



**An den Grossen Rat**

**12.0740.02**

**09.5337.04**

**11.5063.03**

**13.5124.02**

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 12. Dezember 2013

Kommissionsbeschluss vom 12. Dezember 2013

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

### **Ratschlag Nr. 12.0740.01 betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel (Basisratschlag) und Änderung des Bau- und Planungsgesetzes**

sowie zu drei Anzügen

und

### **Bericht der Kommissionsminderheit**

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Auftrag und Vorgehen .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 2.1 Allgemeines zur Gesamtrevision des Zonenplans.....                           | 6         |
| 2.2 Elemente des Beschlussantrags.....   | 9         |
| 2.3 Zeitliche Restriktionen aufgrund des Bundesrechts .....                      | 11        |
| <b>3. Herausforderungen und Ziele der Zonenplanrevision .....</b>                | <b>11</b> |
| 3.1 Wohnnutzungen .....  | 11        |
| 3.2 Arbeitsnutzungen .....   | 12        |
| 3.3 Freiraumnutzungen .....  | 13        |
| 3.4 Ortsbildschutz .....   | 14        |
| 3.5 Fazit: Wohnraum schaffen - Freiraum sichern - Stadtbild bewahren! .....      | 15        |
| <b>4. Stadtrandentwicklungen.....</b>  | <b>16</b> |
| 4.1 Vorbemerkung.....  | 16        |
| 4.1.1 Bedeutung der Stadtrandentwicklungen für die Gesamtvorlage .....           | 16        |
| 4.1.2 Zweistufiges Verfahren; Zuständigkeit für die zweite Planungsstufe.....    | 16        |
| 4.2 Stadtrandentwicklung Ost .....   | 18        |
| 4.2.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters.....                     | 18        |
| 4.2.2 Bestehende Zonenordnung.....   | 20        |
| 4.2.3 Testplanung und Zielformulierung.....                                      | 21        |
| 4.2.4 Massnahmen.....  | 23        |
| 4.2.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission.....                     | 24        |
| 4.2.5.1 Grundidee des Stadt-Landschafts-Parks.....                               | 24        |
| 4.2.5.2 Bebauungsplan Wohnhochhäuser .....                                       | 25        |
| 4.2.5.2.1 Grundsatzfrage: Überbauung des Freiraums?.....                         | 25        |
| 4.2.5.2.2 Gestaltungsfrage: Sind Wohnhochhäuser die richtige Bebauungsform?..... | 27        |
| 4.2.5.2.3 Anzug Daniel Goepfert und Konsorten.....                               | 30        |
| 4.2.5.2.4 Fazit: Zustimmung zum Bebauungsplan Wohnhochhäuser.....                | 32        |
| 4.2.5.2.5 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe .....    | 32        |
| 4.2.5.3 Siedlung "Landauer" .....  | 32        |
| 4.3 Stadtrandentwicklung Süd .....   | 32        |
| 4.3.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters.....                     | 32        |
| 4.3.2 Bestehende Zonenordnung.....   | 33        |
| 4.3.3 Testplanung und Zielformulierung.....                                      | 33        |
| 4.3.4 Massnahmen.....  | 34        |
| 4.3.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission.....                     | 34        |
| 4.3.5.1 Allgemeines .....  | 34        |
| 4.3.5.2 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe .....      | 39        |
| 4.4 Stadtrandentwicklung Nordwest .....  | 39        |
| 4.4.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters.....                     | 39        |
| 4.4.2 Bestehende Zonenordnung.....   | 39        |
| 4.4.3 Testplanung und Zielformulierung.....                                      | 40        |
| 4.4.4 Massnahmen.....  | 40        |
| 4.4.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission.....                     | 41        |
| 4.5 Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" .....                                     | 41        |
| 4.5.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters .....                    | 41        |
| 4.5.2 Bestehende Zonenordnung.....   | 42        |
| 4.5.3 Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Zielformulierung.....                  | 42        |
| 4.5.4 Massnahmen.....  | 42        |
| 4.5.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission.....                     | 43        |
| 4.5.5.1 Allgemeines .....  | 43        |
| 4.5.5.2 Low-Cost-Low-Energy-Siedlung.....  | 43        |
| 4.5.5.3 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe .....      | 44        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>5. Natur- und Landschaftsschutz und Freiraumnutzungen</b> .....   | <b>45</b> |
| 5.1 Überblick .....  | 45        |
| 5.2 Revision der gesetzlichen Systematik der Freiraumzonen.....  | 45        |
| 5.2.1 Gesetzesänderungen.....  | 45        |
| 5.2.2 Zonenänderungen.....   | 48        |
| 5.3 Sicherung der Freizeitgartenareale.....  | 48        |
| 5.4 Integration des Landschaftsrichtplans "Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanung .....                            | 49        |
| 5.5 Weitere Massnahmen .....   | 49        |
| 5.5.1 Festsetzung der Linie der Siedlungsgrenze.....   | 49        |
| 5.5.2 Orientierende Darstellung der geschützten Naturobjekte im Zonenplan .....  | 50        |
| 5.6 Würdigung.....   | 50        |
| <b>6. Ortsbildschutz</b> .....   | <b>51</b> |
| 6.1 Ziele im Rahmen der Zonenplanrevision .....  | 51        |
| 6.2 Geltende Regelung .....  | 51        |
| 6.3 Massnahmen.....  | 51        |
| 6.4 Erwägungen der BRK .....   | 52        |
| <b>7. Formale Gestaltung des Beschlussantrags</b> .....  | <b>56</b> |
| 7.1 Zusammenfassung der zwei vom Regierungsrat vorgelegten Beschlussanträge zu einem<br>einzigem Beschlussantrag ..... | 56        |
| 7.2 Politische Auftrennung der Vorlage in separate Teile?.....   | 56        |
| <b>8. Behandlung der Einsprachen</b> .....   | <b>57</b> |
| <b>9. Behandlung dreier Anzüge</b> .....   | <b>57</b> |
| <b>10. Schlussbemerkungen und Antrag</b> .....   | <b>58</b> |
| <b>Beschlussantrag</b> .....   | <b>59</b> |
| <b>Synoptische Darstellung Anträge des Regierungsrats und Antrag der BRK</b> .....                                     | <b>73</b> |
| <b>Übersicht über Planänderungen</b> .....   | <b>90</b> |
| <b>Farblegende Zonenplan bestehend</b> .....   | <b>91</b> |

