sevogelstrasse wird die Strassenflucht markiert, ohne jedoch die vorhandene Böschung zu stören. Die südliche Bestockung soll ausgelichtet und mit einer waldrandartigen Bepflanzung ergänzt werden.

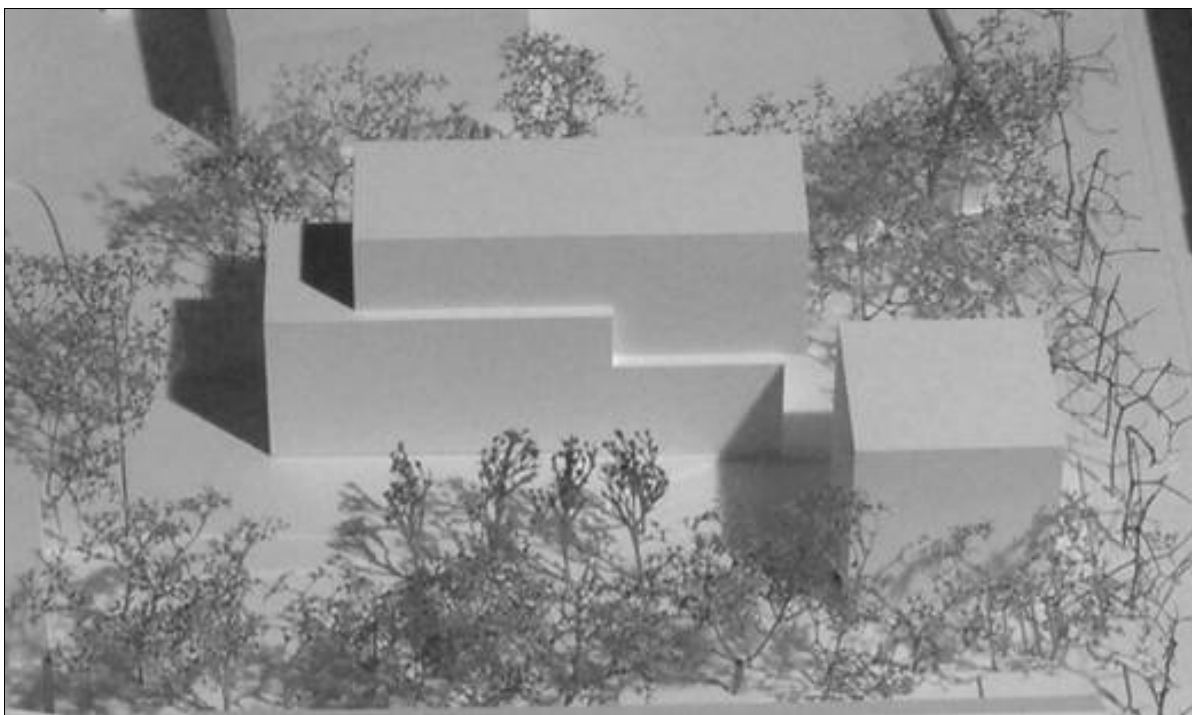


Abb. 2: Modellfoto von Süd-Westen. Rechts die Sevogelstrasse.

3.5 Bestehende Zonierung

Heute ist das Areal Sevogelpark den Zonen 3 und 4 zugeordnet. Somit ist gemäss Bau- und Planungsgesetz (Vergleichsprojekt) eine Bruttogeschossfläche von 8'890 m² zulässig. Die Gebäudewandhöhe ist auf 14 m (Zone 4) und 11 m (Zone 3) beschränkt. 50% der Fläche hinter der Baulinie muss frei gehalten und 2/3 davon zudem als Grünfläche gestaltet werden.

Gegenüber den Nachbarliegenschaften (ausser gegenüber der Zone NÖI) haben alle Gebäudeteile einen Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. (Hinweis: Ein 3 m Streifen soll abparzelliert und der Nachbarparz. 1435 zugeschlagen werden. Die BGF von 8'890 m² beruht auf dieser neuen Fläche; siehe dazu den Plan auf Seite 10)

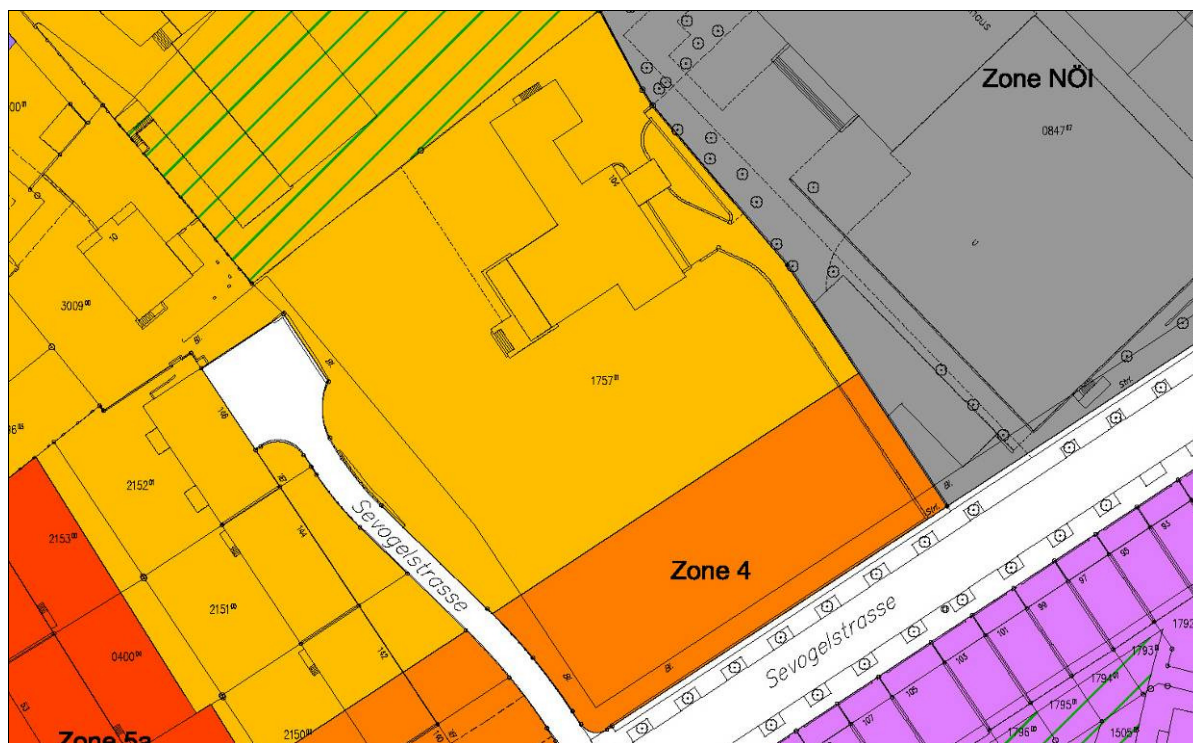


Abb. 3: Bestehende Zonen. (kein Massstab, Plan genordet)

3.6 Bebauungsplan und Vorschriften

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung...“. Im vorliegenden Fall ist der Zweck des Bebauungsplans, den parkartigen Charakter der Liegenschaft zu erhalten und gleichzeitig eine der Zonenordnung entsprechende Nutzungsdichte zu ermöglichen. Von den gemäss Grundordnung zulässigen Höhen und Geschossezahlen wird abgewichen. Die zulässige Bruttogeschossfläche bleibt eingehalten. Mit dem Bebauungsplan wird zudem die Aussenraumgestaltung, die erhöhten Anforderungen genügen muss, sowie der Umgang mit den bestehenden erhaltenswerten Grünelementen und dem Boden geregelt. Der Lichteinfallswinkel wie auch die notwendigen Grenzabstände gegen die Nachbarparzellen werden eingehalten oder müssen durch Dienstbarkeiten (gegenüber Parzelle 5/1435) gesichert werden.

Um die geplante Überbauung realisieren zu können, müssen folgende Vorschriften zum Bebauungsplan vom Grossen Rat festgesetzt werden:

- a. Im Baubereich A darf ein 6-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 2'310 m² erstellt werden. Im Baubereich B darf ein 9-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 6'580 m² erstellt werden. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Profilen. Technisch notwendige, unbeachtliche Bauteile sind davon ausgenommen.**

Das Konzept sieht zwei Bauten vor, die sich in den parkartigen Aussenraum einfügen. Die gemäss BPG zulässige Bruttogeschossfläche von 8'890 m² wird eingehalten. Die bereits heute zulässige Nutzungsdichte wird nicht erhöht, sondern zu Gunsten des Aussenraums anders verteilt – nämlich in die Höhe – und lehnt sich der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Körnigkeit und Massstäblichkeit an. Der Lichteinfallswinkel gegenüber der Parzelle 1435 muss entsprechend §§ 23, 63 und 64 BPG durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. Gegenüber der Parzelle 5/847 bzw. der Zone Nöl muss gemäss BPG kein Lichteinfallswinkel eingehalten werden, da keine Räume mit gesetzlich notwendigem Licht in dieser Zone zulässig sind. Der Lichteinfall von 45° auf die bestehenden Schulgebäude wird auch durch die neue Bebauung nicht tangiert. Die zulässigen Höhen gelten nicht für Bauteile, die gemäss § 33 BPG als unbeachtlich definiert werden.

