



An den Grossen Rat

17.0090.02

13.5125.04

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 16. März 2018

Kommissionsbeschluss vom 26. Februar 2018

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag "VoltaNord"

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien

Nichteintreten auf Einsprachen

Ausgabenbewilligung für die Planung der öffentlichen Freiräume, Ausgabenbewilligung für die Finanzierung der Landerwerbskosten

sowie

Bericht des Regierungsrats zum Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“

Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission.....	3
2. Ausgangslage und Gegenstand des Ratschlags	3
2.1 Einführung	3
2.2 Quartiererweiterung und Nutzungskonzept	4
2.3 Bebauungsplan und nutzungsplanerische Massnahmen	4
3. Erwägungen der Kommission.....	7
3.1 Einleitende Bemerkungen zur Wohn- und Gewerberaumentwicklung	7
3.2 Flächenanteile der geplanten Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten)	8
3.3 Naturschutzflächen	10
3.4 Schwerverkehr	10
3.5 Parkierung	10
3.6 Lärmschutz.....	11
3.7 Störfallrisiko.....	11
3.8 Energie	12
3.9 Mitsprache und Änderung im Rahmen der zweiten Planungsphase	12
3.10 Abweisung der Einsprachen	13
4. Antrag.....	14

1. Auftrag und Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 17.0090.01 „VoltaNord“ betreffend „Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien“ am 13. September 2017 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK liess sich von Regierungsrat Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie den Herren Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Thomas Waltert, Leiter Gesamtentwicklung Basel Nord, und Steven Cann, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, als Vertretende des Bau- und Verkehrsdepartments über die dem Ratschlag zugrundeliegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrats informieren. Weiter informierte Herr Hans Bossler, Chemiesicherheitsinspektor der Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit des Gesundheitsdepartements (GD), die Kommission über die für das Areal bestehenden Störfallrisiken.

An je einer Sitzung liess sich die BRK von verschiedenen Interessensvertretern über deren Sichtweise zum vorliegenden Entwicklungsprojekt informieren. Herr Alexander Muhm, Leiter SBB Development, und Frau Anja Krasselt, Projektleiterin SBB Immobilien, vertraten die Sicht der SBB, der Grundeigentümerin der Baufelder 1 und 2 (Parzelle 1/1150). Als Vertretung der regionalen Wirtschaftsverbände informierten die Herren Gabriel Barell, Direktor, Patrick Erny, Leiter Politik, und Frau Melanie Marjanovic, Wissenschaftliche MA Politik, vom Gewerbeverband Basel-Stadt sowie die Herren Martin Dätwyler, Stv. Direktor, und Omar Ateya, Bereichsleiter, von der Handelskammer beider Basel.

Die Kommission besichtigte an ihrer Sitzung vom 26. Oktober 2017 das Areal VoltaNord.

2. Ausgangslage und Gegenstand des Ratschlags

2.1 Einführung

Während in den letzten 10 Jahren im Kanton Basel-Stadt ca. 20'000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, stieg die Bevölkerungszahl nur um 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner, da im gleichen Zeitraum lediglich 3'000 zusätzliche Wohnungen realisiert werden konnten. Diese Entwicklung hat zu einer historisch tiefen Leerstandsquote für Wohnraum sowie massiv mehr Pendlerverkehr geführt, da immer weniger Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine Wohnung in der Stadt finden. Parallel dazu nahm aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Bestand an leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen ab.

Das grösste Potenzial für zusätzlichen Wohn- und Gewerbebaum besteht in unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen wie VoltaNord, Klybeck, Dreispitz, Walkeweg, Wolf und dem Hafenableal. Der Regierungsrat strebt eine intensivere Nutzung solcher Areale an, um durch bauliche Verdichtung dringend benötigte Wohn- und Arbeitsflächen zu schaffen.

Das 11.7 ha grosse Areal VoltaNord zwischen der Bahnlinie Basel-Mulhouse im Westen, der Elsässerstrasse und dem Brenntag-Areal im Osten, der Schlachthofstrasse im Norden und dem Entwicklungsgebiet ProVolta im Süden, wird heute gewerblich und industriell genutzt. Auf dem Areal soll eine Vergrösserung der bisherigen Wirtschaftsflächen, wie auch die Entstehung von neuem Wohnraum ermöglicht werden. Beabsichtigt ist eine koordinierte Arealentwicklung, die eine Verdichtung ermöglicht, so dass diverse Zielgruppen (z.B. Gewerbe, Bevölkerung, Grundeigentümer) davon profitieren können. Hierfür haben sich die SBB, Coop und der Kanton Basel-Stadt 2012 zu einer Planungsgemeinschaft unter der Federführung des Kantons zusammenschlossen.

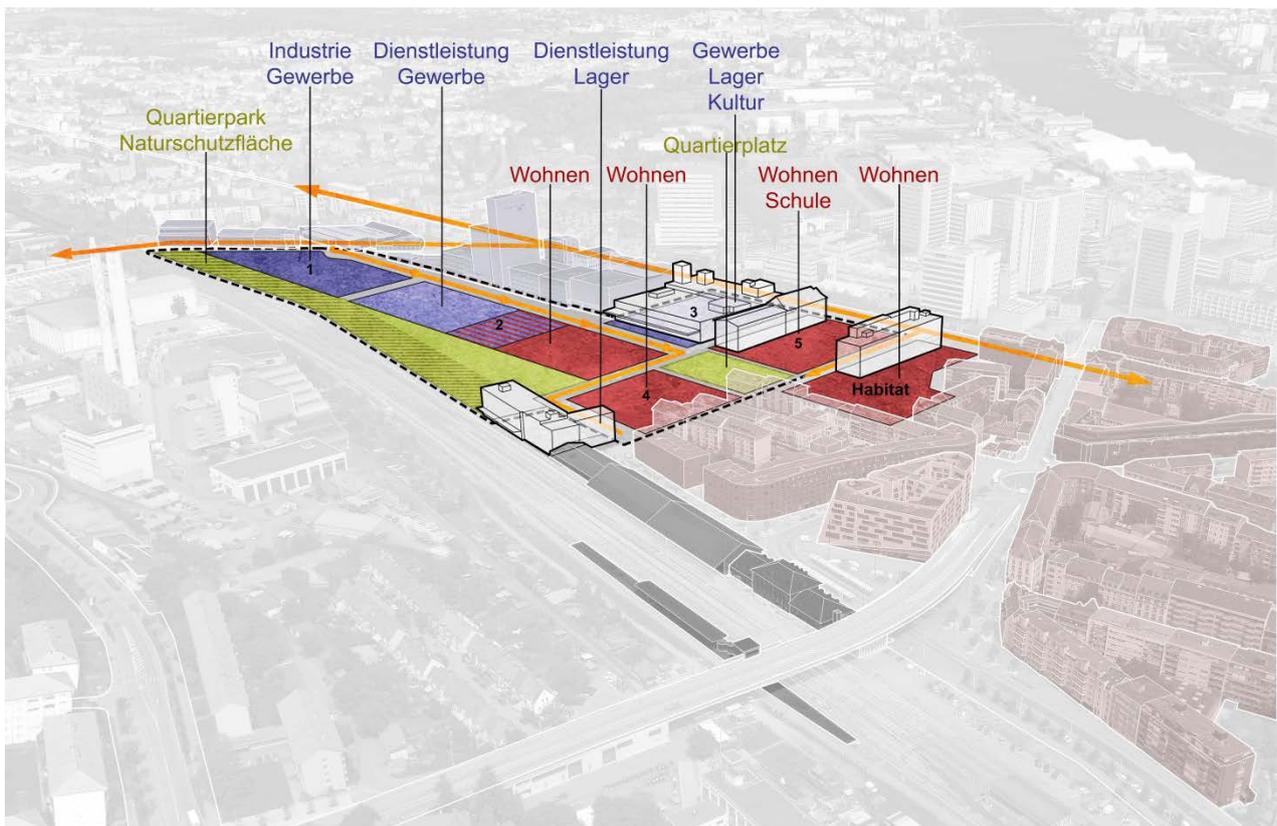
Der Ratschlag beantragt die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Änderungen des Zonenplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans, des Wohnanteilplans und der Bau- und Strassenli-