**Planbeilagen:**

1. Zonenänderungsplan
2. Zonenplan neu
3. Stadtrandentwicklung Ost: Spezielle Nutzungsvorschriften Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser
4. Stadtrandentwicklung Ost: Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan
5. Stadtrandentwicklung Süd: Bebauungsplan
6. Stadtrandentwicklung Süd: Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan
7. Stadtrandentwicklung Nordwest: Bebauungsplan

8. Stadtrandentwicklung Nordwest: Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan
9. Stadtrandentwicklung Walkeweg: Bebauungsplan
10. Stadtrandentwicklung Walkeweg: Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan
11. Siedlung Belforterstrasse: Bebauungsplan
12. Siedlung "Im Langen Loh": Bebauungsplan
13. Plan Spezielle Nutzungsvorschriften "Freizeitgartenareale"
14. Plan Spezielle Nutzungsvorschriften "Tierpark Lange Erlen"
15. Plan Spezielle Nutzungsvorschriften "Sportanlagen Schorenmatte"

### **Anhang: Bericht der Kommissionsminderheit**

## 1. Auftrag und Vorgehen

Am 27. Juni 2012 überwies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 12.0675.02 betreffend Zonenplanrevision (im Folgenden kurz als "Ratschlag" bezeichnet) zur Prüfung und Berichterstattung an seine Bau- und Raumplanungskommission (BRK).

Die BRK behandelte dieses Geschäft während rund eineinhalb Jahren über zwei Legislaturperioden an verschiedenen Sitzungen. Sie führte mehrere Augenscheine durch. Sie setzte aus ihrem Kreis eine aus drei Personen bestehende Subkommission ein, welche die meisten der zu behandelnden Einsprachen zuhanden der Gesamtkommission vorbereitete. Im Rahmen ihrer Sitzungen hörte die BRK zwei verwaltungsexterne Experten und verschiedene Delegationen von Interessenverbänden an.

Die BRK liess sich im Rahmen ihrer Beratungen vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, über die zugrunde liegenden Absichten und Überlegungen des Regierungsrates informieren. Für die Beantwortung von Fragen standen während der Kommissionsberatung ferner verschiedene Fachleute des BVD zur Verfügung, namentlich Herr Kantonsbaumeister Fritz Schumacher, Leiter Städtebau und Architektur, Herr Dr. Daniel Schneller, Leiter der Kantonalen Denkmalpflege, Herr Jürg Degen, Leiter der Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Herr Rainer Volman, Mitarbeiter des Planungsamts und Projektleiter Zonenplanrevision sowie Frau Tanja Ulaga, Mitarbeiterin des Planungsamts und Projektmitarbeiterin Zonenplanrevision.