- b. Das im Baubereich B zulässige Volumen ist in Anlehnung an die im Situationsplan und in den Profilen dargestellte Volumenstudie zu realisieren.**

Die Volumenstudie basiert auf der Idee zweier zueinander versetzter Volumen. Dieses Merkmal des Gebäudes in Baubereich B ist als eines der zentralen Gestaltungselemente aus dem Varianzverfahren hervorgegangen und soll mit dieser Vorschrift baurechtlich gesichert werden. Da die Ausgestaltung im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Projekts bis zur Baureife noch nicht definitiv festgelegt werden kann, wird die Versetzung nicht vermassst. Im Plan wird lediglich das Prinzip illustriert und so baurechtlich verankert, aber auch der für die weitere Projektbearbeitung notwendige Spielraum offen gehalten.

- c. Die Gestaltung des Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen, insbesondere im Bereich der Böschung.**

Verschiedene Baumgruppen und Einzelbäume sowie weitere Elemente sind schützens- und/oder erhaltenswert. Die Vorschriften lit. c, d und e regeln den Umgang mit diesen Elementen. Im Allgemeinen ist die Verwendung von standortfremdem Bodenmaterial (inkl. Flachdachbegrünungen) nicht gestattet und die Umsiedlung schützenswerter Bodenvegetation im Areal, wenn bauliche Eingriffe in solch sensiblen Zonen nicht zu umgehen sind, zwingend. Zudem ist die Böschung von einer Bebauung möglichst frei zu halten und das abgetragene Erdreich wieder zu verwenden. Schützenswerte Bodenvegetation, die nicht an Ort und Stelle erhalten werden kann, muss in der Blütezeit (Frühling) genau lokalisiert werden, damit sie (unterirdische Knollen, Rhizome) zur Ruhezeit (Herbst) enthoben und in weiter bestehenden oder neu anzulegenden Gehölzen des Parks wieder angesiedelt werden kann. Das Gebäude in Baubereich A und die unbedingt notwendigen Erschliessungswege sind davon ausgenommen.

- d. Die Blutbuche ist zu schützen. Im Umfeld der Blutbuche dürfen keinerlei Eingriffe erfolgen, insbesondere keine Bauten erstellt oder Bodenverdichtungen, Belagsflächen oder anderweitige Eingriffe erfolgen, welche die Blutbuche schädigen könnten. Zur Gewährleistung des Schutzes, insbesondere während der Bauphase, ist eine entsprechende Fachperson beizuziehen.**

Die Blutbuche im Südosten ist zu schützen. Dazu sind jegliche Eingriffe zu unterlassen, welche die Blutbuche schädigen könnten. Zum Beispiel ist der für den Bau des Gebäudes in Baubereich B notwendige Aushub so auszuführen, dass die Blutbuche (insbesondere deren Wurzeln) unbeschadet bleibt.

- e. Der bestehende Buchenhain ist zu schützen. Allfällige bauliche Eingriffe und Veränderungen im Bereich des Buchenhains sind nur nach Absprache mit den zuständigen Stellen und unter Einbezug einer entsprechenden Fachperson zulässig.**

Der Buchenhain, der das Areal auf der Nordost-Seite begrenzt, soll als Gruppe geschützt werden. Allenfalls zu fällende Einzelbäume innerhalb der Gruppe dürfen nur nach Absprache mit der zuständigen Stelle (Stadtgärtnerei) und unter Einbezug einer Baumpflegefachperson durchgeführt werden.

- f. Die Erschliessung des Areals, insbesondere des unterirdischen Parkings hat über die bestehende Rampe auf der Parzelle 5/0847 zu erfolgen. Das Parking selbst muss in seiner Ausdehnung kompakt realisiert werden.**

Das Ziel, den parkähnlichen Charakter zu erhalten, führt auch zu dieser Regelung, wonach die Erschliessung des Parkings über die bestehende Rampe auf dem Nachbargrundstück zu erfolgen hat. Die dazu notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Und aufgrund der bestehenden und geplanten Vegetation, insbesondere der Bäume, ist das Parking in seiner Dimensionierung möglichst kompakt und Flächen sparend zu gestalten. Eine Notfall- und Anlieferungszufahrt ist mit Blick auf den Aussenraum und die naturschützerisch wertvollen Elemente schonend und kompakt zu gestalten.

- 3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.**

Eine in Bebauungsplänen bzw. speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, die die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigen.

3.7 Mehrwertabgabe

Das vorliegende Verfahren ermöglicht keine zusätzlichen Geschossflächen als gemäss Bau- und Planungsgesetz zulässig. Die zulässige Nutzung wird lediglich anders auf dem Grundstück verteilt, so dass der parkartige Charakter des bestehenden Aussenraums erhalten werden kann. Aus diesem Grund wird aufgrund der nutzungsplanerischen Massnahmen keine Mehrwertabgabe fällig.

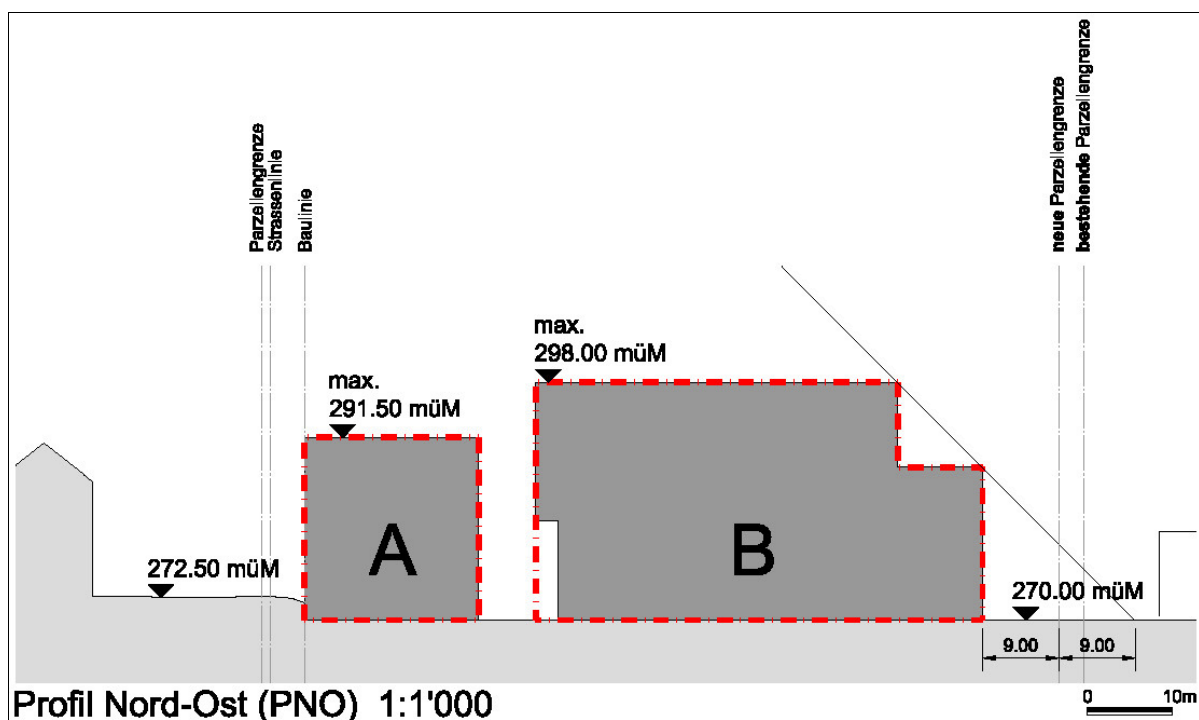


Abb. 4: Plan-Nr. 13'191. Bebauungsplan: Profil Nord-Ost (kein Massstab)

