



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **04/23/26G**
vom **09.06.2004**
P032187

Ratschlag betr. Projekt "Erlenmatt": Einzonung des ehemaligen DB-Güterbahnhofareals und Freigabe von Krediten für die Projektierung und den Landerwerb erste Etappe

Bericht Nr. 9339 der BRK vom 28.04.2004

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 sowie auf § 11 Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991, beschliesst:

I. Zonenänderung und Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12943 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Dem Gebiet innerhalb des Planungsperrimeters wird gemäss Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe Nr. 12945 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.
3. Die Einsprache der MAT Transport AG wird entsprechend dem im Ratschlag dargelegten Antrag abgewiesen. Der Einsprecherin ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Entscheids zuzustellen.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

Ablage:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12944 in der Fassung des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 wird innerhalb des bezeichneten Perimeters als verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1. Bauliche Nutzung total

Innerhalb der Baufelder A – J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 212'000 m², davon 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 115'000 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 3'000 m² BGF für Schulraum angeordnet werden.

Zusätzlich sind auf Grundstücken, die entweder schon im Besitz des Kantons sind oder von diesem resp. der Einwohnergemeinde Basel erworben werden sollen, Bauten für Dienstleistungsnutzungen mit einer BGF von maximal 21'600 m² sowie diverse kleinere, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu berücksichtigende Baubereiche mit Verkaufs- und Verpflegungsnutzung zulässig.

Pflichtbaulinie

Überall, wo Baufelder an Allmend anstossen, muss entlang der Baulinie eine geschlossene Randbebauung erstellt werden. Nur in den Baubereichen B2, E5, F1, G1, H2, I2 sowie J2 sind Bauwiche mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

Freiflächenberechnung

Der an die Baufelder angrenzende Vorgartenbereich wird bei der Berechnung des Freiflächenanteils angerechnet.

2.2. Baufelder A, H, I, J

Nutzungsart und -mass

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 81'500 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 39'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

2.2.1. Baufeld A

Gebäudevolumen

Im Baubereich A1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich A2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 22 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich A3 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich A4 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich A5 darf bis zur gleichen Gebäudehöhe wie in Baubereich A4 ein über die Allmend auskragender Gebäudeteil angeordnet werden, wobei ein Lichtraumprofil von mindestens 5 m über der Allmend einzuhalten ist.

Abweichungen

Von diesen Bestimmungen zur Volumenordnung kann nur dann abgewichen werden, wenn ohne Nutzungserhöhung mittels eines Varianzverfahrens vorgängig die entsprechende Zustimmung des Regierungsrates eingeholt wurde.

Nutzungsverteilung

Grossflächige Verkaufsnutzungen mit mehr als 1'200 m² BGF dürfen nur im Baufeld A angeordnet werden.

2.2.2. Baufeld H

Gebäudevolumen

Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 Bauten mit 5 Vollgeschossen

und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

2.2.3. Baufeld I

Gebäudevolumen

Im Baubereich I1 sind Bauten mit 5 maximal Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich I4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

2.2.4. Baufeld J

Gebäudevolumen

Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen J1 und J4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

2.3. Baufeld B

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld B sind insgesamt maximal 36'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden.

Gebäudevolumen

Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 und B5 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig.

Nutzungsverteilung

Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen. Der Baubereich B5 ist für Schulraum und Wohnen bestimmt.

2.4. Baufeld C

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m² BGF zulässig.

Gebäudevolumen

Der Bereich C1 enthält Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzone entsprechen. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig, sofern vorgängig das bestehende Speditionsgebäude in der Hofmitte entfernt worden ist. Der Bereich C3 ist freizuhalten, kann jedoch in Form und Grösse soweit verändert werden, als dies die Anordnung von Anlagen für den öffentlichen Verkehr erfordert.

2.5. Baufeld D

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld D sind insgesamt maximal 22'400 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 5'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden.

Gebäudevolumen

Im Baubereich D1 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 20 m Gebäudehöhe, im Baubereich D2 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe, im Baubereich D3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 11 m Gebäudehöhe zulässig.

2.6. Baufelder E, F, G

Nutzungsart und -mass

In den Baufeldern E, F und G sind insgesamt maximal 56'100 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 41'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder E, F und G muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

2.6.1. *Baufeld E*

Gebäudevolumen

In den Baubereichen E1 und E5 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe, im Baubereich E2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich E3 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich E4 darf das Erdgeschoss des Baubereichs E1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen E1 und E4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

Öffentlicher Durchgang

Zwischen den Baufeldern E und F ist ein öffentlicher Durchgang vom Stadtterminal zum Stadtpark anzuordnen und durch eine Dienstbarkeit zu sichern, welche ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden darf.

2.6.2. Baufeld F

Gebäudevolumen

Im Baubereich F1 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich F2 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe, im Baubereich F3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 15 m Gebäudehöhe erstellt werden. Im Bereich F4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich F5 das Erdgeschoss des Baubereichs F3 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen F3 und F5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

2.6.3. Baufeld G

Gebäudevolumen

Im Baubereich G1 sind Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, im Baubereich G2 Bauten mit 8 Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich G3 darf das Erdgeschoss der angrenzenden Baubereiche mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen G2 und G3 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.

2.7. Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter

In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m² zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist zusätzlich zu den Naturschutz- und -schongebieten im Innern des Areals anzuordnen.