nien. Zudem soll ein Teil des Bebauungsplans Nr. 165 (Bahnhof St. Johann / Voltastrasse) aufgehoben werden. Auf die Einsprachen zu den erwähnten nutzungsplanerischen Änderungen beantragt der Regierungsrat Nichteintreten. Weiter werden mit dem Ratschlag Ausgaben von insgesamt 4,09 Mio. Franken für die Planung der öffentlichen Freiräume (1,35 Mio. Franken) und für die Finanzierung der Landerwerbskosten (2,74 Mio. Franken) beantragt.

2.2 Quartiererweiterung und Nutzungskonzept

Das Areal VoltaNord liegt im urbanen Quartier St. Johann, welches sich seit einiger Zeit in einer städtebaulichen Erneuerungsphase befindet. Mit dem Infrastrukturprojekt einer weitgehend unterirdischen Führung der Nordtangente wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen, das Quartier vom Verkehr zu entlasten und das gesamte Wohnumfeld aufzuwerten. Dadurch bietet sich die Chance, das Quartier des Äusseren St. Johann gegen Norden zu erweitern und den harten Übergang zu den Gewerbe- und Industriearealen und die Barriere der Voltastrasse aufzuweichen.

Das Nutzungskonzept sieht im nördlichen Arealbereich Arbeitsnutzungen vor, dieser Bereich verbleibt damit in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) und bietet Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen. Durch ruhiges Gewerbe und Dienstleistungen abgetrennt, liegt im Süden des Areals der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Ebenfalls im Süden soll das für das Quartier St. Johann dringend benötigte Primarschulhaus Lysbüchel zu liegen kommen. Damit ist in der Planung eine klare Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen.

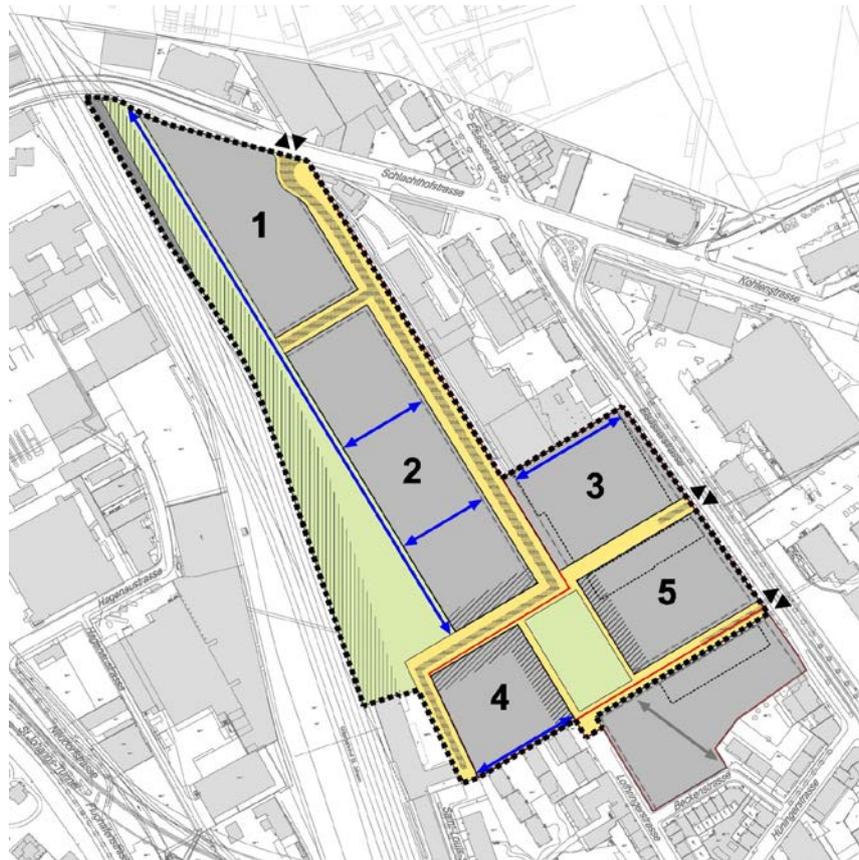


Nutzungskonzept

2.3 Bebauungsplan und nutzungsplanerische Massnahmen

Das Areal wird in fünf unterschiedlich grosse Baufelder unterteilt, berücksichtigt werden Eigentumsgrenzen und auf den Baufeldern 3 und 5 bestehende Bauten. Die Aufteilung in mehrere Baufelder ermöglicht eine Etappierung der Planung. Die Baufelder 2, 4 und 5 können und sollen in einem späteren Planungsverfahren kleinteiliger parzelliert werden; diese heterogenen Bauvolu-

men sollen unterschiedliche Bauträger ansprechen und dadurch die städtebauliche Vielfalt fördern.



Verbindlicher Inhalt

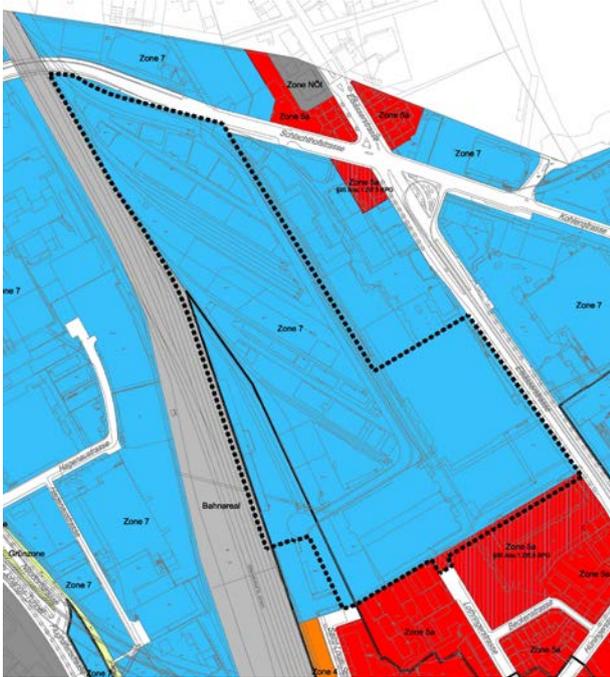
- Planungsperimeter
- Baufeld
- ▨ Überhohes Erdgeschoss
- öffentliche Erschliessung
- öffentlicher Erschliessungsweg für Fuss- und Veloverkehr (Lage verschiebbar)
- öffentliche Grünflächen
- ▨ Realersatzflächen Natur (Fläche verschiebbar)