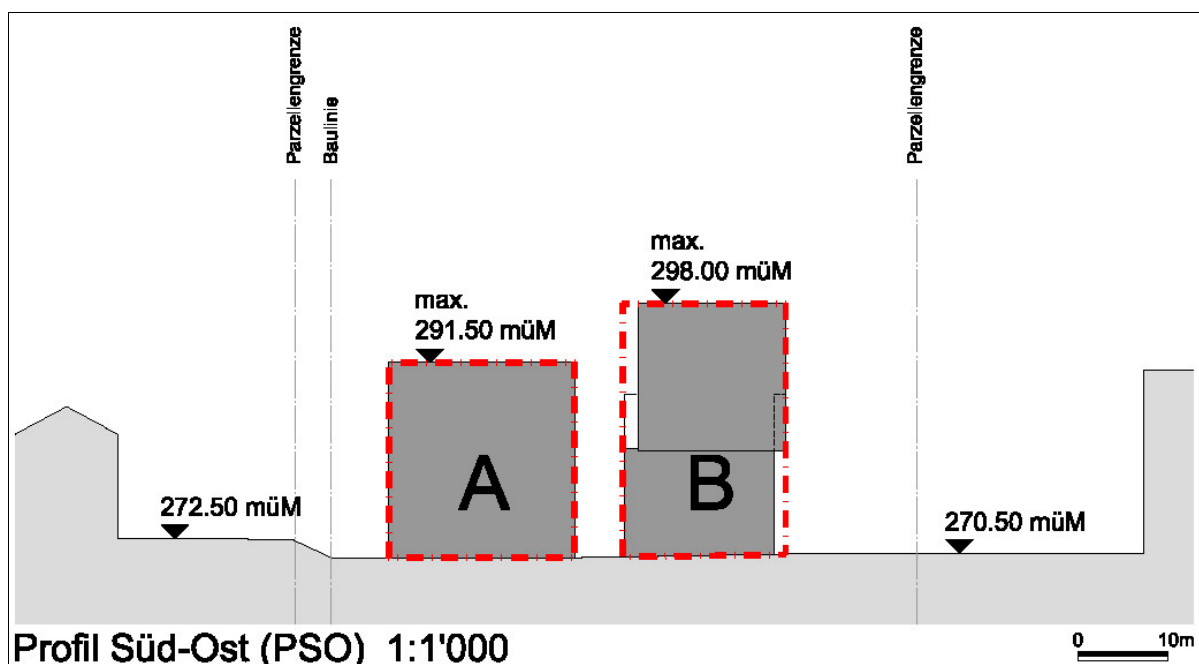


Abb. 5: Plan-Nr. 13'191. Bebauungsplan: Profil Süd-Ost (kein Massstab)

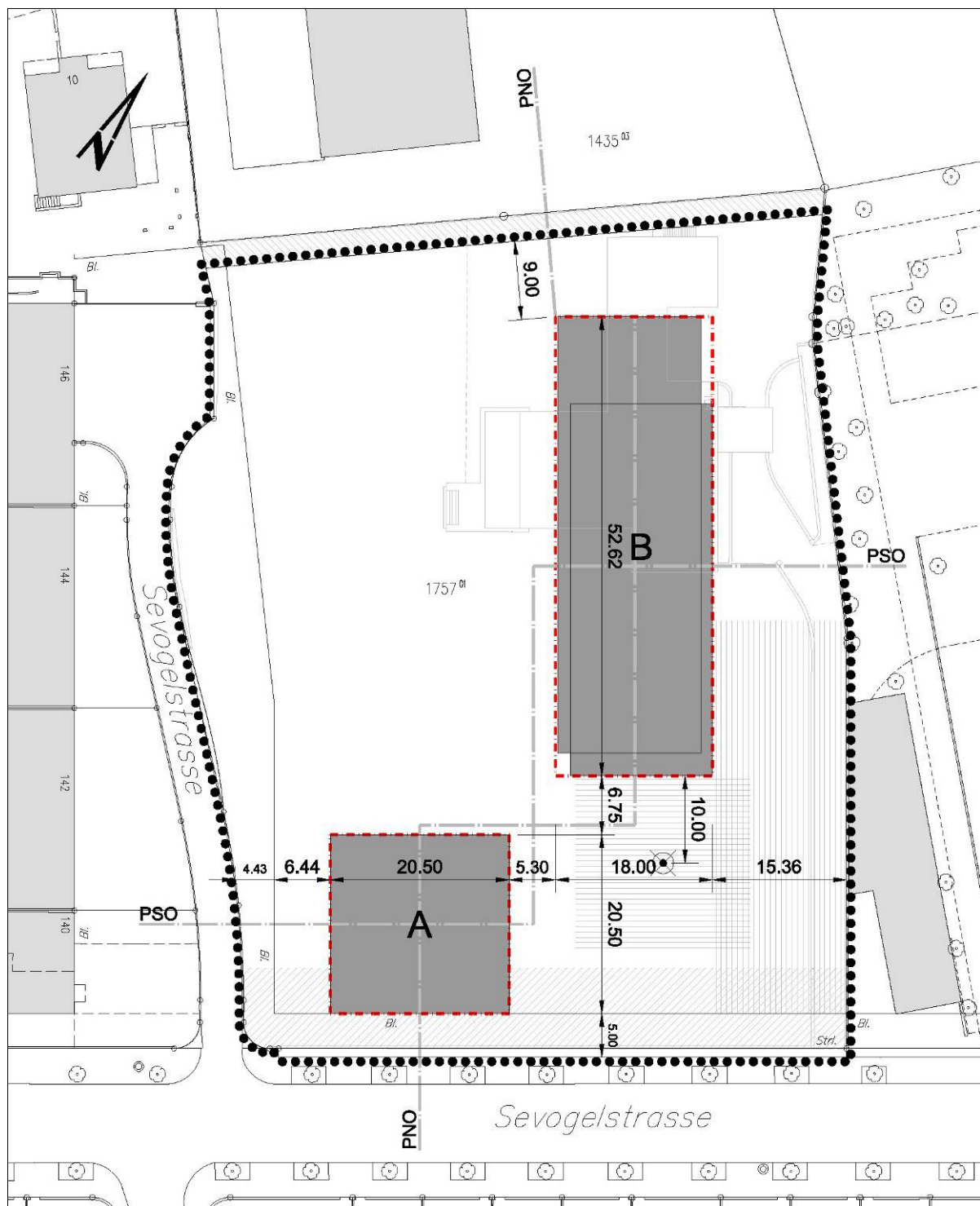


Abb. 6: Plan-Nr. 13'191. Bebauungsplan: Situation (kein Massstab)

4. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage des Bebauungsplanentwurfs inklusive Vorschriften hat von Montag, 11. September bis Dienstag, 10. Oktober 2006 im Hochbau- und Planungsamt stattgefunden.

4.1 Einsprachen; Formelle Behandlung

Innerhalb der Einsprachefrist sind die 20 nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass 19 dieser Schreiben die Einsprachelegitimation zukommt und einem Schreiben diese Legitimation fehlt.

Gemäss dem Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist die Einsprachelegitimation nach § 110 Abs. 2 BPG zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach nur berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Aufhebung hat. Die Erfordernisse des persönlichen Berührtseins und des schutzwürdigen Interesses müssen kumulativ erfüllt sein. Das Berührtsein wird nach geltender Praxis dadurch definiert, dass zur Einsprache in Bausachen nur legitimiert ist, wer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt steht, wie sie für Nachbarn oder Anwohner/innen charakteristisch ist. Einsprechende müssen mehr als irgendein/e Quartierbewohner/in oder die Allgemeinheit betroffen sein.

Mathis Hafner und Hansruedi Stettler nehmen primär zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplan „Stellung“. Es wird betont, dass der betroffene Plan „etliche Fragen und Probleme“ aufwirft. Mit dem Schreiben erfolgt am Schluss die Aufforderung, „das Projekt ... nochmals zu überarbeiten und Bedenken und Anregungen sorgfältig zu prüfen und einfließen zu lassen“. Da die beiden Autoren des Schreibens sich bezeichnen „als künftige Bewohner einer Wohnung an der Sevogelstrasse, die sich in direkter Nachbarschaft zur betroffenen Parzelle befindet“, kommt ihnen jedenfalls im Zeitpunkt der Einsprache nicht die räumliche Beziehung zum Planungssperimeter des aufgelegten Nutzungsplans zu. In diesem Falle handelt es sich um eine Anregung; die Voraussetzungen, welche an eine Einsprache zu stellen sind, sind deshalb durch dieses Schreiben nicht erfüllt. Dennoch werden die verschiedenen begründeten Argumente des Schreibens nachfolgend materiell behandelt.

Verschiedene Schreiben wurden mit exakt demselben Wortlaut oder nur mit unwesentlichen Unterschieden eingereicht. Weiter unten sind die betreffenden Schreiben bezeichnet. Diese werden jeweils als eine Einsprache (bzw. ein Schreiben) entgegengenommen und behandelt.

