

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission des
Grossen Rates

zum

**Ratschlag Nr. 9314 betreffend "Areal Grosspeter".
Festsetzung einer Zonenänderung, eines Bebau-
ungsplans im Geviert Grosspeter-, Münchenstei-
nerstrasse, St. Alban-Ring**

vom 18. August 2004 / 040186

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 10. September 2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. Auftrag und Vorgehen	3
II. GEGENSTAND DER VORLAGE	3
1. Allgemeines	3
2. Eigentumsverhältnisse, Parzellierung und bestehende Bausubstanz	3
3. Vorgesehene Erhöhung der zulässigen Nutzung und finanzielle Abgeltung	3
4. Die neue Freifläche (Feld G des Bebauungsplans)	4
5. Nationalstrassenprojekt	4
III. ÜBERLEGUNGEN DER KOMMISSION	5
1. Grundsätzliches	5
2. Zum geplanten Hochhaus (Baufeld F)	6
3. Verkehrsführung im Bereich St. Alban-Ring / Hexenweglein	7
IV. Schlussbemerkungen und Antrag	7

I. AUFTRAG UND VORGEHEN

Am 10. März 2004 wies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 9314 seiner Bau- und Raumplanungskommission zur Prüfung und Berichterstattung zu. Die Kommission hat diesen Ratschlag im Rahmen mehrerer Sitzungen beraten. Die Kommission hat sich ferner von den Planungsverantwortlichen des Baudepartementes ausführlich über das Projekt orientieren lassen und ein Modell einer möglichen Überbauung begutachtet.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen des Regierungsrates im wesentlichen zu folgen. Sie schlägt vor, im zur Diskussion stehenden Bebauungsplan an einem Ort eine Verschiebung der Arkaden- und Strassenlinien vorzunehmen (vgl. dazu unten S. 7) und die Anträge des Regierungsrates im Übrigen unverändert zu lassen.

II. GEGENSTAND DER VORLAGE

1. Allgemeines

Gegenstand des vorliegenden Beschlussantrags ist die Festlegung eines Bebauungsplans für ein weitgehend gewerblich genutztes, an Bahngeleise angrenzendes Geviert, welches gemäss Zonenplan in der Zone 4 liegt. Das längliche Areal befindet sich zwischen der Grosspeterstrasse und dem südlich davon liegenden Bahntrasse; es ist westlich begrenzt durch die Münchensteinerstrasse und reicht in östlicher Richtung bis zur Kreuzung von Grosspeterstrasse, St. Jakobs-Strasse und St. Alban-Ring.

2. Eigentumsverhältnisse, Parzellierung und bestehende Bausubstanz

Wie im Ratschlag auf S. 3 ausgeführt wird, steht das Areal im Eigentum verschiedener Parteien. Der weitaus grösste Teil des Areals (nämlich die Baufelder C, D, E und F gemäss Bebauungsplan) gehören einer in Bermuda domizilierten Immobiliengesellschaft der Swisscom-Gruppe. Das Gebiet des Baufeldes B gehört einer privat gehaltenen Immobiliengesellschaft. Das Gebiet des Baufeldes A gehört der Grosspeter AG, welche insbesondere die dort befindliche Autogarage und die dazugehörige Tankstelle betreibt.

Von den auf dem Areal heute bestehenden Gebäuden treten optisch in erster Linie die Grosspeter-Garage im Bereich des vorgesehenen Baufelds A und die Telekommunikations-Infrastruktur auf dem Gebäude der Swisscom-Gruppe im Bereich der Baufelder D und E in Erscheinung. Die Gebäude der Swisscom-Gruppe entsprechen in ihren Aussenmassen nicht den Vorschriften der Zone 4; sie wurden aufgrund einer Ausnahmegewilligung für Gebäude im öffentlichen Interesse erstellt (Ratschlag, S. 3 und 4). Bemerkenswert ist, dass das Baufeld F, wo gemäss Bebauungsplan ein Hochhaus erstellt werden soll, heute unbebaut ist.