Orientierender Inhalt

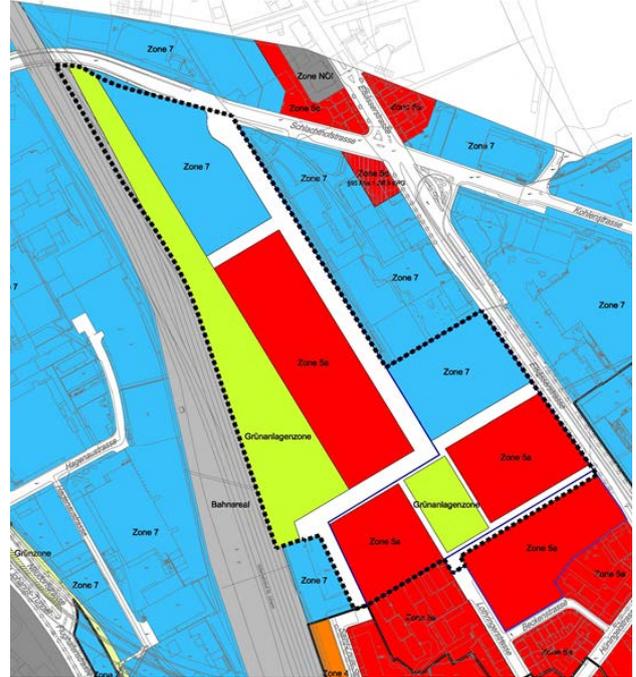
- Parzellengrenze
- erhaltene Gebäude (Annahme)
- öffentlicher Erschliessungsweg (Lage verschiebbar)
- neue Baulinie
- Strassenräume, für motorisierten Verkehr zugelassen
- Bahnareal
- ▲▼ Zu- und Wegfahrt

Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 13'939 (Ohne Massstab, Plan genordet)

Auf dem im nördlichen Arealbereich gelegenen Baufeld 1 ist eine verdichtete Gewerbeentwicklung vorgesehen (Zone 7). Emissionsträchtige industrielle und gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich, da das Baufeld in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (Industrie- und Gewerbezone) verbleibt. Das südlich angrenzende Baufeld 2 soll sowohl bezüglich Nutzungsarten als auch Baufeldgrössen flexibel ausgestaltet sein. Ein Mindestarbeits- und ein Mindestwohnanteil von je 40% stellen sicher, dass sowohl Arbeits- als auch Wohnnutzungen realisiert werden (Zone 5a). Lärmkonflikte werden durch die Nutzungsanordnung und das städtebauliche Konzept minimiert. Das auf dem Baufeld 3 befindliche Gebäude wird als „Gewerbe- und Kulturhaus“ ausgewiesen (Zone 7). Für Baufeld 4 wird ein Mindestwohnanteil von 80% und für das ebenfalls an die Elsässerstrasse angrenzende Baufeld 5 ein Mindestwohnanteil von 60% festgelegt (Zone 5a). Auf Baufeld 5 ist zudem das neue Primarschulhaus Lysbüchel geplant.

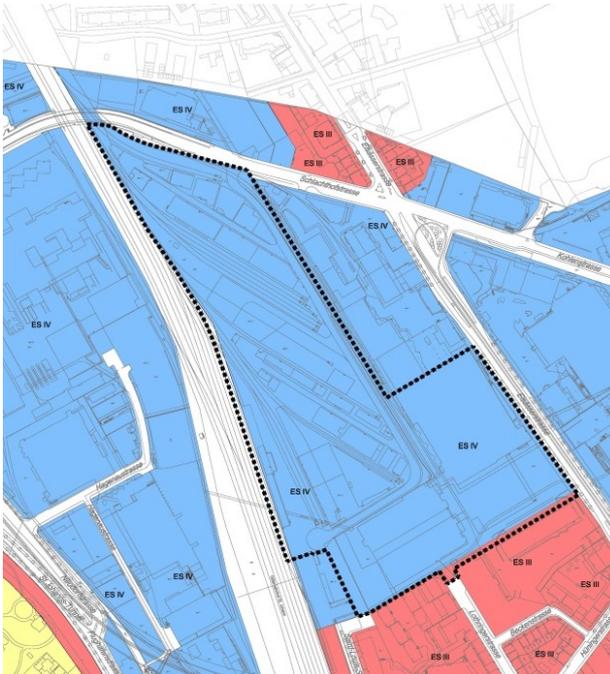


Heutige Zonenlegung

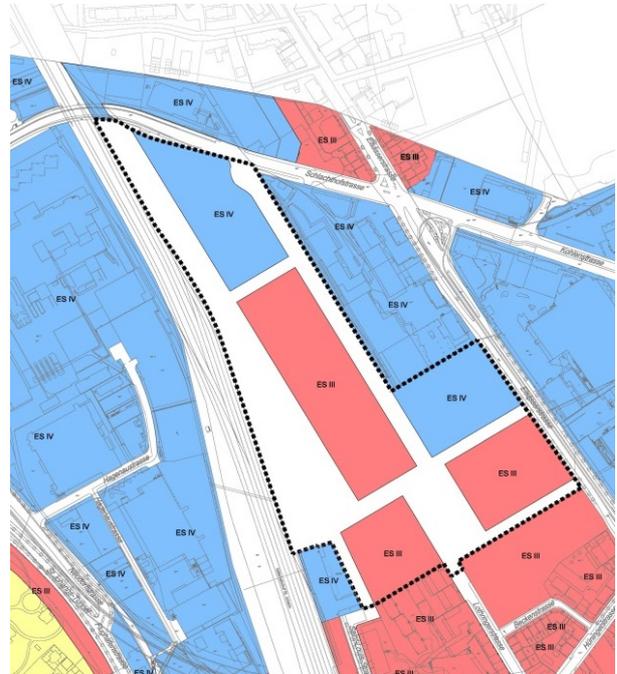


Beantragte Zonenlegung

Die Baufelder 1 und 3 verbleiben in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV, hier sind emissionsstarke Gewerbebetriebe zulässig. Baufelder 2, 4 und 5 werden der ES III zugeordnet, dies entspricht der Lärmempfindlichkeitsstufe für Mischgebiete (Wohn- und Arbeitsnutzung) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Das Baufeld 2 soll dabei als „Pufferzone“ funktionieren, auf der beispielsweise Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, die als Lärmriegel zwischen Baufeld 1 und der südlichen Wohnnutzung fungieren. Die Parzelle der Stiftung Habitat verbleibt wie bisher in der ES III.