Einsprachen:

1. **Schreiben von Brigitta Gerber**, Sevogelstr. 115, 4052 Basel vom 27. September 2006
2. **Schreiben von Anatol Schenker**, Sevogelstr. 115, 4052 Basel vom 27. September 2006
3. **Schreiben von Klaus Hubmann**, Sevogelstr. 115, 4052 Basel vom 28. September 2006
4. **Schreiben von Henri und Silvia Baschong-Schlatter**, Lindenstrasse 11, 4118 Rodersdorf, vom 01. Oktober 2006

5. **Schreiben von Advokat Urs Pfander**, Bernoullistr. 20, Postfach 112, 4003 Basel, im Namen von Thérèse Höch, Engelgasse 30, 4052 Basel, vom 02. Oktober 2006 und
Schreiben von Advokat Urs Pfander, Bernoullistr. 20, Postfach 112, 4003 Basel, im Namen von Renata Wienekemeyer-Gäldner, Voa Davos Lai 7, Postfach, 71, 7078 Lenzerheide, vom 10. Oktober 2006 (gleich lautende Formulierung)
6. **Schreiben von Jindrich und Ludmila Dostal**, Engelgasse 28, 4052 Basel, vom 04. Oktober 2006 (verweist vollumfänglich auf Schreiben Nr. 5)
7. **Schreiben von Ursula und Christian Weick-Grieder**, Sevogelstr. 91, 4052 Basel vom 04. und vom 07. Oktober 2006 (exakt gleich lautende Formulierung)
8. **Schreiben von Geoffry M. und Gerda Myers**, Engelgasse 30, 4052 Basel, vom 05. Oktober 2006
9. **Schreiben von Eva Abisch**, Engelgasse 30, 4052 Basel, vom 05. Oktober 2006
10. **Schreiben von Asta und Heinz Buess**, Engelgasse 30, 4052 Basel, vom 05. Oktober 2006
11. **Schreiben von Patrick und Cathrin Reichel**, Sevogelstr. 91, 4052 Basel, vom 06. Oktober 2006
12. **Schreiben von Flora Percs-Lovrics**, Engelgasse 30, 4052 Basel, vom 06. Oktober 2006
13. **Schreiben von Ursula Jeger**, Sevogelstr. 113, 4052 Basel, vom 07. Oktober 2006 und
Schreiben von Ramon Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel, vom 07. Oktober 2006
(exakt gleich lautende Formulierung)
14. **Schreiben von Christine Jeger-Everitt**, Sevogelstr. 113, 4052 Basel,
Schreiben von Conradin Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel und
Schreiben von Andreas Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel, alle vom 07. Oktober 2006
(exakt gleich lautende Formulierung)
15. **Schreiben von Peter und Monika Biderbost-Perren, Werner Biderbost, Adrian und Andrea Spring, Alex und Ruth Voegelin-Scherb, Peter und Ida Locher-Jaeggi, Lea Juutilainen**, Eigentümer und/oder Anwohner Sevogelstr. 103+111, 4052 Basel vom 09. Oktober 2006
16. **Schreiben von Michael Hartmann**, Sevogelstr. 105, 4052 Basel, vom 09. Oktober 2006
17. **Schreiben von Pamela Herzog**, Sevogelstr. 105, 4052 Basel, vom 09. Oktober 2006
18. **Schreiben von Barbara Büchel**, Sevogelstr. 105, 4052 Basel, vom 08. Oktober 2006
19. **Schreiben von Rolf Kindler**, Hagenbachstr. 4, 4052 Basel vom 09. Oktober 2006

Anregung:

20. **Schreiben von Mathis Hafner und Hansruedi Stettler**, Breisacherstr. 129, 4057 Basel vom 08. Oktober 2006

4.2 Einsprachen; Materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahme – des Bebauungsplans – sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits beschrieben worden. Hier sollen diese aber nochmals kurz zusammengefasst werden: Mit dem Ziel, den parkartigen Charakter sowie einzelne naturschützerisch wertvolle Elemente (Böschung, Buchenhain, Blutbuche) der Liegenschaft zu erhalten, soll die gemäss Bau- und Planungsgesetz zulässige Nutzung anders auf dem Areal verteilt werden, nämlich in die Höhe. Zudem werden mit den Vorschriften die Massnahmen definiert, die zum Schutz der wertvollen Elemente notwendig sind.

Die Einsprachen und Anregungen richten sich in unterschiedlichem Umfang gegen verschiedene Punkte des vorliegenden Bebauungsplans. Die Einsprachen und Anregungen werden im GR-Saal aufgelegt. Hier sollen zum besseren Verständnis kurz die zentralen Punkte wiedergegeben werden.

- Die geplante Bebauung wäre zu gross, zu hoch und entspräche nicht dem quartierüblichen Mass und Charakter.
- Die Gebäude wären nicht zonenkonform und würden zuviel Schatten auf die Nachbarliegenschaften werfen.
- Das Verkehrsaufkommen würde zunehmen.
- Der Bebauungsplan und auch der Studienauftrag wären nur einseitig zu Gunsten des Investors mit Blick auf eine optimale Rendite erstellt und durchgeführt worden.
- Es seien keine Varianten untersucht worden.
- Die Blutbuche, aber auch die weiteren Grünelemente sowie der Parkcharakter seien entgegen den Interessen der Nachbarschaft und der Quartierbevölkerung ausschliesslich für die Planung und Positionierung der Gebäude ausschlaggebend.
- Die Aussicht der Anwohner würde verbaut und insgesamt würden übermässige Immissionen (Lärm, Luft) entstehen. Der Wert der Nachbarliegenschaften würde dadurch vermindert werden.

Das vorliegende Verfahren hat die Festsetzung eines Bebauungsplanes zum Ziel. Mit einem Bebauungsplan soll gemäss § 101 des Bau- und Planungsgesetzes in begrenzten Gebieten eine bessere Bebauung gewährleistet werden, als die baurechtliche Grundordnung sie hervorbringen könnte. Damit soll in einem begrenzten Gebiet, welches auf Grund seiner speziellen Situation besondere Anforderungen an die Raumplanung stellt, die baurechtliche Nutzungsordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine „massgeschneiderte Lösung“ optimiert werden. Es genügt, dass ein öffentliches Interesse daran besteht, eine gute Bebauung durch ergänzende Vorschriften zu gewährleisten.

Das öffentliche Interesse besteht im vorliegenden Fall darin, dass durch den Bebauungsplan eine spezielle Bebauung ermöglicht wird, welche auf die besondere Beschaffenheit der vorliegenden Grundstücksparzelle insbesondere bezüglich Grünraum (grosse zusammenhängende Freifläche, Böschung) und Grünelementen (Blutbuche, Buchenhain) eine städtebaulich adäquate Antwort gibt. Es sind dabei den Interessen der Nachbarn an der Sevogelstrasse und der Engelgasse auf der einen, den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Kantons und des Eigentümers nach einer Nutzung des Baulands für Wohnungsbau auf der anderen Seite Rechnung zu tragen.

Die gemäss BPG zulässige Nutzung von 8'890 m² soll in einer architektonisch wie städtebaulich überzeugenden Weise realisiert werden. Wohnungen an dieser Lage auf bereits eingezontem Bauland zu realisieren, entspricht einem öffentlichen Interesse des Kantons und ist auch mit Blick auf den vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderten haushälterischen Umgang mit dem Boden sinnvoll. Ebenso ist aber auch der Schutz des zusammenhängenden Grünraums, der Böschung sowie einzelner Grünelemente im Sinne des

eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und entspricht den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die nachbarlichen Interessen werden insofern gewahrt, als dass die gemäss Bau- und Planungsgesetz notwendigen Lichteinfallswinkel gewährleistet bleiben und aufgrund der Stellung der Bauten auch der Schattenwurf durch die neuen Gebäude auf ein Minimum beschränkt ist.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen.

4.2.1 Quartierverträglichkeit der Gebäudevolumen

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20

Die Gebäude wären zu hoch und entsprächen nicht dem quartierüblichen Mass. Sie seien zu gross und zu wuchtig.

Die Einsprecher kritisieren, dass die geplanten zwei Gebäude nicht dem quartierüblichen Mass entsprechen würden. Dabei ist entscheidend, was denn das quartierübliche Mass ist. Wie aus Abb. 7 hervorgeht, ist der Bereich zwischen Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, St. Alban-Ring und Hardstrasse keineswegs einheitlich. Das Gebiet lässt sich vielmehr in fünf unterschiedliche Bereiche unterteilen, wobei gerade die Sevogelstrasse einen Übergang zwischen zwei Bereichen bildet.