Die Überweisung dieses Geschäfts vom Regierungsrat an den Grossen Rat war am 16. Mai 2012 erfolgt. Dieser Zeitpunkt war unglücklich gewählt. Die Überweisung erfolgte weniger als ein Jahr vor dem Ende der laufenden Legislatur, so dass die Behandlung des Geschäfts in der BRK nicht vor dem Ende der Legislatur abgeschlossen werden konnte. Nach der Gesamterneuerungswahl des Grossen Rates auf den 1. Februar 2013 wurde das Geschäft von der BRK in stark veränderter Zusammensetzung weiterbehandelt. Dabei überprüfte die BRK in ihrer neuen Zusammensetzung die bis zum Ende der vorangegangenen Legislatur von der Kommission erreichten Zwischenergebnisse und übernahm diese, wo ihr dies tunlich erschien. Einzelne, politisch besonders sensible Aspekte musste die Kommission aber in ihrer neuen Zusammensetzung von Grund auf neu behandeln.

Die **BRK beantragt dem Grossen Rat**, auf die Vorlage einzutreten und den Anträgen des Regierungsrats im Wesentlichen zu folgen. In einzelnen Punkten stellt die BRK Anträge, die von denjenigen des Regierungsrats abweichen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Punkte:

- Zu einzelnen **Einsprachen zum Thema Ortsbildschutz** stellt die BRK abweichende Anträge (vgl. S. 52 ff.). Insbesondere möchte die BRK darauf verzichten, die Siedlungen "Lange Erlen" ("In den Schorenmatten") und "Eglisee" von der Schon- in die Schutzzone umzuzonen. Ferner möchte sie darauf verzichten, die Siedlung "Landauer" von der Zone 2 in die Schonzone umzuzonen.
- Die BRK stellt einen abweichenden Antrag zur **Zuständigkeitsregelung für die zweite Stufe der Nutzungsplanung für die Stadtrandentwicklungen Süd, Ost und "Am Walkeweg"**: Während im Ratschlag vorgeschlagen wird, dass die entsprechenden Bebauungspläne zweiter Stufe vom Grossen Rat erlassen werden sollten, schlägt die BRK vor, dass der Regierungsrat für den Erlass dieser Bebauungspläne zuständig sein soll.

Am 15. Mai 2013 überwies der Grosse Rat schliesslich den Anzug von Daniel Goepfert und Konsorten betreffend eine genossenschaftliche Hochhaussiedlung Rheingarten (13.5124.01) zur Prüfung und Berichterstattung direkt an die BRK. Die BRK behandelte diesen Vorstoss im Rahmen der Behandlung des Ratschlags.

Der vorliegende Bericht wurde von der Gesamtheit der BRK erarbeitet. Die an einzelnen Stellen angegebenen Stimmenverhältnisse beziehen sich auf die Gesamtkommission. Anlässlich der Schlussabstimmung konstituierte sich innerhalb der Kommission eine Minderheit, die beantragt, die Beschlussvorlage in drei separate Beschlüsse aufzuteilen. Die Minderheit hat dazu einen separaten Bericht verfasst, der diesem Bericht als Anhang beigelegt ist. Der Minderheit gehören an: Mirjam Ballmer, René Brigger, Thomas Grossenbacher, Bruno Jagher und Roland Lindner.

Der Kommissionsmehrheit gehören an: Andreas Albrecht, Leonhard Burckhardt, Daniel Goepfert, Philippe Macherel, Elias Schäfer, Helen Schai und Andreas Zappalà.

## **2. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage**

### **2.1 Allgemeines zur Gesamtrevision des Zonenplans**

Gegenstand der Vorlage ist eine Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel verbunden mit verschiedenen Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes.

Der Zonenplan ist das wichtigste und das zentrale Element für die Planung der baulichen Nutzung des Bodens. Er regelt parzellenscharf und eigentümerverschrieben, in welcher Weise der Boden bebaut und im Rahmen der Bebauung genutzt werden darf.

Neben dem Zonenplan umfasst die Nutzungsplanung in Basel noch weitere Plangrundlagen: Bebauungspläne, den Wohnanteilplan, den Lärmempfindlichkeitsstufenplan, die Planungszonen und die Grundwasserschutzzonen.