Lärmempfindlichkeitsstufen (Ist-Zustand)



Beantragte Lärmempfindlichkeitsstufen

Während der bisherigen Planung zeigte sich, dass die Volta Haus AG kein Interesse an einer Entwicklung ihrer Baurechtsparzelle im Sinne des Bebauungsplans hat (Baurechtsparzelle

1/2725, St. Louis-Strasse 31). Die Volta Haus AG verfügt über einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 2071. Die Baurechtsparzelle 1/2725 wird deshalb aus dem Planungssperimeter entlassen und bleibt in der Zone 7 – es gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 165 (Pro Volta). Der Bau- und Strassenlinienplan wurde entsprechend angepasst.

Für weitere Details wird auf den Ratschlag verwiesen.

3. Erwägungen der Kommission

Die BRK begrüsst die Entwicklung des Areals VoltaNord. Mit dieser Planung können durch eine Verdichtung der heutigen Wirtschaftsflächen rund 2'000–3'000 neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum für rund 1'300–1'900 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Das geplante Primarschulhaus Lysbüchel und die Schaffung von Freiräumen und einer Naturschutzzone runden das Profil der geplanten Arealentwicklung ab. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen politischen Grundsatzentscheid. Die konkrete Gestaltung der Baufelder und der öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen anschliessend im Rahmen von mehreren Varianzverfahren erarbeitet und in Bebauungsplänen zweiter Stufe festgelegt werden.

3.1 Einleitende Bemerkungen zur Wohn- und Gewerberaumentwicklung

Die Bevölkerungszahl im Kanton Basel-Stadt nimmt kontinuierlich zu und wird bis ins Jahre 2035 auf geschätzte 213'000 Personen anwachsen¹. Im gleichen Zeitraum werden bis zu 20'000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum kann mit wenigen Ausnahmen nur noch in bisher unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen geschaffen werden. Hierzu bieten sich in unserem Kanton noch sechs Transformationsgebiete an, nämlich VoltaNord, Klybeck, Hafenaerial, Walkeweg, Wolf und Dreispitz. Es ist Aufgabe der Politik, in den nächsten Jahren die Voraussetzungen für eine Verdichtung dieser Transformationsflächen zu schaffen. Der Umbau dieser sechs Areale soll etappiert erfolgen, da die rechtlichen und baulichen Voraussetzungen nicht überall gleich sind. Aus diesem Grund ist es im Moment nicht möglich, eine seriöse Prognose hinsichtlich Verteilung von Wohn- und Gewerbeflächen auf diesen Arealen vorzunehmen.

Von diesen sechs Transformationsgebieten ist die Planung für das Areal VoltaNord am weitesten fortgeschritten und liegt deshalb als erster Ratschlag bezüglich Bebauungsplan und Zonenänderungen vor. Im Sinne eines „Prototyps“ soll auf diesem Areal aufgezeigt werden, dass sowohl eine Vergrösserung der bisherigen Wirtschaftsflächen als auch die Entstehung von neuem urbanem Wohnraum möglich ist. Dieses Nebeneinander setzt allerdings voraus, dass sowohl die Befürworter von mehr Wohnraum als auch die Vertreter des hiesigen Gewerbes und der Industrie aufeinander zugehen. Ein stures Festhalten an vermeintlichen politischen Aufträgen wird in den nächsten Jahren Konfliktpotential heraufbeschwören, wo eigentlich ein gegenseitiges Geben und Nehmen angezeigt wäre.

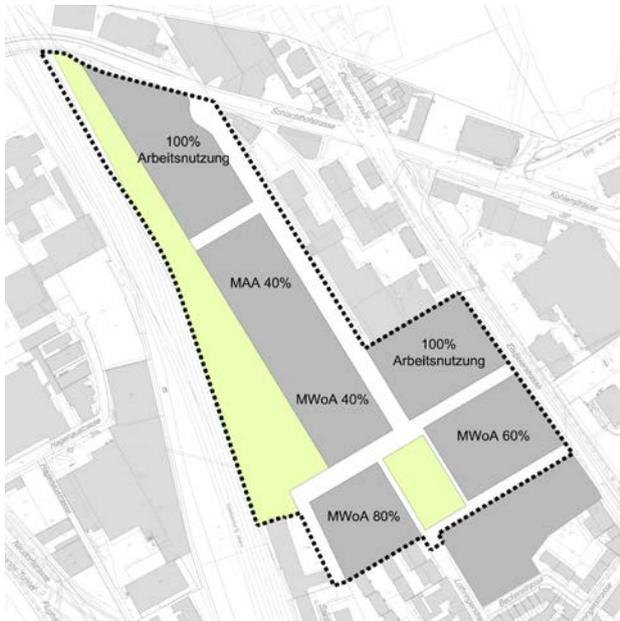
Vorliegender Bericht zum Ratschlag VoltaNord gibt der Idee der Regierung und der SBB den Vorzug. Es muss jedoch an dieser Stelle mit aller Deutlichkeit gesagt werden, dass bei der Entwicklung künftiger Transformationsgebiete, Gewerbe und Industrie bevorzugt werden sollten, sofern eine fassbare Nachfrage nach Wirtschaftsflächen vorhanden ist und sich das Gelände für die beabsichtigte Nutzung eignen sollte. Ein Aufteilen der künftig zu bebauenden Gebiete in fixe Prozentzahlen bringt ebenso wenig wie das Begehren, überall Wohnraum hinstellen zu wollen. Es sollte möglich sein, auf dem gleichen Areal Wohn- und Gewerberaum unterzubringen – dies vor allem geleitet vom Gedanken, den Pendlerverkehr einzudämmen. Die Nachfrage wird ausschlaggebend sein für die jeweilige Nutzungsaufteilung des zu bebauenden Gebietes. VoltaNord wird hier eine Vorreiterrolle spielen und brauchbare Anhaltspunkte liefern, wie die nächsten Transformationen aussehen müssen.

¹ Siehe hierzu: Bevölkerungsbestand gemäss Bevölkerungsszenarien in Basel-Stadt nach Heimat und Wahlkreis, Mittleres Szenario, Stand: 13. Juli 2017, Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.

3.2 Flächenanteile der geplanten Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten)

Gemäss kantonalem Richtplan wird das Areal VoltaNord (mit Ausnahme der Parzelle der Stiftung Habitat) als „wirtschaftliches Schwerpunktgebiet“ ausgewiesen. Zugleich hält der Erläuterungstext des kantonalen Richtplans fest, dass sowohl eine Verdichtung der Wirtschaftsflächen als auch neue Wohnnutzungen denkbar sind. Die Planung sieht eine klare Entflechtung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor.