3. Vorgesehene Erhöhung der zulässigen Nutzung und finanzielle Abgeltung

Den Anlass für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans gaben die Grundeigentümer selbst. Aus dem Kreis der Eigentümerschaft wurde nämlich im Jahre 1999 der Antrag gestellt, das Gebiet von der Zone 4 in die Zone 5 aufzuzonen. Das Baudepartement nahm diesen Antrag grundsätzlich positiv auf, weil eine Verdichtung der baulichen Nutzung an diesem Ort vertretbar ist. Jedoch wurde entschieden, dem Grossen Rat nicht eine einfache

Aufzoning zu beantragen, welche an keine gestalterischen Auflagen gebunden wäre, sondern eine Gesamtkonzeption in der Form eines Bebauungsplans für das gesamte Geviert vorzulegen. Über diesen Bebauungsplan hat der Grosse Rat nun zu befinden.

Der ursprüngliche Antrag der Grundeigentümer, das Land von der Zone 4 in die Zone 5 aufzuzonen, hätte eine Erhöhung der maximal möglichen Nutzung um rund 125% (also mehr als eine Verdoppelung der möglichen Nutzung) bewirkt. Dieser grosse Unterschied bezüglich der maximalen Nutzung zwischen der Zone 4 und der Zone 5 ergibt sich zu einem wesentlichen Teil daraus, dass in der Zone 4 grundsätzlich nur maximal 50% der Parzelle überbaut werden darf (§ 15 Abs. 1 BPG), während in der Zone 5 grundsätzlich die ganze Grundstücksfläche überbaubar ist (§ 36 lit. b BPG).

Der vom Regierungsrat nun vorgelegte Bebauungsplan geht in Bezug auf die maximal zugelassene Nutzung weniger weit als der ursprüngliche Antrag der Grundeigentümer: Die gemäss Bebauungsplan zulässige Nutzung ist um gut 90% grösser als die in der heute geltenden Zone 4 mögliche Nutzung. Die maximal mögliche Nutzung wird also fast verdoppelt.

Für den Nutzungsgewinn haben die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe gemäss §§ 120 ff. BPG zu entrichten. Die Höhe der Abgabe hängt vom konkret realisierten Bauprojekt ab. Gemäss einer vorsichtigen Schätzung des Baudepartementes ist davon auszugehen, dass die Mehrwertabgabe rund fünf bis neun Millionen Franken betragen wird. Dieser Abgabe steht der Betrag gegenüber, den der Kanton den Grundeigentümern für den Erwerb derjenigen Fläche zu bezahlen hat, die für die Erschliessungsstrasse und die Freifläche (Feld G des Bebauungsplans) benötigt wird. Nach einer ebenso vorsichtigen Schätzung des Baudepartementes dürfte dieser Landerwerb den Kanton deutlich weniger als eine Million Franken kosten.

4. Die neue Freifläche (Feld G des Bebauungsplans)

Vor der Überbauung ist gegen die Bahngeleise hin eine neue öffentliche Freifläche vorgesehen (Feld G des Bebauungsplans). In diesem Bereich, dessen Flächeninhalt etwa der Grösse eines Fussballfeldes entspricht, sollen eine dem Gebäude entlang verlaufende Erschliessungsstrasse und eine grössere Grünfläche angelegt werden. Diese Freifläche wird sich gegenüber den Bahngleisen in terrassenartiger Überhöhung befinden, so dass der Bahnbetrieb an diesem Ort nicht allzu störend wahrgenommen wird. Die Grünfläche soll als Erholungszone insbesondere für die in den geplanten Gebäuden arbeitenden Personen dienen; das Fehlen einer solchen Zone für die Arbeitstätigen erweist sich etwa beim benachbarten Jacob Buckhardt Haus und beim Peter Merian Haus als empfindlicher Mangel. Die vorgesehene Grünfläche dürfte jedoch (gerade etwa an Wochenenden) auch für Spaziergänger oder spielende Kinder von Nutzen sein.