Der Zonenplan ist, wie der Name sagt, eine kartographische Darstellung. Er weist die einzelnen Parzellen bestimmten Zonen zu. Er erhält seine inhaltliche Bedeutung erst in Verbindung mit dem Gesetz, das die für die einzelnen Zonen geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften enthält. Der Zonenplan und die im Gesetz enthaltenen Zonenvorschriften bilden ein untrennbares Ganzes. Es liegt daher nahe, bei einer Gesamtüberprüfung des Zonenplans auch die im Gesetz enthaltenen Zonenvorschriften zu überprüfen und bei Bedarf an geänderte Bedürfnisse anzupassen. Dies ist der Grund, weshalb der Regierungsrat im Zusammenhang mit der Gesamtrevision des Zonenplans auch punktuelle Änderungen an den im Bau- und Planungsgesetz (BPG) festgeschriebenen Zonenvorschriften vorschlägt.

Die Kantone sind von Bundesrechts wegen zum Erlass einer Nutzungsplanung (insbesondere eines Zonenplans) verpflichtet. Es besteht in diesem Sinne eine bundesrechtliche Planungspflicht. Insbesondere waren die Kantone nach dem Erlass des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahre 1979 dazu verpflichtet, innert Frist eine dem neuen Bundesgesetz genügende Nutzungsplanung erstmalig zu erlassen. Nach anerkannter (wenn auch nicht im RPG explizit statuerter) Rechtsüberzeugung besteht zudem die Pflicht, Nutzungsplanungen in angemessenen Zeitabständen gesamthaft zu überprüfen und veränderten Bedürfnissen anzupassen. Üblicherweise wird in diesem Sinne davon ausgegangen, dass der Zonenplan eines Gemeinwehens alle 15 bis 20 Jahre einer Gesamtrevision unterzogen werden soll (vgl. auch Art. 15 lit. b RPG). Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel wurde 1988 abgeschlossen. Die Vornahme einer weiteren Gesamtrevision ist somit angezeigt.

Der Grosse Rat bewilligte am 9. November 2005 für die Revision des Zonenplans der Stadt Basel einen Planungs- und Projektierungskredit von CHF 2'500'000.-- (Geschäft Nr. 05.0477).

Die Gesamtrevision eines Zonenplans ist eine äusserst komplexe Aufgabe, bei der sowohl verfahrensrechtliche als auch inhaltliche Vorgaben des Bundes zu beachten sind. Grundsätzlich sind diese Vorgaben nicht anders als im Falle einer auf ein spezifisches Areal beschränkten Nutzungsplanung (Zonenänderung oder Erlass eines Bebauungsplans). So muss insbesondere ein Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden. Dieses Verfahren beinhaltet eine öffentliche Auflage der zu ändernden oder zu erlassenden Pläne mit individueller Einsprachemöglichkeit der besonders betroffenen Personen und einen Beschluss der zuständigen staatlichen Behörde (im Kanton Basel-Stadt in der Regel der Grosse Rat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums). Im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens (d.h. bei der Ausarbeitung der Plangrundlagen) müssen die verschiedenen Planungsinteressen (Siedlungsentwicklung, Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Verkehr etc.) koordiniert und aufeinander abgestimmt werden und es muss aufgezeigt werden, dass die vorgesehene Planung den vom Bundesrecht vorgegebenen Planungsgrundsätzen entspricht (Trennung von besiedelten und unbesiedelten Gebieten in Bauzonen und Nichtbauzonen, Begrenzung des Siedlungsgebiets auf die tatsächlichen Bedürfnisse, Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur und anderer öffentlicher Anlagen etc.) und dass die Planung mit der kantonalen Richtplanung übereinstimmt. Insgesamt soll mit diesen Anforderungen der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet werden.

Die Gesamtrevision eines Zonenplans unterscheidet sich von einer auf ein spezifisches Areal beschränkten Nutzungsplanung aber darin, dass die Anforderungen an die Koordination der verschiedenen Planungsinteressen erheblich grösser sind. Wenn ein Gemeinwesen sich der Aufgabe annimmt, die sein Gebiet betreffende Nutzungsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen, sind die Ansprüche an die Koordination und Abstimmung beträchtlich höher als bei einer auf ein spezifisches Areal beschränkten Planung. Die Berücksichtigung der gesamthaften Koordinations- und Abstimmungsbedürfnisse ist dem Gemeinwesen im Falle einer Gesamtrevision in erheblich stärkerem Ausmass zumutbar als im Falle einer arealspezifisch beschränkten Planung.