Die BRK setzte sich in ihrer Diskussion intensiv mit dem für die fünf Baufelder beantragten Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteil auseinander. Ein Teil der Kommission beantragte, den für Baufeld 2 vorgesehenen Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteil von je 40% auf je 30% zu senken. Die SBB (Eigentümerin der Parzelle 1/1150) könnte folglich frei entscheiden, ob sie auf dem verbleibenden flexibel nutzbaren Flächenanteil von 40% Gewerbe- oder Wohnnutzungen realisieren möchte. Demgegenüber vertraten einige Kommissionsmitglieder die Ansicht, dass stattdessen der Mindestarbeitsanteil auf mehr als 40% erhöht werden sollte. Ansonsten sei bei einer höheren Flexibilität in Bezug auf den Flächenanteil der Wohn- oder Arbeitsnutzung zu befürchten, dass diese zu Gunsten einer Wohnnutzung ausfallen würde. Nach Abwägen der unterschiedlichen Vorschläge gelangte die BRK zum Schluss, dass sie dem Antrag der Regierung für einen Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteil von je 40% folgt.



Übersicht zum beantragten Mindestwohn- (MWoA) und Mindestarbeitsanteile (MAA)

Die Vertretung des Gewerbeverbands Basel-Stadt äusserte gegenüber der Kommission die Ansicht, dass das Areal VoltaNord auch in Zukunft vollständig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden sollte. Aus diesem Grund spricht sich der Gewerbeverband für Rückweisung des Ratschlags aus. Auch die Handelskammer beider Basel würde es begrüßen, wenn auf dem Areal der Mindestarbeitsanteil gegenüber dem geplanten Wohnanteil höher ausfallen würde. Als noch wichtiger erachten die Vertreter der Handelskammer aber, dass die Arealentwicklung VoltaNord möglichst zeitnah an die Hand genommen wird und eine allfällige Brache durch die Politik verhindert werden sollte. Mögliche Interessenten sollten Rechtssicherheit erlangen. Den Überlegungen der Handelskammer beider Basel kann die BRK folgen. Auch geht die Kommission davon aus, dass bei der geplanten Arealentwicklung der durch das Gewerbe nutzbare Flächenanteil deutlich vergrössert und dem Gewerbe damit in Zukunft mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Die BRK stellte aufgrund der Vorschläge der regionalen Wirtschaftsverbände auch die Überlegung an, ob das Areal VoltaNord komplett dem Gewerbe überlassen und stattdessen auf einem

der anderen Transformationsgebiete (beispielsweise dem Areal Klybeck) eine reine Wohnnutzung realisiert werden könnte. Die Kommission liess sich an einer ihrer Sitzungen vom Kantonsbaumeister informieren, dass die Regierung diese Option nicht in Betracht zieht. Die aktuelle Planung für das Areal VoltaNord orientiere sich am bestehenden städtebaulichen Kontext, bereits heute findet sich in unmittelbarer Nähe des Areals eine Wohnnutzung. Folgende grundlegende Überlegungen veranlassten die BRK schliesslich, dem Ratschlag der Regierung zu folgen und das Anliegen des Gewerbeverbandes abzulehnen. Bei einer Rückweisung des Ratschlags an die Regierung würde das gesamte Bauvorhaben um Jahre zurückversetzt und es würde lange dauern bis ein neuer Ratschlag ausgearbeitet werden könnte. Da den heutigen Mietern auf dem Gewerbeareal bereits gekündigt worden ist, würde das Areal in der Zwischenzeit brach liegen. Eine Zwischennutzung wäre fast nicht machbar, zumal der Boden teils kontaminiert ist und noch abgetragen und entsorgt werden muss. Sodann gilt es zu betonen, dass in der Industrie- und Gewerbezone (Baufeld 1, 3, Volta Haus AG) rund 64'000 m² BGF dem Gewerbe und der Industrie zur Verfügung gestellt werden. Weitere 25'000 bis 57'000 m² BGF stehen auf den übrigen Baufeldern für stille oder mässig störende Arbeitsnutzungen zur Verfügung. Der städtische Gewerbestandort wird dadurch nicht geschwächt, sondern es steht auf dem Areal inskünftig Raum für mehr als dreimal so viele Arbeitsplätze zur Verfügung, als heute auf dem Gelände angesiedelt sind. Unbestritten ist schliesslich, dass der Kanton mehr denn je auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen ist. Die Wohnungsknappheit hat zu steigenden Mietpreisen und massiv mehr Pendlerverkehr geführt. Das Areal VoltaNord bietet die einmalige Gelegenheit, Wohnraum zu schaffen bei gleichzeitiger Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze unter Beibehaltung einer Zone auf Bau- feld 1 für lärmintensives Gewerbe und Industrie.

Ein wichtiger Aspekt bildet in diesem Zusammenhang zudem der, aufgrund der stark steigenden Kinderzahl, für das Quartier St. Johann bestehende Schulraumbedarf. Das Areal VoltaNord eignet sich für ein Primarschulhaus wegen der geplanten Wohnnutzung, als auch aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten auf Bau- feld 5, die bei anderen Standortvarianten im Quartier fehlen. Die Ausgabenbewilligung für den Bau der Primarschule Lysbüchel wird dem Grossen Rat in einem separaten Ratschlag unterbreitet². Als entscheidend erachtet die BRK, dass der aktuell geplante Schulhausstandort auf dem Areal VoltaNord nur dann Sinn ergibt, wenn in unmittelbarer Umgebung auch eine Wohnnutzung realisiert wird.

Zusatz zur Ziffer II. 2. lit. e

Eine Kommissionsmehrheit stellte den Antrag, dass für die Baufelder 2, 4 und 5 festgeschrieben wird, dass deren Flächen, berechnet vom realisierten Wohnanteil, zu mindestens 30% an Träger des gemeinnützigen Wohnbaus (u.a. Wohngenossenschaften) vergeben werden müssen. Die Abgabe erfolgt im Baurecht. Die Baufelder 4 und 5 sind im Besitz des Kantons, das Bau- feld 2 gehört den SBB. Gemeinnütziger Wohnbau sorgt für eine bessere Durchmischung und höhere Attraktivität des Quartiers. Tiefere Mieten würden den Mieterwechsel reduzieren, womit die Quartierstruktur eine Stärkung erfahre. Die Akzeptanz der ganzen Planung wird damit erhöht. Die angefragte Grundeigentümerin SBB kann mit dieser Nutzungsaufgabe leben und verweist darauf, dass bei Planungen in anderen Kantonen ähnliches schon erfolgreich umgesetzt wurde. Eine Kommissionsminderheit vertrat demgegenüber die Ansicht, dass sich der Kanton bei der Arealentwicklung VoltaNord um die Schaffung von günstigem Wohnraum bemühen sollte. Für Familien und Personen mit eher bescheidenen finanziellen Mitteln könnte auf dem Areal gutes und kostengünstiges Wohnen ermöglicht werden. Dies müsse aber nicht zwingend über genossenschaftlichen Wohnbau erfolgen. Die Kommission beschloss mit 9 zu 4 Stimmen folgende Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. e des Grossratsbeschlusses:

Im Bau- feld 2 und im Total der Bau- felder 4 und 5 sind jeweils Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu mindestens 30 % am realisierten Wohnanteil mittels Abgabe im Baurecht zu berücksichtigen.

² Ratschlag „Ausgabenbewilligung für den Ausbau der Primarschule Lysbüchel“, Geschäfts-Nr. 17.1676.01, am 6. Dezember 2017 der BRK sowie der BKK (Mitbericht) überwiesen.

