



**Beschluss**

Nr. **23/19/12G**  
Vom **11.05.2023**  
P230033

Ratschlag betreffend Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal), Geviert Schwarzwaldallee/Erlenstrasse/Riehenring/Wiese

---

23.0033.02, Bericht der BRK vom 12.04.2023

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.0033.01 vom 8. Februar 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 23.0033.02 vom 11. April 2023, beschliesst:

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172**

Der Grossratsbeschluss betreffend Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal) im Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Riehenring und Wiese vom 9. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

**Ziff. II** wird wie folgt geändert:

**II. Festsetzung eines Bebauungsplans**

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 von Städtebau & Architektur vom 9. August 2022 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 2.1 erhält folgende neue Fassung:

**2.1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der Baufelder A - J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 218'500 m<sup>2</sup>, davon maximal 30'000 m<sup>2</sup> BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 116'500 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen, 64'000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sowie diverse kleinere, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu berücksichtigende Baubereiche mit Verkaufs- und Verpflegungsnutzung zulässig.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

### *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 erhält folgende neue Fassung:

2.2 Baufelder A, H, I, J

### *Nutzungsart und –mass*

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 83'000 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Davon müssen mindestens 40'500 m<sup>2</sup> 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.

Ziff. 2.2.4 erhält folgende neue Fassung:

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 5 Vollgeschossen und 17 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. Im Vorgarten entlang der Nordseite des Baufeldes J sind Erschliessungsanlagen sowie technische Anlagen zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

### *Nutzungsverteilung*

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m<sup>2</sup> 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. 2.9 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.

### *Abwasser, Regenwasserbewirtschaftung*

Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Das anfallende Meteorwasser ist nach Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten, speichern, oberflächlich versickern). Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.

### *Energie*

Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu sind die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie für Erstellung, Betrieb und Mobilität einzuhalten. Mit jedem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, wie die Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden. Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) ist nachzuweisen. Ergänzend dazu ist zu belegen, dass eine Kühlung gemäss SIA 382/1 mit den zukünftigen Klimadaten für die Periode 2035 nicht notwendig ist.

### *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.

## **2. Publikation und Inkrafttreten**

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 (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprechenden ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem 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 Einsprechenden 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 Rekurrierenden 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, den Rekurrierenden ganz oder teilweise auferlegt werden.