In aller Regel wird daher im Vorfeld einer Gesamtrevision eines Zonenplans zuerst die vorangehende Planungsstufe, der Richtplan, gesamtrevidiert. Der Richtplan ist das dem Zonenplan vorgelagerte Planungsinstrument. Der Erlass eines Richtplans ist ebenfalls (wie der Erlass eines Zonenplans) bundesrechtlich vorgeschrieben. Der Richtplan ist für die Grundeigentümerschaft nicht verbindlich (daher kann dagegen auch keine Einsprache erhoben werden), wohl aber für die mit der Raumplanung befassten kantonalen Behörden. Der Richtplan untersteht der Genehmigung des Bundesrats. Er muss in der Regel alle zehn Jahre gesamtrevidiert werden (Art. 9 Abs. 3 RPG).

Der Zweck des Richtplans besteht darin, dass die Planungsbehörden (und letztlich der Regierungsrat) eines Kantons sich selbst über die wesentlichen Grundsätze der Raumentwicklung klar werden und diese in einer selbstverpflichtenden Form festhalten sollen. Liegt ein Richtplan einmal vor und wurde er vom Bundesrat genehmigt, so ist er eine verbindliche Grundlage für die weitere Arbeit der kantonalen Planungsbehörden, d.h. auch für den Erlass der Nutzungsplanung (insbesondere des Zonenplans).

Die letzte Gesamtrevision des Richtplans des Kantons Basel-Stadt wurde im Januar 2009 abgeschlossen (die Genehmigung des Bundesrats erfolgte am 5. März 2010).

Vor diesem Hintergrund wird der lange und aufwändige Prozess der Gesamtrevision des Zonenplans erkennbar. Ein Überblick über diesen Prozess findet sich im Ratschlag auf S. 7 - 12. Dieser Prozess beinhaltete nach der Gesamtrevision des Richtplans insbesondere verschiedene Vorstudien und Testplanungen mit externen Planern, diverse Fachveranstaltungen, Konsultationen von Fachverbänden, Quartierinformationen, zwei öffentliche Planaufgaben (je eine in den Jahren 2010

und 2011) und die Auseinandersetzung mit rund 150 Einsprachen. Das Ergebnis dieses Prozesses ist im vorliegenden Ratschlag dargestellt.

Im Ratschlag wird auf S. 10 auch bereits darauf hingewiesen, dass zum Abschluss der Gesamtrevision des Zonenplans noch ein weiterer regierungsrätlicher Ratschlag folgen wird (sog. "Abschlussratschlag" Zonenplanrevision). In diesem "Abschlussratschlag" sollen dem Grossen Rat insbesondere Anträge folgenden Inhalts unterbreitet werden:

- Kleinräumige Anpassungen der Nutzungsordnung

Im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgt neben der grossräumigen Planung auch eine kleinräumige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen. Dabei ist zwar keine grundlegende Neuausrichtung der Landnutzung vorgesehen. An einzelnen Standorten können aber durchaus noch Möglichkeiten für Optimierungen bestehen. Insbesondere geht es darum, Verdichtungspotenziale auf Stufe von Einzelparzellen zu orten und die nutzungsplanerischen Grundlagen für die Realisierung dieser Potenziale zu schaffen. Dies kann durch lokale Zonenänderungen oder durch den Erlass arealspezifischer Bebauungspläne erfolgen.

- Erlass von Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Gemäss aktueller Praxis werden Parzellen, auf denen eine im öffentlichen Interesse stehende Nutzung (z.B. ein Schulgebäude oder ein Spital) realisiert wird, der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Zone Nöl) zugewiesen, ohne dass die Rahmenbedingungen der konkreten baulichen Nutzung arealspezifisch festgelegt werden. Im Ergebnis bedeutet das, dass der Regierungsrat frei ist, auf einer Parzelle in der Nöl irgendeine beliebige Nutzung zu realisieren. Künftig soll jedes Areal in der Nöl mit einer Zweckbestimmung ("Schulhaus" oder "Spital" etc.) versehen werden.

- Überführung des Wohnanteilplans in einen vom Grossen Rat zu erlassenden Nutzungsplan

Der Wohnanteilplan legt fest, welcher Anteil einer Liegenschaft mindestens zu Wohnzwecken genutzt werden muss. Er beschränkt bzw. verhindert damit im Ergebnis die Umnutzung von Wohnliegenschaften zu Gewerbebezwecken. Der Wohnanteilplan ist ein sehr wichtiges Element der städtischen Nutzungsplanung. Zurzeit ist der Regierungsrat für den Erlass des Wohnanteilplans zuständig. Neu soll der Wohnanteilplan in einen vom Grossen Rat zu erlassenden Nutzungsplan übergeführt werden.