5. Nationalstrassenprojekt

Formell ist auf Bundesebene immer noch vorgesehen, als Teil des Nationalstrassennetzes eine Autobahnverbindung vom Gellertdreieck zum Bahnhof zu erstellen. Die Chance, dass dieses Autobahnstück in der vorgesehenen Form tatsächlich je gebaut wird, ist nach heutigem Kenntnisstand sehr klein. Trotzdem kann die Bebauungsplanung im Grosspeter-Gebiet nicht losgelöst von diesem Nationalstrassenprojekt betrachtet werden. Es ergibt sich daraus nämlich die rechtliche Rahmenbedingung, dass die für die Autobahn vorgesehene

Fläche nicht überbaut werden darf (Ratschlag, S. 4; vgl. auch den dem Ratschlag als Anhang beigefügten Bau- und Strassenlinienplan). Dasselbe gilt in Bezug auf ein vorgesehene zusätzliches Bahngleis (Ratschlag, S. 4).

Das Baudepartement hat die Bau- und Raumplanungskommission darüber informiert, dass mit den zuständigen Stellen des Bundes konkrete Verhandlungen im Gange sind, mit welchen erreicht werden soll, dass auf den Bau des genannten Autobahnteilstücks und des erwähnten zusätzlichen Bahngleises definitiv verzichtet werden kann; stattdessen soll die (heute unbefriedigende) Überleitung des von der A2 kommenden Autobahnverkehrs in das Lokalstrassennetz mit anderen Strassenbauten verbessert werden. Es würde zu weit führen, die in diesem Zusammenhang denkbaren Strassenbauprojekte hier im Einzelnen zu erläutern; der Stand der Projektierung erlaubt zur Zeit ohnehin noch keine verbindlichen Aussagen. Festzuhalten ist jedoch, dass der hier zur Diskussion stehende Bebauungsplan in der räumlichen Gestaltung klar darauf angelegt ist, dass die ursprünglich geplante Autobahnverbindung bis zum Bahnhof in dieser Form nicht gebaut wird. Die im Feld G des Bebauungsplans vorgesehene Freifläche würde nämlich ihre Attraktivität weitgehend verlieren, wenn das erwähnte Autobahnstück gebaut werden müsste.

III. ÜBERLEGUNGEN DER KOMMISSION

1. Grundsätzliches

Das hier zur Diskussion stehende Areal befindet sich zwischen einer stark befahrenen Hauptverkehrsachse und den zum Bahnhof SBB führenden Bahngeleisen. Diese Lage ist mit erheblichen verkehrsbedingten Immissionen verbunden. Aus diesem Grund eignet sich dieses Geviert nicht primär zum Wohnen, sondern eher für gewerbliche Zwecke (insbesondere für den Dienstleistungssektor). Aus demselben Grund eignet sich dieses Geviert nur beschränkt als Erholungszone für die im Quartier wohnhafte Bevölkerung. Daraus ergibt sich im Grundsatz, dass für das Areal "Grosspeter" eine dichtere Bebauung vertretbar ist, als für ein Wohnquartier angemessen wäre. Das Hauptanliegen des zur Diskussion stehenden Ratschlags, im Areal "Grosspeter" eine dichtere und vorwiegend auf gewerbliche Zwecke ausgerichtete Nutzung zu ermöglichen, ist daher berechtigt.