3.3 Naturschutzflächen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine 12'500 m² grosse Naturschutzzone entlang des Gleisfelds vor. Die genaue Lage der Naturschutzzone wird im Rahmen eines Varianzverfahrens geprüft und anschliessend durch den Regierungsrat festgelegt. Es ist eine Verzahnung zwischen Natur- und Erholungsnutzung vorgesehen.

Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. m

Die Kommission vertritt die Ansicht, dass auf dem Areal VoltaNord auch eine grössere Fläche den Natur- und Freiflächen zugewiesen werden könnte, sofern mehr Fläche für den Ersatz der vorhandenen Naturwerte benötigt wird. Die Kommission beantragt einstimmig die Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. m des Grossratsbeschlusses:

Es ist innerhalb der westlichen Grünanlagezone eine Naturschutzzone mit einer Fläche von mindestens 1,25 ha festzulegen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen.

3.4 Schwerverkehr

Die Schwerverkehrerschliessung entspricht dem Schwerverkehrskonzept Basel Nord und erfolgt für den westlichen Arealbereich von Norden über die Schlachthofstrasse und Lysbüchelstrasse. Die meisten Lastwagenfahrten werden durch die Arbeitsnutzungen auf Baufeld 1 verursacht, die südliche Wohnnutzung ist hiervon nicht betroffen. Im Südwesten ist einzig mit der dort situierten Volta Haus AG mit zukünftigem Transportverkehr zu rechnen.

Eine im Jahr 2014 vom Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) veranlasste Verkehrszählung zeigt auf, dass die Verkehrsbelastung mit bis maximal 60 Lastwagenfahrten pro Tag gering ausfallen dürfte, letztlich aber doch da ist. Das BVD führt aus, dass die Zahl der Lastwagenfahrten, im Vergleich zu der Zahl an Bussen die stündlich auf einer Buslinie verkehren würden, tief ausfalle. Zudem würden an den Wochenenden und ausserhalb der Arbeitszeit keine Schwerverkehrstransporte zum Gebäude der Volta Haus AG stattfinden. Die BRK hielt gegenüber dem BVD fest, dass sich im Zusammenhang mit der Volta Haus AG dennoch eine allfällige Nutzungsentflechtung anbieten könnte. Der Vorsteher des BVD betonte demgegenüber, dass es sich bei dem durch die Volta Haus AG genutzten Gebäude um ein Gewerbehaus handelt, aufgrund der Störfallsituation sei keine Wohnnutzung an diesem Standort möglich. Der zukünftige Verbleib der Volta Haus AG an ihrem bisherigen Standort stelle für die geplante Arealentwicklung kein Problem dar.

3.5 Parkierung

Die maximale Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze wird nach den geltenden gesetzlichen Normen zum Zeitpunkt des Baubegehrens geregelt und sind insbesondere von den künftigen Nutzungen abhängig. Eine Regelung erfolgt im Rahmen der vorgesehenen Varianzverfahren und anschliessenden Bebauungspläne. Die künftige maximale Anzahl Parkplätze gemäss kantonaler Parkplatzverordnung richtet sich grundsätzlich nach den künftigen Nutzungen auf dem Areal, die im Bebauungsplan VoltaNord aber nicht abschliessend definiert werden. Unterschreitungen der maximalen Anzahl liegen im Ermessen der Grundeigentümer. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird im Bebauungsplan festgelegt, dass auf Baufeld 3 150 Stellplätze nutzungsunabhängig realisiert werden können.

Korrekturantrag BVD zur Ziffer II. 2. lit. o

Im Rahmen der Bearbeitung des aktuellen Baubegehrens für Baufeld 3 wurde in den Vorschriften ein Tippfehler kenntlich. Das Bau- und Verkehrsdepartement beantragt deswegen nachträglich eine rein technische Korrektur. Die BRK folgt diesem Vorschlag und beantragt einstimmig die Korrektur der Ziffer II. 2. lit. o des Grossratsbeschlusses:

Auf Baufeld 3 sind bis zu 150 unterirdische, nutzungsunabhängige Parkplätze realisierbar. Neubauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.6 Lärmschutz

Auf dem Areal VoltaNord besteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen lärmiger und lärmempfindlicher Nutzung. Das Areal ist dreiseitig umgeben von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben wie der Bell Schweiz AG im Osten und Westen, der Brenntag Schweizerhall AG, dem Novartis Campus, der Kehrrechtverbrennungsanlage, dem Holzkraftwerk, der Lottner AG, der Euphalt AG und der Volta Haus AG. Die zukünftige Wohnnutzung auf dem Areal soll möglichst gut vor hohen Lärmimmissionen geschützt und zugleich sollen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Industriebetriebe berücksichtigt werden.

Für Mischnutzungen gelten die eidgenössisch festgelegten Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III³, diese Lärmempfindlichkeitsstufe hat in mehreren urbanen Quartieren in Basel Gültigkeit (Gundelingen, Matthäus-Quartier, St. Johann). Auf dem Areal VoltaNord sollen die Lärmschutzvorschriften für Neubauten durch den Bebauungsplan um 5 dB(A) strenger gestaltet werden, als dies die Immissionsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung fordern. Somit ist die Bauherrschaft verpflichtet sicherzustellen, dass die Lärmbelastung am offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte um 5 dB(A) unterschreitet. Dies soll in erster Linie durch die städtebauliche Struktur, die Nutzungsanordnung sowie durch bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude erfolgen. Bei Wohnbauten darf am offenen Fenster folglich nur noch ein Grenzwert von maximal 50 dB(A) in der Nacht, beziehungsweise 60 dB(A) tagsüber erreicht werden. Im Gegenzug soll der Grenzwert für die jeweiligen Industrieareale, wie beispielsweise das Bell-Areal, auf 60 dB(A) erhöht werden, der maximale Immissionsgrenzwert für die einzelnen Industrieanlagen bleibt aber gleich. Der BRK ist bewusst, dass die angepasste Lärmschutzvorschrift nicht allein zu Gunsten einer Wohnnutzung ausfällt, sondern auch das Gewerbe vor allfälligen Lärmklagen schützen kann.

Eine Kommissionsminderheit befürchtet, dass die strengere Ausgestaltung der Lärmschutzvorschriften gewisse Nutzungen verunmöglicht könnten. Eine solche Vorgabe hätte voraussichtlich deutliche Einschränkungen zur Folge und allfällig bauliche Lärmschutzmassnahmen würden zu einer Verteuerung der Baukosten führen. Solche zusätzlichen Kosten würden vermutlich in direkter Folge mittels erhöhten Mieten an die Mieterschaft weiter gegeben. Es sollte folglich nicht mit einer komplizierten Regelung der Eindruck einer leiseren Umgebung suggeriert werden, da der Lärm damit letztlich nicht entfallt. Die geplante Mischnutzung sollte stattdessen ein funktionierendes Nebeneinander ermöglichen. Deswegen beantragt eine Kommissionsminderheit eine partielle Streichung der Ziffer II. 2. lit. p des Grossratsbeschlusses. Die BRK beschloss mit 7 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung, dem Antrag der Regierung zu folgen. Zur Begründung dieses Entscheids führt die Kommissionsmehrheit an, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf einem derartigen Areal besondere Regelungen bedarf, um Lärmklagen von Anfang an abzuwenden. Dies hat zur Konsequenz, dass beim Wohnungsbau auf Schutz vor hohen Lärmimmissionen Wert gelegt wird.