Im Hinblick auf das Gebot der Planbeständigkeit ist es wichtig, dass der Grosse Rat bewusst davon ausgeht, dass mit der Behandlung der vorliegenden Beschlussanträge die Gesamtrevision des Zonenplans noch nicht ganz abgeschlossen ist, sondern dass noch eine weitere Vorlage mit insbesondere den oben genannten Inhalten folgen wird. Gleichzeitig ist es aus der Sicht des Grossen Rates ebenso wichtig, dass die klare Absichtserklärung des Regierungsrats vorliegt, in einer weiteren Vorlage die oben genannten Pendenzen zu adressieren.

## 2.2 Elemente des Beschlussantrags

Der Ratschlag des Regierungsrats und, darauf basierend, der vorliegende Kommissionsbericht münden in Beschlussanträge, die aus vielen verschiedenen Elementen bestehen. Im Sinne eines Überblicks wird nachfolgend dargestellt, welches diese verschiedenen Elemente der Beschlussanträge sind:

- a) Zunächst hat der Grosse Rat die vorgeschlagenen **Zonenänderungen** zu beschliessen. Die einzelnen Zonenänderungen sind in einem Zonenänderungsplan dargestellt, der diesem Bericht als Beilage beigefügt ist. Der Beschluss der Zonenänderungen erfolgt durch Genehmigung dieses Zonenänderungsplans (Ziffer I. des Beschlussantrags<sup>1</sup>).
- b) Sodann hat der Grosse Rat die vorgeschlagenen **Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes** (BPG) zu beschliessen (Ziffer XVII. des Beschlussantrags<sup>2</sup>). Diese stehen in engem Zusammenhang mit den zu beschliessenden Zonenänderungen, da im Beschlussteil zu den Zonenänderungen neue Zonen vorkommen, die zurzeit im BPG gar noch nicht vorgesehen sind, sondern mit der beantragten Gesetzesänderung erst geschaffen werden sollen. Insbesondere enthalten die beantragten Gesetzesänderungen eine vollständig neue Systematik der Zonen für Freiraumnutzungen.
- c) Der Grosse Rat hat die **Plangrundlagen für die Stadtrandentwicklung Ost** zu beschliessen. Diese bestehen aus einem "Plan spezielle Nutzungsvorschriften", einem Bebauungsplan für die Wohnhochhäuser und einem Lärmempfindlichkeitsstufen-Änderungsplan. Alle diese Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern II.a und VI. des Beschlussantrags<sup>3</sup>.

Zu den beiden erstgenannten dieser drei Pläne sind noch **besondere Vorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffern II.b und II.c des Beschlussantrags<sup>4</sup>).

- d) Der Grosse Rat hat die **Plangrundlagen für die Stadtrandentwicklung Nordwest** zu beschliessen. Diese bestehen aus einem Bebauungsplan und einem Lärmempfindlichkeitsstufen-Änderungsplan. Diese beiden Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern III.1. und VII. des Beschlussantrags<sup>5</sup>.

Zum erstgenannten dieser zwei Pläne sind noch **besondere Vorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffer III.2. des Beschlussantrags<sup>6</sup>).

- e) Der Grosse Rat hat die **Plangrundlagen für die Stadtrandentwicklung Süd** zu beschliessen. Diese bestehen aus einem Bebauungsplan und einem Lärmempfindlichkeitsstufen-Änderungsplan. Diese beiden Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern IV.1. und VIII. des Beschlussantrags<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer I.

<sup>2</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 2.

<sup>3</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer II.a.1. und Ziffer II.b.1 und Ziffer VI.

<sup>4</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer II.a.2. und Ziffern II.b.2 - II.b.4.

<sup>5</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer III.1. und Ziffer VII.

<sup>6</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffern III.2. - III.4.

<sup>7</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer IV.1. und Ziffer VIII.

Zum erstgenannten dieser zwei Pläne sind noch **besondere Vorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffern IV.2. - IV.4. des Beschlussantrags<sup>8</sup>).

- f) Der Grosse Rat hat die **Plangrundlagen für die Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg"** zu beschliessen. Diese bestehen aus einem Bebauungsplan und einem Lärmempfindlichkeitsstufen-Änderungsplan. Diese beiden Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern V.1. und IX. des Beschlussantrags<sup>9</sup>.

Zum erstgenannten dieser zwei Pläne sind noch **besondere Vorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffern V.2. - V.4. des Beschlussantrags<sup>10</sup>).