2.8. Weitere Bestimmungen

Naturschutz

Bei der Projektierung der Oberflächengestaltung ist in den Bereichen K und L (Grünzonen) dem Naturschutz bis zu einer Fläche von 3,5 ha Vorrang einzuräumen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Dabei sind 1,9 ha als zusammenhängendes, engeres Naturschutzgebiet und 1,6 ha als Naturschongebiet im Dienste der ökologischen Vernetzung und unter angemessener Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnnutzung zu gestalten. Während das Naturschongebiet öffentlich begehbar sein soll, muss im Naturschutzgebiet durch gestalterische Massnahmen dafür gesorgt werden, dass die Schutzziele eingehalten werden können, was eine entsprechend starke Einschränkung der freien Begehbarkeit mit konzentrierter Wegführung bedingt.

Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

Stadtentwässerung

Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche Teilflächen genutzt werden.

Energie

Die Bauten haben den Zielwert H_z des Heizwärmebedarfs nach Norm SIA 380/1 "Thermische Energie im Hochbau" zu erfüllen. Einzelne Bauten dürfen diesen Wert überschreiten, wenn die Überschreitung durch andere Bauten kompensiert wird, die vorher oder mindestens gleichzeitig erstellt werden. Sofern die IWB das gesamte Areal zu marktgängigen Bedingungen an das Fernwärmenetz anschliesst, ist für eine andere Versorgung der Gebäude mit Wärme nachzuweisen, dass die CO₂-Emissionen 60% unter denjenigen liegen, die bei einer Bereitstellung der Wärme mit einer modernen Ölfeuerung entstehen würden.

Die Grenzwerte der Empfehlung SIA 380/4 "Elektrische Energie im Hochbau" sind einzuhalten.

10% der Bausubstanz (Bruttogeschossfläche) sind als weitergehende Pilot- und Demonstrationsprojekte im Sinne der 2000 Watt-Gesellschaft auszuführen. Darin inbegriffen ist die vom Kanton Basel-Stadt erstellte Bausubstanz (z.B. Schule) im Umfang von mindestens 3'000 m² BGF. Die energietechnisch-ökologischen Qualitäten der Pilotbauten werden zum Zeitpunkt der Planung bzw. Realisierung nach dem dann zum aktuellen Stand des Wissens, des technisch Machbaren und des wirtschaftlich Zumutbaren im Rahmen eines Zielvereinbarungsprozesses festgelegt.

Lärmschutz

Mit der Abnahme der Bauten in den Baubereichen F1, F2, F4 oder I2, I3, I4 durch das Bauinspektorat, müssen die zur Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erforderlichen Lärmschutzwände an den Nordtangentenbrücken ihre Wirkung vollumfänglich entfalten.

Bei der etappenweisen Entwicklung der Baufelder in lärmbelasteten Gebieten ist dem Lärmschutz insofern zu genügen, als jeweils diejenigen Elemente des Lärmschutzriegels des nächsten Baufeldes zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen gleichzeitig zu realisieren sind, welche die Einhaltung der Planungswerte der ES III gewährleisten.

Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs

Die Baubereiche G1 und G3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn die Nutzung der Gebäude der Firma MAT Transport AG an der Erlenstrasse aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Die Baubereiche J2 und J3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn das Baurecht BLG (BLG Basler Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG, Parzelle Nr. 3118 in Sektion 7 des Grundbuchs Basel) an der Schwarzwaldallee aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Bis zur grünzonenkonformen Nutzung der erwähnten Bereiche sind die Baubereiche G1 und G3 sowie die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen und mit einem Grünflächenservitut zu belegen, welches den öffentlichen Zugang sichert und ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden kann. Diese Grünflächen sind als Schotterrasen oder in qualitativ vergleichbarer Art auszuführen; sie sind spätestens dann zu erstellen, wenn der Kanton die Gestaltung der angrenzenden Grünzonen realisiert. Der Unterhalt dieser Grünflächen wird durch den Kanton übernommen. Spätestens nach Ablauf der durch die heutigen Baurechte und Mietverträge belegten Grünzonenbereiche ist die grünzonenkonforme Nutzung in diesen Bereichen herzustellen.

2.9. Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen

Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen vom Bebauungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzulassen, sofern dadurch das Gesamtkonzept der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

III. Projektierung der Infrastruktur

Der Grosse Rat bewilligt zur Projektierung der Infrastruktur im und um das Gebiet Erlenmatt die erforderlichen Kredite

zu Lasten des Investitionsbereichs 1 „Strassen/Stadtgestaltung“,
Baudepartement, Tiefbauamt, Pos. 6170.110.2.1031

Fr. 1'000'000.--

2004: Fr. 600'000.--

2005: Fr. 400'000.--

zu Lasten des Mehrwertabgabefonds, Baudepartement, Stadtgärtnerei und
Friedhöfe, Pos. 6010.010.20204

Fr. 452'000.--

2004: Fr. 300'000.--

2005: Fr. 152'000.--

zu Lasten des Investitionsbereichs 2 „Öffentlicher Verkehr“, Wirtschafts-
und Sozialdepartement, Auftrag 8195010 25601

Fr. 200'000.--

2005: Fr. 100'000.--

2006: Fr. 100'000.--

Die Beträge beziehen sich auf die Preisbasis PKI Januar 2003.

IV. Landerwerb

Der Grosse Rat bewilligt die erste Etappe des im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebiets Erlenmatt vorgesehenen Landerwerbs (Erwerb von ca. 17'500 m² Land in den Bereichen K und L des Bebauungsplans zum Preis von Fr. 120.-- pro Quadratmeter).

Er bewilligt hierzu für das Jahr 2004 den erforderlichen Kredit zu Lasten des Mehrwertabgabefonds, Baudepartement, Stadtgärtnerei und Friedhöfe, Pos. 6010.010.20206, Fr. 2'100'000.00.

V. Publikation und Referendum

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem 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. Der Rekurs ist innerhalb einer Frist von 10 Tagen beim Verwaltungsgericht anzumelden; diese Frist beginnt mit Zustellung des Einspracheentscheides, frühestens aber mit der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt zu laufen. 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.