3.7 Störfallrisiko

Das Gebiet VoltaNord liegt im Gefahrenbereich verschiedener, bestehender Gefahrenquellen. Für das Areal sind die Bahnlinie St. Louis Grenze F/CH – Basel (Transport gefährlicher Güter), die Brenntag Schweizerhall AG⁴ (Lagerung und Umschlag von Chemikalien) und die Bell Schweiz AG (Kälteanlage) an der Elsässerstrasse störfalltechnisch relevant. Die kantonale Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) und die kantonalen Kommission für Risikobewertungen (RISKO) gelangten übereinstimmend zum Schluss, dass das Störfallrisiko für das Areal VoltaNord als „bedingt tragbar“ einzustufen ist und das Projekt befürwortet werden kann.

³ Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III³ entspricht 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) in der Nacht.

⁴ Der Brenntag Schweizerhall AG bestätigte der Kanton Basel-Stadt schriftlich, dass die Arealentwicklung VoltaNord keine Störfallmassnahmen auf ihrem Areal auslösen wird.

Die BRK liess sich an einer ihrer Sitzungen vom Leiter Störfallvorsorge und Biosicherheit der Kontrollstelle Chemie- und Biosicherheit (KCB) des Gesundheitsdepartements des Kantons Basel-Stadt über die Risikobeurteilung informieren. Die KCB prüfte anhand von vier verschiedenen Nutzungsvarianten die damit einhergehenden raumplanerischen Massnahmen und Nutzungsarten. Primär aufgrund der Bahnlinie und der Bell Schweiz AG bestehe ein höheres Risiko. Mittels baulicher Massnahmen bei der Bell Schweiz AG könne das Risiko deutlich gesenkt werden und sobald die Bell Charcuterie ihren Standort an der Elsässerstrasse schliesse, erweise sich dieses Risiko insgesamt als obsolet. Weiter bilde die geplante Grün- beziehungsweise Naturschutzfläche entlang der Bahnlinie St. Louis Grenze F/CH – Basel eine wichtige Massnahme für eine Risikoreduktion bei einem allfälligen Störfall, da räumliche Distanz grundsätzlich auch die Sicherheit erhöhen kann. Neben dem Aspekt der Distanz müsse geprüft werden, ob auf den geplanten Naturschutzflächen weitere Optimierungen (beispielsweise ein Wall) getroffen werden könnten. Mögliche weitere bauliche Massnahmen bilden die Planung von Fluchtwegen, geeignete Anfahrtswege für die Feuerwehr oder Gebäudefassaden, die in der richtigen Materialität erstellt werden. Gemäss der Analyse der KCB erweist sich das kollektive Personenrisiko als „bedingt tragbar“. Hierbei handle es sich um einen technischen Begriff, der letztlich bedeutet, dass ein Risiko „tragbar“ ist. Das Risiko bewege sich demgemäss in einem Übergangsbereich und könne mittels planerischen und baulichen Massnahmen auf ein akzeptables Mass reduziert werden. Im Rahmen der regierungsrätlichen Bebauungspläne sind allfällige bauliche Massnahmen in Absprache mit der KCB zu prüfen und in rechtsverbindlicher Form aufzuführen.

Die BRK kann diesen Ausführungen folgen und gelangt zum Schluss, dass sich die allgemeine Risikosituation im Kanton Basel-Stadt aufgrund eines Rückgangs an Störfallbetrieben in den letzten zehn Jahren stark reduziert hat. Hingegen nahmen innerhalb dieses Zeitrahmens die Gefahrentguttransporte zu. Entlang der Bahnlinien und Autobahnen bestehen deswegen im Kanton Basel-Stadt zurzeit Risiken im Übergangsbereich und sind folglich mit der Situation des Areals VoltaNord vergleichbar.

3.8 Energie

Der im Beschlussantrag aufgeführte Standard „SIA-Effizienzpfad Energie“ bezieht sich grundsätzlich auf Gebäude, berücksichtigt jedoch nicht nur Betriebsenergie, sondern auch graue Energie und Mobilität. Der „SIA-Effizienzpfad Energie“ gilt generell nur für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten. Für andere Gebäudetypen definiert der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) keine Zielwerte. Für Umbauten sowie Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz, da bei noch höheren Energieanforderungen die Gefahr besteht, dass nur noch Abbruch und Neubau wirtschaftlich in Frage kommt.

Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. t

Die BRK spricht sich für eine inhaltliche Präzisierung dieser Ziffer aus, gemäss welcher der im Beschlussantrag aufgeführte Standard „SIA-Effizienzpfad Energie“ nur für neu erstellte Bauten Gültigkeit hat. Die Kommission beantragt einstimmig die Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. t des Grossratsbeschlusses:

Für neu zu erstellende Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie.

3.9 Mitsprache und Änderung im Rahmen der zweiten Planungsphase

Da die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung wie die maximale Bruttogeschossfläche und die Art der Nutzung sowie auch die Mindestnutzungsanteile im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt und vom Grossen Rat beschlossen werden, genügt für den nachfolgenden Bebauungsplan die regierungsrätliche Genehmigung. Diese Kompetenzübertragung kann möglichen Investoren zudem den Eindruck einer stärkeren Planungssicherheit vermitteln. Weil in der zweiten Stufe des Bebauungsplanes wichtige Details, beispielsweise in Bezug auf Parkplätze, Raumnutzung und Gestaltung, festgelegt werden, möchte die Kommission dennoch nicht voll-

ständig darauf verzichten, sich mit diesen auseinanderzusetzen. In diesem Sinne wird festgehalten, dass der Regierungsrat die zweite Stufe des Bebauungsplanes der Bau- und Raumplanungskommission vorstellen und diese anhören wird. Der Kantonsbaumeister sowie der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartementes haben sich im Rahmen der Kommissionsberatung hierzu bereit erklärt.

Streichung der Ziffer II. 3

Eine Kommissionsmehrheit stellte im Zusammenhang mit diesen Überlegungen den Antrag auf die Streichung der Ziffer II. 3. Der Regierungsrat soll über die Details des Bebauungsplans entscheiden. Die BRK beantragt mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung die Streichung der Ziffer II. 3 des Grossratsbeschlusses:

~~*Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.*~~

Ergänzungsantrag BVD zur Ziffer II. 2. lit. I

Das Bau- und Verkehrsdepartement hält gegenüber der Kommission fest, dass sich in Bezug auf die Erdgeschosshöhe von 4.5 m rund um den zentralen Platz eine Ausnahmemöglichkeit als sinnvoll erweisen könnte, dies falls man im Rahmen des geplanten Varianzverfahrens zum Schluss gelangt, dass diese Fläche doch zu gross ausfällt. Im Zusammenhang mit der obigen Streichung der Ziffer II. 3 beantragt das Bau- und Verkehrsdepartement eine Ergänzung zu Ziffer II. 2. lit. I. Die BRK folgt diesem Vorschlag und beantragt einstimmig die Ergänzung der Ziffer II. 2. lit. I des Grossratsbeschlusses:

In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau). Abweichungen davon sind gestützt auf ein Varianzverfahren gemäss lit. a möglich.