Von einzelnen Kommissionsmitgliedern wurde darauf hingewiesen, dass zur Zeit in Basel bereits Büroräume in beträchtlichem Umfang freistehen. Man kann sich daher fragen, ob es sinnvoll ist, der Erstellung zusätzlicher Bürogebäude Vorschub zu leisten. Besteht die Gefahr, dass Basel sich zu einer von leerstehenden Gebäuden geprägten Geisterstadt entwickelt? In der Auseinandersetzung mit dieser Frage hat sich in der Kommission die Überzeugung durchgesetzt, dass trotz des momentan grossen Angebots an freien Büroräumlichkeiten nicht von einer langfristigen und dauernden Übersättigung des Marktes ausgegangen werden kann. Es ist eher zu erwarten, dass die Erstellung weiterer Bürogebäude den Druck auf die Mietpreise verstärkt und sich das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf diese Weise wieder einstellen wird. Im Hinblick auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Basel ist es zu begrüessen, wenn Räume für gewerbliche Nutzungen in genügendem Mass zur Verfügung stehen. Zudem besteht die Aufgabe des Staates in der Raumplanung nicht primär darin, die Rentabilität privater Investitionen zu prüfen und bei ungewisser Ausgangslage die Bautätigkeit zu untersagen. Der Staat hat vielmehr die Aufgabe, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und dabei die Interessen der Bevölkerung wahrzunehmen

und zu schützen; die Beurteilung der Rentabilität möglicher baulicher Nutzungen kann und soll er in erster Linie den privaten Investoren überlassen.

2. Zum geplanten Hochhaus (Baufeld F)

Mit dem im Baufeld F des Bebauungsplans vorgesehenen Hochhaus wird ein neuer und weit herum sichtbarer Bezugspunkt geschaffen. Dieses rund 78 Meter hohe Gebäude soll sich in die Landschaft der im näheren Umfeld bereits bestehenden oder geplanten Hochhäuser einfügen (BIZ-Gebäude [knapp 70 m], Lonza-Gebäude [70 m], Hochhaus Bahnhof Süd¹ [75 m]). Die Kommission hat sich intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob der Bau eines neuen Hochhauses an dieser Stelle für das Stadtbild wünschbar ist und wie eine allenfalls als negativ zu beurteilende Einwirkung minimiert werden könnte.

Schon zu Beginn der Beratung haben einzelne Kommissionsmitglieder ihre grundsätzliche Skepsis gegenüber einem neuen Hochhaus am vorgesehenen Ort zum Ausdruck gebracht. Einerseits wurde geltend gemacht, dass das Gebäude wegen seiner grossen Höhe zu markant in Erscheinung treten würde, insbesondere in der Perspektive vom Gundeldingerquartier her (Blick von der Münchensteinerstrasse). Andererseits wurde die Frage aufgeworfen, ob der Schattenwurf für die benachbarten Wohnhäuser in der Grosspeter- und der St. Jakobs-Strasse zumutbar sei.

Das Baudepartement hat der Bau- und Raumplanungskommission vor einiger Zeit einen vom April 1999 stammenden Entwurf eines Hochhauskonzeptes präsentiert. In diesem Konzeptentwurf wurde versucht, die Anordnung bestehender und noch zu erstellender Hochhäuser in der Stadt in einem grösseren Zusammenhang darzustellen und daraus Leitlinien für die konkrete Gestaltung von Bebauungsplänen zu gewinnen. Unter anderem wurde im Rahmen dieses Entwurfs der Gedanke formuliert, dass Hochhäuser in gewissen Abständen jeweils am Rande der Bahngleise platziert werden könnten. Der von Osten her zum Bahnhof SBB hinführende Geleisestrang erscheint dabei gleichsam wie ein Fluss, dessen Ufer da und dort durch ein Hochhaus grossräumig markiert werden. In diesem Sinne wären etwa das Hochhaus der BIZ, das Coop-Gebäude an der Hochstrasse oder das Lonza-Hochhaus als "Ufermarken" anzusehen.

Die grosse Mehrheit der Kommission ist grundsätzlich damit einverstanden, dass die Anordnung von Hochhäusern am Rande der Bahngleise ein für die grossräumige Stadtbildgestaltung nachvollziehbares und sinnvolles Konzept ist. In der Kommission hat sich mit 10 Stimmen gegen 1 Stimme bei 2 Enthaltungen die Auffassung durchgesetzt, dass sich das im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Hochhaus in dieses Konzept einfügt und der Bau dieses Gebäudes sich mit einer langfristig stimmigen Entwicklung des Stadtbildes vereinbaren lässt. Gleichzeitig wurde aber von mehreren Kommissionsmitgliedern deutlich signalisiert, dass nach der Erstellung des hier zur Diskussion stehenden Hochhauses kaum mehr weitere "Ufermarken" im Bereich der Bahngleise geplant werden sollten, weil die Dichte der Hochhäuser sonst zu gross würde.