Gegen den Aeschengraben ist das Gebiet durch Dienstleistungsbauten (Rot) geprägt. Unterschiedliche Typen, Höhen und Volumen schaffen ein sehr heterogenes Bild. Die Lange Gasse markiert den ersten Wechsel der Typologie. Südlich dieser Strasse beginnt ein Bereich (Gelb), der von hohen Wohnbauten geprägt ist. Verschiedene 6 und 7-geschossige Wohnbauten stehen solitär in grosszügigen Grünräumen. Ein weiterer Bereich (Violett) ab der Kapellenstrasse bis zum St. Alban-Ring zeichnet sich durch seine heterogene Blockrandstruktur aus. Südlich der Sevogelstrasse und der Engulgasse liegt eine sehr homogene Reihenhaussiedlung (Baumgartnerhäuser; Hellblau) die an der Andreas Heusler-Strasse von einer Schulanlage (Grau) flankiert wird.

Die geplanten Bauten auf dem Areal Sevogelpark fügen sich in den städtebaulichen Kontext ein: Hohe Solitäre stehen in einem grosszügigen Grünraum. Eine Bauform die nicht dieser Typologie entspricht, würde dem „Quartierüblichen“ widersprechen. So ist es auch Aufgabe des Bebauungsplans, den Struktur- und Typologiewechsel, der sich entlang der Sevogelstrasse manifestiert, aufzunehmen und umzusetzen.

Das Gebäude in Baubereich A folgt also nicht nur der allgemeinen Typologie, sondern stellt auch bezüglich seiner Höhe keinen Einzelfall in der unmittelbaren Umgebung dar. Das Gebäude in Baubereich B ist mit seinen 9 Vollgeschossen (kein Dachgeschoss zulässig) ein Geschoss höher als beispielsweise die Bauten an der Ecke Lange Gasse / Engulgasse, die 7 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss aufweisen. Der Massstab ergibt sich aus der Zielsetzung, den parkartigen Charakter der Liegenschaft zu erhalten und andererseits die zulässige Nutzung zu gewährleisten.

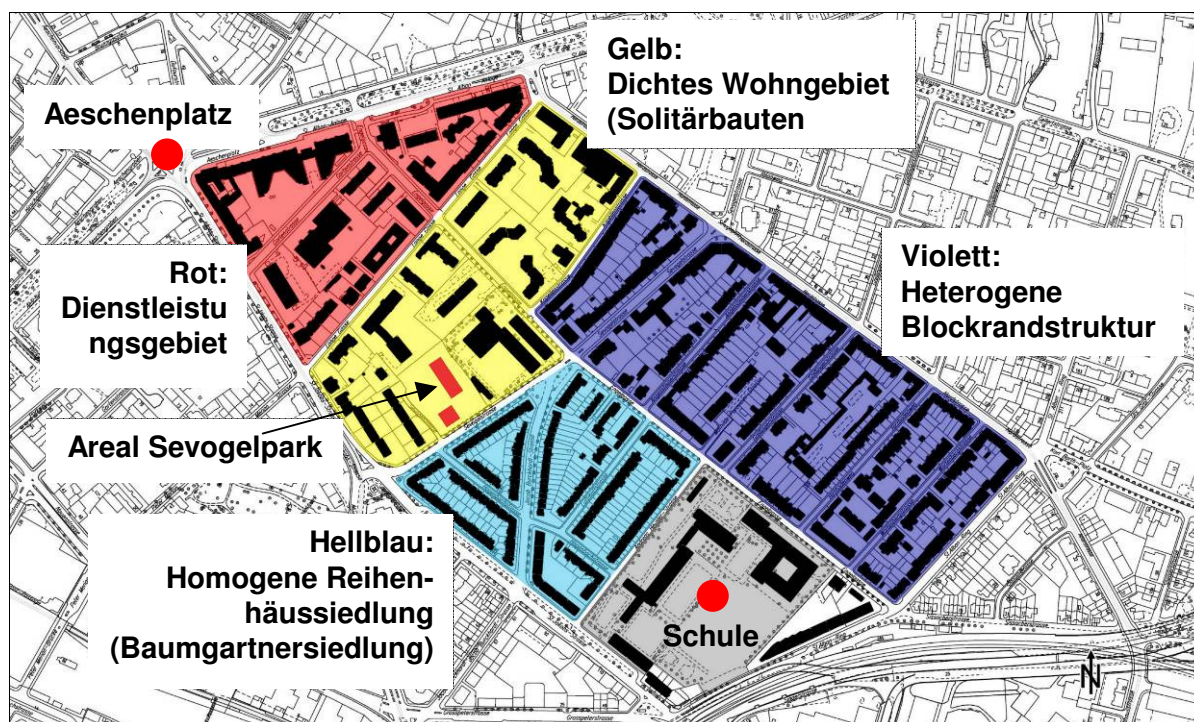


Abb. 7: Bebauungstypologien im Bereich Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, St. Alban-Ring, Hardstrasse (kein Massstab, Plan genordet)

4.2.2 Schattenwurf

Betrifft Schreiben Nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18

Durch die geplanten Gebäude würden die Liegenschaften an der Sevogelstrasse 91-115 sowie an der Engulgasse 30 und Lange Gasse 26 mit einem stärkeren Schattenwurf und einer Lichtminderung zu rechnen haben.

Das Bau- und Planungsgesetz regelt gemäss den §§ 23, 63 und 64 die notwendige minimale Belichtung. Diese Paragraphen fordern die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° für alle auf Nachbargrundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude. Alle Gebäudeteile müssen also einen Abstand zu anderen bestehenden oder zulässigen Gebäuden von mindestens ihrer Höhe einhalten. Diese Vorschriften werden von den in den Baubereichen A und B zulässigen Gebäuden eingehalten (oder gegenüber der Parzelle 5/1435 durch eine Dienstbarkeit gesichert) und daher wird das gesetzliche Licht, das Nachbarn zusteht, durch den Bebauungsplan respektiert.

Gemäss aktueller Praxis des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt gilt beim Schattenwurf der allgemeine Grundsatz, wie ihn das Bundesgericht in Ermangelung einer kantonalen Beschattungsvorschrift unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und des Willkürverbots aufgestellt hat. Danach wird der Schattenwurf eines Nachbarhauses als in der Regel zulässig betrachtet, wenn er bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag höchstens 2 Stunden dauert. Ist nicht das ganze Grundstück betroffen, so ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Diese Rechtsprechung, für welche sich unter neuem Baurecht, welches ebenfalls nur den Lichteinfall, nicht aber einen höchst zulässigen Schattenwurf regelt, kaum viel geändert haben dürfte, bedeutet für den vorliegenden Fall, dass durch eine Nutzungsordnung, welche die erwähnte Beschattungsdauer tangiert, zumindest die Legitimation für einen Rekurs begründet wird.

Das Bundesgericht verlangt jedoch von Kantonen ohne Besonnungsvorschriften nicht per se, dass sie diese Vorschriften unbesehen übernehmen: Sie dürften den „2-Stunden-Schatten“ zwar als Wert berücksichtigen, der aus der Erfahrung gewonnen worden ist; sie müssten seine Tragweite aber im Einzelfall nach freiem Ermessen würdigen (BGE 100 Ia 334 ff.). Die Rechtsprechung ist sich der Generalisierungs-Problematik dieser Regel bewusst. Sie verlangt, dass neben der Dauer der Beschattung die Art des beschatteten Gebäudeteils und die Beschattung der näheren Umgebung berücksichtigt wird. Sie hält eine schematische Anwendung von Schattenregeln auch im Blick auf das Postulat des verdichteten Bauens für unzulässig. Eine den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gerecht werdende Lösung könnte nur auf dem Wege eines Interessenausgleichs gefunden werden. Das Interesse des Nachbarn, eine übermässige Beeinträchtigung durch zu grosse Beschattung abzuwenden, müsse im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung berücksichtigt werden, die jeder Planfestsetzung vorauszugehen hat (AGVE 1997 299 ff.).

Die geplanten Gebäude in Baubereich A und B werfen zur Tag- und Nachtgleiche im Frühling und Herbst keinen 2-Stunden Schatten auf die Gebäude an der Sevogelstrasse 91-115 oder Engalgasse 28 / 30.

4.2.3 Studienauftrag / Variantenstudium

Betrifft Schreiben Nr. 1, 3, 20

Es wären nur Varianten zu Gunsten des Eigentümers geprüft worden. Zudem wäre die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums nicht transparent und auch nicht durch den Einsitz eines Quartiervertreters ausgeglichen.

Die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden im Rahmen eines Studienauftrags entwickelt (siehe Kapitel 2.3). Dabei spielten städtebauliche, baurechtliche, naturschützerische und architektonische Überlegungen eine Rolle. Mit Blick auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Einhaltung des Lichteinfallswinkels von 45° auf benachbarte Grundstücke, konnten bereits verschiedene denkbare Varianten verworfen werden, so zum Beispiel der Bau eines Solitärs am nördlichen Parzellenrand. Die naturschützerischen Rahmenbedingungen, die Erhaltung des zusammenhängenden parkartigen Grünraums, der Böschung sowie einzelner Bäume und Baumgruppen, schränken den Bereich einer möglichen Bebauung weiter ein. Schlussendlich vereinigt der Entwurf, der dem Bebauungsplan als Grundlage dient, die verschiedenen Interessen. Weitere Varianten wären zwar theoretisch denkbar, schaffen aber nicht eine Balance zwischen den gesteckten Zielen und den die Bebaubarkeit begrenzenden Rahmenbedingungen.