3.10 Abweisung der Einsprachen

Innerhalb der Frist zur öffentlichen Planaufgabe wurden dreizehn Einsprachen und zwei informelle Stellungnahmen beim Planungsamt eingereicht. Von den dreizehn Einsprachen wurden aufgrund von Korrespondenz und Gesprächen mit den SBB und/oder dem Kanton Basel-Stadt fünf Einsprachen zurückgezogen. Auf die nicht zurückgezogenen Einsprachen ist aufgrund des fehlenden schutzwürdigen Interesses (Kündigung der Miet-/Baurechtsverträge) beziehungsweise des rechtlichen Status (IG Lysbüchel) nicht einzutreten. Die nicht legitimierten, nicht zurückgezogenen Einsprachen werden durch den Regierungsrat als Anregungen behandelt.

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 8 zu 2 Stimmen bei 3 Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig, den Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“ als erledigt abzuschreiben.

Die Kommission hat diesen Bericht am 26. Februar 2018 mit 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson
Kommissionspräsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien

Nichteintreten auf Einsprachen

Ausgabenbewilligung für die Planung der öffentlichen Freiräume, Ausgabenbewilligung für die Finanzierung der Landerwerbskosten

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999⁵, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.0090.01 vom 20. Juni 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 17.0090.02 vom 26. Februar 2018, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'941 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'939 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

Verfahren

- a. Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, sind auf den Baufeldern sowie für die öffentlich zugänglichen Flächen Varianzverfahren durchzuführen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen.
- b. Vor einer künftigen Bebauung sind in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Baubestimmungen über die einzelnen Baufelder im Rahmen von Bebauungsplänen zu erlassen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen. Es darf gestützt auf ein Varianzverfahren vom Bau- und Planungsgesetz abgewichen werden. Unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche gemäss lit. g und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ist der Regierungsrat ermächtigt, die Bebauungspläne zu erlassen.
- c. Der Regierungsrat wird ermächtigt, innerhalb der Grünanlagezone eine Naturschutzzone festzulegen.

⁵ SG 730.100

- d. Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf Baufeld 5 eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festzulegen und die maximale BGF im restlichen Baufeld 5 entsprechend anzupassen.

Nutzungsart

- e. Es sind in den Baufeldern 2, 4, und 5 folgende Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteile einzuhalten:

	<i>Mindestwohnanteil</i>	<i>Mindestarbeitsanteil</i>
Baufeld 2:	40%	40%*
Baufeld 4:	80%	-
Baufeld 5:	60%	-

* davon 50% im nördlichen Bereich des Baufelds

Im Baufeld 2 und im Total der Baufelder 4 und 5 sind jeweils Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu mindestens 30 % am realisierten Wohnanteil mittels Abgabe im Bau-recht zu berücksichtigen.

- f. Zwischen Baufeldern 3 und 5 ist eine unterirdische private Nutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Zone 7.

Nutzungsmass

- g. In den Baufeldern 1 bis 5 dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Baufeld 1: gemäss Grundordnung
Baufeld 2: 63'000 m²
Baufeld 3: gemäss Grundordnung
Baufeld 4: 24'000 m²
Baufeld 5: 28'000 m²

- h. Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist möglich, setzt jedoch eine alle davon betroffenen Baufelder übergreifende städtebauliche Studie analog lit. a. voraus.
- i. Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.
- j. Öffentliche Turnhallen werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Vielfalt

- k. Baufeld 2 ist in drei bis fünf Baufelder zu unterteilen. Dabei sind mindestens zwei qualitativ hochstehende Querachsen für den Langsamverkehr zu realisieren.
- l. In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau). Abweichungen davon sind gestützt auf ein Varianzverfahren gemäss lit. a möglich.

Natur- und Freiflächen

- m. Es ist innerhalb der westlichen Grünanlagezone eine Naturschutzzone mit einer Fläche von mindestens 1,25 ha festzulegen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Diese bezweckt den Schutz der trockenwarmen Ruderalvegetation mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie dem überregionalen Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume. Es sind jegliche Nutzungen untersagt, welche den Schutzzwecken widersprechen. Es ist durch gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Schutzzwecke eingehalten werden. Eine mit dem Artenschutz vereinbare Erholungsnutzung ist auf maximal 20% der Fläche zulässig.

Erschliessung und Parkierung

- n. Im Bereich der mit einem Pfeil markierten Stellen sind qualitativ hochwertige, öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Diese sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch sicherzustellen.
- o. Auf Baufeld 3 sind bis zu 150 unterirdische, nutzungsunabhängige Parkplätze realisierbar. Neubauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Lärm

- p. Es gelten in allen Baufeldern die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärm-schutzverordnung minus 5 dB. Der Regierungsrat kann für städtebaulich, architektonisch und lärmtechnisch sinnvolle Lösungen Ausnahmen von den im ersten Satz genannten Lärmgrenzwerten bis zu den Immissionsgrenzwerten für einzelne Gebäudeteile gewähren.

Störfall

- q. Bauten und Nutzungen sind so zu realisieren, dass die Sicherheit der Bevölkerung neben den risikorelevanten Anlagen nicht übermässig gefährdet wird und die Risiken tragbar bleiben.
- r. In den Baufeldern 2, 4 und 5 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.

Entwässerung

- s. Überall wo technisch und wirtschaftlich möglich, sind Installationen für die Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser auf den Baufeldern versickern zu lassen.

Energie

- t. Für neu zu erstellende Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.

III. Nichteintreten auf Einsprachen

Auf die im Ratschlag Nr.17.0090.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen wird nicht eingetreten.

IV. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 13'945 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

V. Änderung Wohnanteilplan

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'943 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

VI. Festlegung Bau- und Strassenlinien

Die Änderung der Bau- und Strassenlinien gemäss Plan Nr. 13'946 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

VII. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Der Grossratsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Bahnhof St. Johann / Voltastrasse vom 15. Januar 2003 wird in den Bereichen, wo der Bebauungsplan Nr. 165 vom Bebauungsplan VoltaNord überlagert wird, aufgehoben.

VIII. Ausgabenbewilligung Planung

Für die Planung der Allmendflächen der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 1'350'000 bewilligt.

IX. Ausgabenbewilligung Finanzierung Landerwerbskosten

- a. Für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 2'390'000 bewilligt.
- b. Der Regierungsrat wird ermächtigt, weitere einmalige Ausgaben für die Finanzierung der Landerwerbskosten zu bewilligen:

Flächen zwischen Bau- und Strassenlinie (Stand: Bebauungsplan VoltaNord)	Fr. 100/m ²	max. Fr. 350'000
---	------------------------	------------------

X. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission 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 Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses 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.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=17.0090>