- g) Für **zwei spezifische Genossenschaftssiedlungen** (Areale "Belforterstrasse" und "Im langen Loh") ist im Rahmen der Massnahmen des Ortsbildschutzes ergänzend zur vorgeschlagenen Umzonung in die Stadt- und Dorfbildschonzone **je ein Bebauungsplan** zu erlassen. Es handelt sich um Siedlungen mit gemeinsamen Eigenschaften (vgl. Ratschlag, Teil 3, S. 19): Zum einen weisen die in sich stimmigen, aus einer gesamthaften Planung entstandenen, einheitlichen Überbauungen einen künstlerisch und historisch wertvollen Charakter auf. Andererseits schafft die spezielle städtebauliche Anlage mit beträchtlichen Nutzungsreserven, grossen und weniger empfindlichen Rückseitenbereichen oder grossem Umschwung zwischen den Gebäuden besondere Spielräume für eine stimmige Weiterentwicklung der historischen Situation zugunsten von neuem Wohnraum. Dabei ist es auch von Vorteil, dass sich die Siedlungsareale in der Hand eines Eigentümers befinden und sie sich so als Ganzes weiter entwickeln lassen. Vorgeschlagen wird für diese Areale eine nutzungsplanerische Lösung, die sowohl dem Ortsbildschutz als auch dem Bedürfnis nach baulicher Entwicklung Rechnung trägt: Die Areale sollen der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen werden; gleichzeitig soll aber für diese Areale je ein Bebauungsplan erlassen werden, der eine adäquate bauliche Entwicklung ermöglicht. Diese beiden Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern X.1. und XI.1. des Beschlussantrags<sup>11</sup>.

Zu beiden diesen Plänen sind noch **besondere Vorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffern X.2. und XI.2. des Beschlussantrags<sup>12</sup>).

- h) Es sind **spezielle Nutzungsvorschriften für verschiedene Freiraumnutzungs-Zonen** (gemäss der vorgeschlagenen neuen Regelung von § 40c BPG) zu erlassen. Diese speziellen Nutzungsvorschriften bestehen jeweils aus einer Plangrundlage ("Plan Spezielle Nutzungsvorschriften") und den eigentlichen Vorschriften in Textform. Konkret sollen drei solche Pläne mit je dazu gehörenden Vorschriften erlassen werden (für die Freizeitgartenareale, für den Tierpark Lange Erlen und für die Sportanlage Schorenmatte). Diese drei Pläne sind diesem Bericht als Beilage beigefügt. Die entsprechenden Plangenehmigungsbeschlüsse finden sich in den Ziffern XII.1. und XIII.1. und XIV.1. des Beschlussantrags<sup>13</sup>.

---

<sup>8</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffern IV.2.. - IV.4.

<sup>9</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer III.1. und Ziffer VII.

<sup>10</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffern V.2. - V.4.

<sup>11</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer X.1. und Ziffer XI.1. - Im Ratschlag wird eine solche Planung auch für das Genossenschaftsareal "Landauer" vorgeschlagen. Die BRK lehnt für das Areal "Landauer" eine solche Lösung aber ab (vgl. Abschnitt 4.2.5.3 auf S. 30 dieses Berichts).

<sup>12</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffern X.2 - X.6. und Ziffern XI.2. - XI.6.

<sup>13</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer XIII.1. und Ziffer XIV.1. und Ziffer XV.1.

Zu allen diesen Plänen sind je **spezielle Nutzungsvorschriften** in Textform zu erlassen (Ziffern XII.2. und XII.3, Ziffern XIII.2. und XIII.3. und Ziffern XIV.2. und XIV.3. des Beschlussantrags<sup>14</sup>).

- i) Es sind die konkreten **Schutzzwecke für die einzelnen den Natur- und Landschaftsschutzzonen zugewiesenen Gebiete** festzulegen (Ziffer XV. des Beschlussantrags<sup>15</sup>).
- j) Es sind die gegen die Planungsmassnahmen eingegangenen **Einsprachen** zu behandeln (Ziffer XVI. des Beschlussantrags<sup>16</sup>). Kopien aller Einsprachen liegen während der Debatte des vorliegenden Geschäfts im Grossratssaal zur Einsichtnahme auf.