Das Verfahren des Studienauftrags sowie die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums wurden im Bericht zur Planaufgabe dargelegt und transparent gemacht. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Fachleuten, Vertretern des Kantons und Vertretern der (künftigen) Eigentümerschaft zusammen. Es ist nicht vorgeschrieben und auch absolut nicht üblich, Vertreter der angrenzenden Nachbarschaft oder des Quartiers an der Beurteilung einer Projektentwicklung auf einer privaten Parzelle zu beteiligen. Die Nachbarschaft hat im Rahmen der Planaufgabe die Gelegenheit, sich zu den Planungsmassnahmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Projekt an sich zu äussern.

4.2.4 Zonenkonformität

Betrifft Schreiben Nr. 5, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 19

Die geplanten Gebäude seien aufgrund ihrer Höhe nicht zonenkonform und müssten auf ein der Grundordnung entsprechendes Mass reduziert werden.

Gemäss § 101 BPG sollen Bebauungspläne in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als nach der Grundordnung. Wird der Bebauungsplan rechtskräftig, so tritt er an die Stelle der Grundordnung und die geplanten Gebäude werden zonenkonform. Die geplante Bebauung hält sich weitgehend an die bestehenden Vorschriften des BPG. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung (§§ 5-8), die Grenzabstände (§§ 15, 16, 29) der Lichteinfallswinkel (§§ 23, 63, 64), die nötige Freifläche (§ 15), deren Begrünung zu 2/3 (§ 52) und die gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Wohnanteilplan vorgegebenen Rahmenbedingung werden durch die vorliegende Planung eingehalten und gelten unverändert. Der Bebauungsplan erlaubt lediglich aus städtebaulichen sowie natur- und landschaftschützerischen Überlegungen von der zulässigen Geschosshöhe und Gebäudehöhe abzuweichen, die zulässige Nutzung also statt in der Fläche, in der Höhe anzuordnen.

4.2.5 Beeinträchtigung des historischen Charakters

Betrifft Schreiben Nr. 11, 14, 19

Der gemäss § 38 BPG nach aussen hin zu erhaltende sichtbare historische und künstlerische Charakter würden durch die geplanten Bauten zerstört. Auch würden für die Gebäude in der Schonzone andere Massstäbe in der Bewilligungspraxis gelten.

Den Schutz- und Schonzonebestimmungen können keine Schutzfunktion zukommen, die über eine ihnen von den Zonenvorschriften zugedachte hinausgeht. Die Schonzone dient dem Schutz des nach aussen hin sichtbaren historischen und künstlerischen Charakters, insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt werden. So ist das Ziel dieser Zonenzuweisung der Schutz des Volumens der bestehenden Gebäude (Objektschutz) und nicht der Schutz der Umgebung. Gebäude, die sich nicht in der Schonzone befinden, müssen sich daher nicht nach den Regeln der Schonzone richten und werden auch nicht danach beurteilt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieselben Bewilligungsgrundsätze, wie sie für die Schonzone gelten, auch für Gebäude ausserhalb der Schonzone angewendet werden sollen. Ungeachtet dessen prüft die Stadtbildkommission die Projektpläne im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Übereinstimmung mit § 58 BPG. Die Stadtbildkommission hat abgesehen davon auch bereits zum vorliegenden Bebauungsplan positiv Stellung genommen.

4.2.6 Maximierung der Rendite im Sinne des Investors

Betrifft Schreiben Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 10, 15, 19, 20

Die Planung würde das Ziel verfolgen, die Renditemöglichkeiten zu erhöhen. Zumal der ausgemachte Kaufpreis für das Grundstück zu hoch sei und der Investor somit auf eine Steigerung der Rendite durch die vorliegende Planung angewiesen sei.

Rein finanzielle Interessen haben keinen Einfluss auf die Planungsmassnahmen, erst recht nicht die Maximierung der Rendite eines einzelnen Grundeigentümers. Die vorliegende Planung bezweckt die Optimierung der Grundstücksnutzung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Stadtbildes. Der bestehende parkartige Charakter der Liegenschaft sowie einzelne Grünelemente sollen erhalten und geschützt werden. Dies bedingt, dass gewisse Bereiche des Grundstücks von einer Überbauung freigehalten werden müssen. Um dem Eigentümer dennoch die gemäss Grundordnung zulässige Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, schafft der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit, statt in der Fläche, die zulässige Nutzung in der Höhe zu realisieren. Dies führt aber nicht zu einer Mehrnutzung gegenüber der Grundnutzung. Der Bebauungsplan ermöglicht keine höhere Rendite als bei einer den heutigen baurechtlichen Rahmenbedingungen entsprechenden Bebauung des Grundstücks. Aus diesem Grund wird auch keine Mehrwertabgabe fällig. Diese fällt an, wenn durch eine Planungsmassnahme (z.B. Bebauungsplan) ein Mehrwert gegenüber der Grundordnung entsteht, was im vorliegenden Fall eben nicht geschieht.

4.2.7 Recht auf freie Sicht / Schutz der Aussicht

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 8, 9, 12, 16, 17

Durch den 9-geschossigen Bau würde den Nachbarn die bestehende schöne Aussicht genommen und somit die Sichtfreiheit beeinträchtigt.

Ein Recht auf Aussicht oder den Schutz derselben besteht nicht. Das BPG wie auch das RPG kennen keinen Schutz der freien Aussicht oder ein Recht, dass eine Aussicht nicht verbaut werden darf. Das BPG kennt für die Bauzonen einzig Abstandsvorschriften und Vorschriften betreffend den Lichteinfallswinkel, welche der Belüftung und Belichtung von Räumen für den Aufenthalt von Personen dienen. Diese Vorschriften sind vorliegend eingehalten.

4.2.8 Übermässige Immissionen durch Neubauten

Betrifft Schreiben Nr. 5, 6, 8, 12, 13, 15

Der Bebauungsplan und das dadurch ermöglichte Bauvorhaben würden übermässige negative Immissionen verursachen, die auch nach Art. 684 ZGB nicht zulässig wären.

Im vorliegenden Zusammenhang kann damit nur der Entzug von Licht bzw. die übermässige Beschattung gemeint sein. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 3.2.2.

4.2.9 Mehr Menschen / mehr Unruhe

Betrifft Schreiben Nr. 16, 17

Viel mehr Menschen würden durch die geplante Überbauung ins Quartier ziehen und dadurch die bestehende ruhige Situation verschlechtern. Es würde Unruhe entstehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht mehr Menschen, auf das Areal Sevogelstrasse zu ziehen, als dies durch eine Bebauung gemäss der aktuellen Gesetzgebung möglich wäre, da die zulässige Geschossfläche (BGF) gegenüber einer Regelbebauung nicht verändert wird.

4.2.10 Verkehrsaufkommen, Verschlechterung der Parkplatzsituation

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18

Durch die 60 neuen Wohnungen sei mit einem massiven Verkehrsaufkommen zu rechnen, das die bereits bestehende Belastung noch zusätzlich verschärfen würde. Andererseits würden die in der bestehenden Einstellhalle eingemieteten Autohalter dadurch beeinträchtigt und durch die neuen Anwohner die Parkplatzsituation auch im Strassenraum verschlechtert.

Dieses Verkehrsaufkommen würde auch bei einer Überbauung nach geltendem Recht entstehen und wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst. Pro Wohnung ist gemäss Parkplatzverordnung ein Parkplatz zulässig, unabhängig davon, wie die Wohnungen in der Höhe oder der Fläche auf einem Grundstück verteilt sind. Und da die zulässige BGF durch den Bebauungsplan nicht verändert wird, können exakt gleich viele Parkplätze und somit auch Fahrten entstehen wie bei einer Bebauung nach bestehendem Recht.

Die Autohalter/innen der in der bestehenden Einstellhalle gemieteten Parkplätze werden durch die Einfahrt nicht beeinträchtigt. Es ist Aufgabe des Betreibers der neuen Einstellhalle, diese so auszugestalten, dass keine negativen Auswirkungen (z. B.: Stau) entstehen. Dies kann beispielsweise durch genügend Stauraum vor den Ausfahrtsschranken im neuen Parking sichergestellt werden.

Genau so wie mit dem Verkehrsaufkommen verhält es sich auch mit der Parkplatzsituation auf der Allmend. Ob mit oder ohne Bebauungsplan, die Veränderung aufgrund der neuen Anwohner/innen ist dieselbe.

