



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **14/43/13G**
Vom **22.10.2014**
P140452

Ratschlag Areal Erlenmatt betreffend Zonenänderung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 für das Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal), Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Riehenring, Wiese

14.0452.01, Ratschlag des RR vom 15.04.2014

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 14.0452.01 vom 15. April 2014 und nach dem mündlichen Antrag der Bau- und Raumplanungskommission vom 22. Oktober 2014, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 12'943 des Planungsamts in der Fassung vom 14. Februar 2014 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet Erlenmatt vom 9. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 11. November 2013 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2.1 erhält folgende neue Fassung:

¹ SG 730.100

2.1 *Bauliche Nutzung*

Innerhalb der Baufelder A – J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 217'000 m², davon maximal 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 115'000 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 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 6 m zulässig, welche einseitig bis maximal 12 m verbreitert werden dürfen.

Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

Freiflächenberechnung

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

Vorgarten

Die Vorgartenbereiche der Baufelder E, F und G sowie H, I und J müssen nicht begrünt werden, sofern die jeweiligen Freiflächen zu zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Unter dieser Voraussetzung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge sowie Unterflurcontainer zulässig. Die Vorgartenbereiche der Baufelder A, B und D sollen nicht begrünt werden, sind jedoch mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes abzustimmen.

Ziff. 2.2.2 - 2.2.4 erhalten folgende neue Fassung:

2.2.2 *Baufeld H*

Gebäudevolumen

Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 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 Baubereich 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 dienende Bereiche gelangen.

2.2.3 Baufeld I

Gebäudevolumen

Im Baubereich I1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 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 Baubereich 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.

Innerhalb des Baubereichs I1 kann das bestehende Gebäude (Silo-Gebäude der damaligen BLG; erstellt 1912 vom Architekten R. Sandreuter) erhalten werden, sofern die Erfordernisse des Lärmschutzes gemäss Ziff. 2.9 eingehalten 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 dienende Bereiche gelangen.

2.2.4 Baufeld J

Gebäudevolumen

Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich 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 dienende Bereiche gelangen.

Ziff. 2.3 erhält folgende neue Fassung:

2.3 Baufeld B

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld B sind insgesamt maximal 33'000 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 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 dienende Bereiche gelangen.

Ziff. 2.4 erhält folgende neue Fassung:

2.4 Baufeld C

Nutzungsart und -mass

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

Gebäudevolumen

Die Bereiche C1 und C3 enthalten Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzzone entsprechen. Der Bereich C3 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten sowie gedeckten Veloabstellplätzen überbaut werden. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig.

Nach Ziff. 2.6.3 wird folgende neue Ziff. 2.7 eingefügt:

2.7 Baufeld S

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld S sind insgesamt maximal 8'000 m² BGF für Schulraum zulässig.

Gebäudevolumen

Im Baubereich S1 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 23 m Gebäudehöhe, im Baubereich S2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 18 m Gebäudehöhe und im Baubereich S3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 12 m Gebäudehöhe zulässig. Brüstungen und Fluchttreppen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreiten. Im Baubereich S4 sind eingeschossige Bauten mit maximal 3.8 m Gebäudehöhe zulässig. Der Baubereich S5 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten überbaut werden, zudem sind im Bereich der Turnhalle ein Notausgang und eine Treppenanlage mit Rollstuhlrampe zulässig.

Ziff. 2.7 wird neu Ziff. 2.8 und erhält folgende neue Fassung:

2.8 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 N1 darf ein Gebäude mit einer Höhe von 6 m erstellt werden; diese darf an einer Stelle bis maximal 7.5 m überschritten werden. 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 in unmittelbarer Nähe zum Areal anzuordnen.

Ziff. 2.8 wird neu Ziff. 2.9 und erhält folgende neue Fassung:

2.9 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.

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 vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.

Energie

Die Bauten haben den Zielwert Hz 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 8'000 m² BGF. Die energietechnisch-ökologischen Qualitäten der Pilotbauten werden zum Zeitpunkt der Planung bzw. Realisierung

nach dem dannzumal aktuellen Stand des Wissens, des technisch Machbaren und des wirtschaftlich Zumutbaren im Rahmen eines Zielvereinbarungsprozesses festgelegt.

Lärmschutz

Vor der Freigabe der Bauten in den Baubereichen F1, F2, F4 oder I2, I3, I4 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 J2 und J3 dürfen erst dann überbaut werden, wenn das Baurecht (Baurechtsparzelle 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 sind die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen, welche den öffentlichen Zugang sichern. 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.

Ziff. 2.9 wird neu Ziff. 3 und erhält folgende neue Fassung:

3 *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. Entscheid über Einsprache

Die gegen die Zonenänderung sowie Änderung des Bebauungsplans eingegangene Einsprache, die im Ratschlag aufgeführt ist, wird abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann oder nicht auf die Anliegen eingegangen wird.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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