Die Kommission hat sodann im Dialog mit den verantwortlichen Planern des Baudepartementes erörtert, ob es im Hinblick auf das Stadtbild wünschbar wäre, die maximale Höhe

¹ Bebauungsplan vom Grossen Rat beschlossen am 17. Januar 2001.

des hier zur Diskussion stehenden Hochhauses zu reduzieren. Einerseits wurde der Vorschlag gemacht, die bei einer Reduktion der maximalen Gebäudehöhe wegfallende Nutzungsmöglichkeit ersatzweise auf die anderen Baufelder zu verlagern, indem dort eine entsprechend grössere Gebäudehöhe zugelassen werden könnte. Dieser Vorschlag wurde nicht weiter verfolgt, weil die damit verbundene Veränderung der Proportionen zu einer deutlich schlechteren Gesamtwirkung der Überbauung führen würde. Andererseits diskutierte die Kommission eine Reduktion der maximalen Höhe des Hochhauses von 78 Meter um 8 Meter auf neu 70 Meter ohne Ersatz der dabei wegfallenden Nutzung. Eine solche Reduktion der Gebäudehöhe wäre zwar denkbar. Es müsste jedoch (abgesehen von der wegfallenden Nutzung) ebenfalls in Kauf genommen werden, dass sich die Proportionen der Gesamtbebauung dabei verschieben und der Gesamteindruck schlechter wird. Demgegenüber wurde die mit der geringeren Gebäudehöhe allenfalls verbundene Verbesserung des grossräumigen Stadtbildeindrucks als kaum relevant angesehen, ebenso die geringfügige Reduktion des Schattenwurfs. Die Kommission entschied sich daher mit 10 gegen 3 Stimmen gegen eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe.

3. Verkehrsführung im Bereich St. Alban-Ring / Hexenweglein

Die im Bebauungsplan des Regierungsrates vorgeschlagene Verkehrsführung im Bereich St. Alban-Ring / Hexenweglein wurde von der Kommission als unbefriedigend beurteilt. Die vom St. Alban-Ring her zum Feld G des Bebauungsplans führende Erschliessungsstrasse ist in dem Bereich, in welchem sie sich zwischen dem Bahngleise und dem Hochhaus durchzwängen muss und von demselben teilweise überragt wird, zu eng; es ergibt sich die Wirkung eines Flaschenhalses.

Die Kommission schlägt daher vor, die für diese Verkehrsverbindung vorgesehene Fläche um rund 1,5 Meter zu verbreitern. Dafür muss die Sockelzone des Hochhauses entsprechend zurückversetzt werden. In planungsrechtlicher Hinsicht ist dazu insbesondere die Verschiebung der entsprechenden Arkadenlinie erforderlich. Eine in diesem Sinne revidierte Version des Bebauungsplans liegt diesem Kommissionsbericht bei. Zwar ist für die definitive Festlegung der entscheidenden Arkadenlinie und der Strassenlinien der Regierungsrat, nicht der Grosse Rat zuständig; Frau Regierungsrätin Barbara Schneider hat jedoch zugesichert, dass der Regierungsrat diese Anregung der Bau- und Raumplanungskommission im Falle eines zustimmenden Beschlusses des Grossen Rates berücksichtigen wird.

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG

Die Kommission hat diesen Bericht und die nachstehenden Anträge einstimmig verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

18. August 2004

Namens der Bau- und Raumplanungskommission

Der Präsident:

Dr. Andreas C. Albrecht

Grossratsbeschluss

betreffend

Erlass eines Bebauungsplans

(Zonenänderung, Bauvorschriften)

Areal "Grosspeter" (Grosspeterstrasse, Münchensteinerstrasse, St. Alban-Ring)

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 9314 des Regierungsrates und den Bericht Nr. seiner Bau- und Raumplanungskommission, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999², beschliesst:

I. Zonenänderung

Die im Zonenänderungsplan Nr. 12'829 des Hochbau- und Planungsamtes vom 18.12.2002 mit seitherigen Revisionen vom 05.09.2003 und vom 09.08.2004 eingezeichneten Zonen werden festgesetzt.

II. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'830 des Hochbau- und Planungsamtes vom 18.12.2002 mit seitherigen Revisionen vom 05.09.2003 und vom 09.08.2004 wird festgesetzt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1 In den Baufeldern A bis F dürfen innerhalb der dargestellten Baukuben Bauten gemäss den im Bebauungsplan eingetragenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen realisiert werden.
 - 2.2 Die Lichthöfe (Kote 279,0 m ü.M.) sind als Freiflächen zu gestalten und zu begrünen.
 - 2.3 Abweichungen sind nur zulässig, solange die im Bebauungsplan dargestellten Formen in ihren Grundzügen gewahrt bleiben und dadurch keine weitergehende Beeinträchtigung auf den Nachbarparzellen entsteht.
 - 2.4 Im doppelt umrandeten Bereich des Baufeldes F (Hochhaus) beträgt die zulässige Bruttogeschossfläche 11'500 m² (BGF gemäss § 8 BPG ab Kote 279,0 m ü.M.).
 - 2.5 Im senkrecht schraffierten Bereich des Baufeldes F ist ab Strassenebene eine Durchfahrthöhe von min. 4,5 Metern freizuhalten.

² SG 730.100.

- 2.6 Die Fläche G ist für Strassenbauten des Nationalstrassennetzes, teilweise auch für ein fünftes Gleistrasse der SBB, freizuhalten. Sie darf nicht überbaut werden und ist als eine der Öffentlichkeit zugängliche Grünanlage zu gestalten:
- solange die Fläche nicht von der Nationalstrasse beansprucht wird,
 - bei und nach Realisierung des Nationalstrassenabschnitts derjenige Teil, der nicht von der Nationalstrasse beansprucht wird,
 - bei einem definitiven Verzicht auf eine Nationalstrasse in diesem Bereich.

Anlässlich der Beanspruchung der Fläche G ist ein der Realisierung der vorliegenden Grünanlage entsprechender Ersatzaufwand zur Errichtung und Verbesserung einer anderen öffentlichen Grünanlage zu leisten.

- 2.7 Die nach diesem Plane erstellten Bauten sind durch eine neue, südlich der Baufelder liegende Strasse zu erschliessen. Diese ist durchgehend zu realisieren, sobald auf einem der Baufelder C, D, E oder F ein Neubau errichtet wird. Die bei der Erstellung der Strasse zur Allmend fallenden privaten Landflächen werden an den Kanton abgetreten. Dieser erstellt die Strasse und übernimmt sie schliesslich und deren Unterhalt. Die Baukosten werden den durch die Strasse erschlossenen privaten Grundstücken belastet, können jedoch von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.
- 2.8 Die Werkleitungerschliessung muss von der Grosspeterstrasse her erfolgen.
- 2.9 Die öffentliche Fussgänger-, Velo- und Mofaverbindung St. Alban Ring/Hexenweglein ist dauernd aufrecht zu erhalten. Bei Realisierung der geplanten Nationalstrasse ist sie auf die Erschliessungsstrasse zu verlegen. Der hierzu erforderliche Raumbedarf ist sicherzustellen.
- 2.10 Alle neuen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen und über die neue Strasse zu erschliessen.
- 2.11 Bestehende Bäume, die gefällt werden müssen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 2.12 Im Geltungsbereich der Zone 5 wird der Wohnanteil "alle Geschosse Arbeitsflächen" festgesetzt.
- 2.13 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Publikation und Referendum

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem fakultativen Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

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 Einsprechern und Einsprecherinnen ist dieser Beschluss 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 Einsprechern und Einsprecherinnen eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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