4.2.11 Beeinträchtigung durch Baulärm

Betrifft Schreiben Nr. 16, 17

Durch den Baulärm würde das Arbeiten als Berufsmusiker beeinträchtigt bis verunmöglich. Ganz allgemein sei ein solcher Bau mit viel Lärm, Dreck und Parkeinschränkungen verbunden.

Gemäss § 61 Abs. 5 BPG sind beim Bauen Vorkehrungen „zum Schutz von Personen und Sachen vor vermeidbaren Einwirkungen zu treffen.“ Sind die Einsprechenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Meinung, dass die getroffenen Massnahmen nicht genügen, so sind sie aufgefordert, ihr Interessen in diesem Rahmen anzumelden und geeignete Massnahmen zum Schutz vor Lärm und anderen Einwirkungen einzufordern. Baulärm und andere Einwirkungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, es gibt auf der anderen Seite auch kein Recht, das diese Einwirkungen (oder Auswirkungen) ganz verbietet, was natürlich auch unzweckmässig wäre, denn sonst könnte gar nicht mehr gebaut werden.

4.2.12 Fehlen griffiger Bestimmungen zum Schutz des Parks

Betrifft Schreiben Nr. 20

Der Bebauungsplan beinhaltet keine konkreten Angaben und juristischen Formulierungen zu den schützenswerten Grünelementen und dem Parkcharakter (ausser betreffend die Blutbuche), die geeignet wären, diese tatsächlich vor negativen Einwirkungen während der Realisierung des Bauvorhabens zu schützen.

Grundsätzlich entsprechen die Vorschriften der für Bebauungspläne und baurechtliche Rahmenbedingungen üblichen Formulierung. Der Bebauungsplan ist eine Differenzierung des Bau- und Planungsgesetzes. Die konkrete rechtliche Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. In diesem Rahmen wird die Einhaltung der Vorschriften durch die zuständigen Fachstellen (Stadtgärtnerei, Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz, Fachstelle für Baumschutz) geprüft und allenfalls mittels Auflagen im Bauentscheid sichergestellt. Die Formulierung im Bebauungsplan dient diesen Fachstellen als rechtliche Grundlage, um die Prüfung zu vollziehen und die allfälligen Auflagen darauf aufzubauen. Diese Fachstellen waren auch an der Erarbeitung des Bebauungsplans beteiligt.

4.2.13 Fetisch Blutbuche

Betrifft Schreiben Nr. 2, 8, 9

Eine Planung rund um den „Fetisch“ Blutbuche sei unbefriedigend. Im Rahmen der Baumschutzgesetzgebung wäre Realersatz und eine Konzentration der zulässigen Nutzung auf dem Areal zu Gunsten der Anwohner an der Sevogelstrasse möglich gewesen.

Realersatz wäre zwar möglich, könnte die gesunde Blutbuche aber nicht tatsächlich ersetzen. Zudem war nicht nur die Blutbuche, sondern auch der Buchenhain, die Böschung und der parkartige Charakter der Gesamtanlage für den Entwurf und als Ziel der Planung massgebend.

4.2.14 Beeinträchtigung der Blutbuche

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 5, 6, 8, 9, 15

Besonders die Blutbuche würde durch die geplante Tiefgarage sowie die 6- und 9-geschossigen Gebäude beeinträchtigt, so dass ihr Überleben gefährdet wäre.

Einer der Gründe für die Erarbeitung des Bebauungsplans war der Schutz der Blutbuche. Durch Vorschrift 2 lit. d des Bebauungsplans wird dieser Schutz erreicht. Zudem sind die Baubereiche so ausgeschieden worden, dass das Überleben der Blutbuche gesichert werden kann. Der Baubereich wurde auch zu diesem Zweck gegenüber dem Resultat des Studienauftrags leicht reduziert.

Die unterirdische Tiefgarage muss so ausgeführt werden, dass der Wurzelbereich der Blutbuche nicht beeinträchtigt wird. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die zuständigen Fachstellen (Stadtgärtnerei, Fachstelle für Naturschutz, Fachstelle für Baumschutz) kontrolliert.

4.2.15 Bebauung an der Böschung

Betrifft Schreiben Nr. 14

Gemäss den Ausführungen im Bericht zu Planaufgabe sei die Böschung aus naturschützerischer Sicht wertvoll und dennoch würde der Bebauungsplan gerade dort eine Bebauung vorsehen. Diese dürfe nicht bebaut werden.

Selbstverständlich wird die Böschung als wertvoll bezeichnet und durch den Bebauungsplan auch geschützt. Auch aufgrund von wertvollen Pflanzen, die in diesem Bereich zu finden sind. Der Baubereich wurde daher auf einen Einzelbau beschränkt. Mittels geeigneter Massnahmen, gestützt auf die Vorschriften des Bebauungsplans, wird zudem sichergestellt, dass die Fläche ausserhalb des Baubereichs vor Eingriffen möglichst verschont bleibt. Die Böschung von jeglicher Bebauung freizuhalten, wäre aber aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen falsch. Einerseits wird der Strassenraum durch die Anordnung eines Gebäudes an der Baulinie gefasst und andererseits würde ein anderer Standort dem Ziel widersprechen, einen möglichst zusammenhängenden Grünraum und somit den parkartigen Charakter der bestehenden Anlage zu erhalten.

4.2.16 Rechtssicherheit der Anwohner

Betrifft Schreiben Nr. 1, 19

Die Anwohner, insbesondere Eigentümer und Stockwerkeigentümer, hätten ihre Investitionen im Wissen um die Zone 3 und 4 getätigt. Durch den Bebauungsplan würden nun 6- und 9-geschossige Gebäude entstehen und die Rechtssicherheit der Anwohner missachtet.

Betroffene können geltend machen, dass sie durch Änderungen der Zonenordnung schlechter gestellt sind als zuvor. Insbesondere können nach der neueren Bundesgerichtspraxis auch betroffene Nachbarn eine Verletzung der Planbeständigkeit rügen. Dies vor allem, wenn mit der Zonenplanänderung die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks nicht geschmälert, sondern erweitert wird. In diesen Fällen kann die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für die Nachbarn eine Beeinträchtigung bedeuten und deren Vertrauen in die Planbeständigkeit verletzen. Der Grundsatz der Planbeständigkeit stellt somit eine besondere Ausgestaltung des Vertrauensschutzes dar. Die Planbeständigkeit dient aber nicht nur dem Schutz des Vertrauens von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Sie ist zugleich auch Ausfluss des Gebots der Rechtssicherheit, da ein Zonenplan seinen Zweck nur erfüllen kann, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für eine Planänderung sprechen. Diese Bestimmung entspricht dem Bemühen, zwischen dem Anspruch auf Aktualität der Nutzungspläne und dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit einen gangbaren Mittelweg zu finden. Generell lässt Art. 21 Abs. 2 RPG aus Gründen der Rechtssicherheit Änderungen des Nutzungsplanes daher nur zu, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse liegt auch vor, wenn im Laufe der Zeit – wie im vorliegenden Fall – schützenswerte Parkanlagen entstanden sind. Deren Schutz bezweckt der vorliegende Bebauungsplan in hohem Masse; damit wird mit dieser neuen Nutzungsord-

nung für dieses begrenzte Gebiet eine gegenüber der geltenden Nutzungsordnung „bessere Bebauung“ im Sinne von § 101 Abs. 1 BPG gewährleistet. Im vorliegenden Fall wird die Nutzungsmöglichkeit einzig insofern erweitert, als die flächenmässige Reduktion der Neuüberbauung mit dem Bebauungsplan durch eine grössere Höhenentwicklung kompensiert werden soll. Damit sind die Nachbarn zwar grundsätzlich zur Rüge der Planbeständigkeit gegen den vorgesehenen Bebauungsplan berechtigt; bezüglich der aktuellen Zonenordnung an diesem Ort ist die geltende Nutzungsordnung hier nach unserem Kenntnisstand jedoch alles andere als neu oder heute noch als aktuell zu bezeichnen. Im Gegenteil nimmt die aktuelle Nutzungsordnung auf die aktuelle Bebauungs- und Parksituation im betroffenen Quartier offensichtlich nicht genügend Rücksicht.

4.2.17 Soziale Einrichtungen / Aufwertung des Quartiers / Öff. Parks

Betrifft Schreiben Nr. 1, 3, 16, 17

Es wären mit der Planung auch Interessen des Quartiers, wie mangelnde öffentliche Treffpunkte, extreme Verkehrsbelastung und bauliche Zerrissenheit des Quartiers, aber auch Probleme der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu berücksichtigen, allenfalls hätten auch soziale Nutzungsmöglichkeiten, oder die Errichtung eines öffentlichen Parks in der Planung berücksichtigt werden können.

Die vorliegende, relativ kleinräumige Nutzungsplanung für eine private Parzelle ist nicht geeignet, diese grundlegenden Bedürfnisse der Quartierbevölkerung abzudecken. Im Rahmen der allgemeinen Bemühungen werden laufend entsprechende Verbesserungen bei sich bietenden Gelegenheiten zu realisieren versucht (wie Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Realisierung von Velowegen, Schaffung und Aufwertung bestehender Grün- und Freiflächen: De Wette-Anlage, Aeschengraben, Centralbahnplatz, Karl Barth-Platz etc.).

4.2.18 Unterschlagen von Informationen

Betrifft Schreiben Nr. 3

Die Höhenangaben wären in den beiden Schnitten nicht korrekt dargestellt und der Investor nur als Interessent bezeichnet.

Die Schnitte dienen ausschliesslich der Illustration der Baubereiche und zur Darstellung der zulässigen Höchsthöhen. Dass die Gebäude in Baubereich A und B gegenüber den Gebäuden an der Sevogelstrasse 140-146 höher sind, geht klar aus diesen Darstellungen hervor. Diese sind massstäblich.

Der Interessent ist zwar mutmasslicher künftiger Investor und Eigentümer. Der Kaufvertrag wird aber erst rechtskräftig, wenn die Baubewilligung für das Projekt Sevogelpark vorliegt. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre die Bezeichnung als Investor unzureichender als die Bezeichnung als Interessent.

4.2.19 Minderwert der Nachbarliegenschaften

Betrifft Schreiben Nr. 1, 2, 7, 8, 15

Die Liegenschaften der Nachbarn würden durch die geplanten Bauten, den Schattenwurf, die Höhe, etc. an Wert verlieren.

Damit ein Minderwert einer Liegenschaft geltend gemacht werden kann, genügt in einer Bauzone nicht die Gefährdung des freien Ausblickes durch einzelne mehrgeschossige Bauten oder die Immissionen, welche bei Wohnbauten typischerweise anfallen. Hierzu wären einschneidende nutzungsmässige Einschränkungen eines Gebäudes oder übermässige Beeinträchtigungen etwa durch Lärmimmissionen einer Nachbarnutzung erforderlich. Derartige Immissionen sind von den geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten, weshalb die hierfür erforderlichen Beeinträchtigungen, welche geeignet wären, entsprechende Minderwerte zu bewirken, ausgeschlossen sind. Im Gegenteil wird mit dem Bebauungsplan ja gerade angestrebt, die bestehenden Qualitäten der aktuellen Grünanlagen auf dieser Parzelle zu erhalten, damit ein Minderwert für die Umgebung durch eine möglichst adäquate Wohnüberbauung in diesem Gebiet erst gar nicht entstehen wird.

4.2.20 Flachdächer

Betrifft Schreiben Nr. 2

Flachdächer seien für das Quartier absolut untypisch.

Es verhält sich gerade umgekehrt. Mit Blick auf Abbildung 7 können der gelbe und der rote Bereich als ausschliessliche Flachdachgebiete und der violette Bereich als überwiegendes Flachdachgebiet identifiziert werden. Nur der hellblaue Bereich ist von Satteldächern geprägt.

4.2.21 Mauer um das Areal

Betrifft Schreiben Nr. 3, 15

Es würde nur eine abgeschlossenen Parkanlage geplant, die durch eine hohe Mauer von der Aussenwelt abgetrennt ist.

Der Bebauungsplan äussert sich nicht zu einer allfälligen Mauer rund ums das Areal. Eine solche kann die Bauherrschaft nach den Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes realisieren.

5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV).

Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 und 3 entnommen werden. Dennoch möchten wir die Interessenabwägung an dieser Stelle nochmals zusammenfassen:

Der vorliegenden Planung liegt das Interesse an einem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu Grunde (Art. 1 Abs. 1 RPG). Dies nicht nur in einem weiten, sondern auch in einem unmittelbaren Sinn. Einerseits steht dabei das Interesse im Vordergrund, Wohnungen im städtischen, gut erschlossenen Gebiet zu realisieren und damit die ländlichen Gebiete zu entlasten (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG und Art. 3 Abs. 2 lit. a / d RPG). Andererseits soll der bestehende Grünraum erhalten bleiben, was durch eine dichte, hohe Bebauung erreicht werden kann (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Auch können verschiedene wertvolle Grünelemente (Blutbuche, Buchenhain, Böschung) geschont und sinnvoll in die Bebauung integriert werden (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Dabei wird den Interessen der Nachbarn insofern Rechnung getragen, dass die Lichteinfallswinkel nicht tangiert werden und die Nachbarliegenschaften durch die Stellung der Gebäude nur minimal verschattet werden bzw. nicht von einem 2-Stunden Schatten betroffen sind.

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 Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Eva Herzog
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bebauungsplan Nr. 13'191
- Kopien der Einsprachen (liegen im GR-Saal auf)

7. Beschlüsse

Grossratsbeschluss

betreffend

Areal Sevogelpark, Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Sevogelstrasse 104

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'191 des Hochbau- und Planungsamts vom 8. Mai 2006 [Rev. 26. Oktober 2006] wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - a. Im Baubereich A darf ein 6-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 2'310 m² erstellt werden. Im Baubereich B darf ein 9-geschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 6'580 m² erstellt werden. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Profilen. Technisch notwendige, unbeachtliche Bauteile sind davon ausgenommen.
 - b. Das im Baubereich B zulässige Volumen ist in Anlehnung an die im Situationsplan und in den Profilen dargestellte Volumenstudie zu realisieren.
 - c. Die Gestaltung des Aussenraums hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl müssen nach naturschützerischen Kriterien erfolgen, insbesondere im Bereich der Böschung.
 - d. Die Blutbuche ist zu schützen. Im Umfeld der Blutbuche dürfen keinerlei Eingriffe erfolgen, insbesondere keine Bauten erstellt oder Bodenverdichtungen, Belagsflächen oder anderweitige Eingriffe erfolgen, welche die Blutbuche schädigen könnten. Zur Gewährleistung des Schutzes, insbesondere während der Bauphase, ist eine entsprechende Fachperson beizuziehen.
 - e. Der bestehende Buchenhain ist zu schützen. Allfällige bauliche Eingriffe und Veränderungen im Bereich des Buchenhains sind nur nach Absprache mit den zuständigen Stellen und unter Einbezug einer entsprechenden Fachperson zulässig.

¹ SG 730.100.

- f. Die Erschliessung des Areals, insbesondere des unterirdischen Parkings hat über die bestehende Rampe auf der Parzelle 5/0847 zu erfolgen. Das Parking selbst muss in seiner Ausdehnung kompakt realisiert werden.
3. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Abweisung der Einsprachen

Die Einsprachen von

1. Brigitta Gerber, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
2. Anatol Schenker, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
3. Klaus Hubmann, Sevogelstr. 115, 4052 Basel
4. Henri und Silvia Baschong-Schlatter, Lindenstrasse 11, 4118 Rodersdorf, vom 01. Oktober 2006
5. Thérèse Höch, Engelgasse 30, 4052 Basel und
Renata Wienekemeyer-Gäldner, Voa Davos Lai 7, Postfach, 71, 7078 Lenzerheide
6. Jindrich und Ludmila Dostal, Engelgasse 28, 4052 Basel
7. Ursula und Christian Weick-Grieder, Sevogelstr. 91, 4052 Basel
8. Geoffry M. und Gerda Myers, Engelgasse 30, 4052 Basel
9. Eva Abisch, Engelgasse 30, 4052 Basel
10. Asta und Heinz Buess, Engelgasse 30, 4052 Basel,
11. Patrick und Cathrin Reichel, Sevogelstr. 91, 4052 Basel
12. Flora Percs-Lovrics, Engelgasse 30, 4052 Basel
13. Ursula Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel und
Ramon Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel
14. Christine Jeger-Everitt, Sevogelstr. 113, 4052 Basel,
Conradin Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel und
Andreas Jeger, Sevogelstr. 113, 4052 Basel
15. Peter und Monika Biderbost-Perren, Werner Biderbost, Adrian und Andrea Spring, Alex und
Ruth Voegelin-Scherb, Peter und Ida Locher-Jaeggi, Lea Juutilainen, Eigentümer und/oder
Anwohner Sevogelstr. 103+111, 4052 Basel
16. Michael Hartmann, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
17. Pamela Herzog, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
18. Barbara Büchel, Sevogelstr. 105, 4052 Basel
19. Rolf Kindler, Hagenbachstr. 4, 4052 Basel

werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Auf das Schreiben von Mathis Hafner und Hansruedi Stettler, Breisacherstr. 129, 4057 Basel, wird aufgrund mangelnder Legitimation nicht eingetreten.

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

Gegen diese Beschlüsse 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

Der Beschluss I. ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.