## 2.3 Zeitliche Restriktionen aufgrund des Bundesrechts

Der Bund plant den Erlass einer neuen Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsverordnung). Gemäss dem Entwurf dieser Verordnung und den dazu gehörenden technischen Richtlinien sollen ab dem Inkrafttreten dieser Verordnung (voraussichtlich im Frühsommer 2014) keine neuen Einzonungen mehr zulässig sein, bis ein neuer kantonaler Richtplan vorliegt, welcher den Bauzonenbedarf des betreffenden Kantons nach einer vom Bund definierten Methode nachweist. Ausnahmen von dieser Regelung werden wohl zulässig sein, aber die Voraussetzungen dafür sind noch unklar.

Die vorliegende Zonenplanrevision enthält u.a. auch Einzonungen. Falls diese Zonenplanrevision nicht mehr vor dem dem Inkrafttreten der neuen Raumplanungsverordnung des Bundes beschlossen werden könnte, ergäbe sich die Frage, ob vor der Zonenplanrevision zuerst ein neuer, der neuen Bundesverordnung genügender kantonaler Richtplan erstellt werden müsste. Dies würde aber den zeitlichen Ablauf erheblich verzögern, weil schon nur die bundesrätliche Genehmigung eines neuen Richtplans sechs bis zwölf Monate dauert.

Es besteht daher ein erhebliches Interesse, die vorliegende Zonenplanrevision vor dem Inkrafttreten der neuen Raumplanungsverordnung des Bundes (also vor dem Frühsommer 2014) beschliessen zu können.

## 3. Herausforderungen und Ziele der Zonenplanrevision

### 3.1 Wohnnutzungen

Seit 1970 hat sich die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt Basel von über 210'000 auf rund 170'000 verringert. Das ist ein Rückgang um rund 20%.

In der gleichen Zeit hat sich der Gesamtbestand der in der Stadt Basel bestehenden Wohnfläche vergrössert. Noch stärker vergrössert (nämlich um über 30%) hat sich aber in dieser Zeit der Umfang der Wohnfläche, die pro Person beansprucht wird (zurzeit beträgt sie rund 45 m<sup>2</sup> pro Person).

---

<sup>14</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffern XIII.2. und XIII.3., Ziffern XIV.2. und XIV.3. und Ziffern XV.2. und XV.3.

<sup>15</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer XVI.

<sup>16</sup> Im Beschlussantrag des Regierungsrats: Grossratsbeschluss 1 Ziffer XVII.

Wie weit der steigende Wohnflächenanspruch pro Person (und die nicht im gleichen Mass erfolgende Vergrösserung des Wohnflächenbestandes) der Grund dafür ist, dass die Einwohnerzahl der Stadt Basel sich reduziert hat, ist schwierig zu beantworten. Gewiss mag das tendenziell knappe Wohnraumangebot eine von mehreren Ursachen für die Bevölkerungsverschiebung sein. Andere Gründe dürften mitgewirkt haben.

Tatsache ist jedenfalls, dass während des in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Rückgangs der Basler Stadtbevölkerung eine stetige massive Zunahme der Bevölkerung der umliegenden Landgemeinden zu beobachten war. Neben Riehen und Bettingen betrifft dies in erster Linie Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft. Diese Bevölkerungsentwicklung in den Landgebieten ging einher mit einer massiven Bautätigkeit.

In ökologischer Hinsicht und bei einer gesamtregionalen Betrachtung ist klar, dass diese Entwicklung (was auch immer ihre Ursachen genau gewesen sein mögen) problematische Aspekte beinhaltet. Die in den Landgebieten in den letzten Dekaden realisierte bauliche Entwicklung weist in sehr vielen Teilen nicht annähernd diejenige Dichte auf, die in städtischen Gebieten üblich ist. Der Landverbrauch pro Einwohner ist ungleich grösser. Dazu kommt, dass die mit der Ausweitung des besiedelten Gebiets einher gegangene stetige Dezentralisierung der Wohngebiete ein ungeheuerliches Verkehrsaufkommen generiert hat, das heute bekanntlich kaum noch zu bewältigen ist. Nicht zuletzt widerspricht die Entwicklung der vergangenen Dekaden auch dem bundesrechtlich vorgeschriebenen Konzentrationsprinzip, wonach Siedlungen grundsätzlich konzentriert anzulegen sind (Art. 1 und Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung).

Ein ganz wesentliches Ziel der Zonenplanrevision ist, dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten.

Die Mittel, die dem Kanton Basel-Stadt im Rahmen der Zonenplanrevision zur Verfügung stehen, um die Agglomerationszersiedlung zu bremsen, liegen primär in der Schaffung zusätzlicher Wohnbaumöglichkeiten innerhalb des Gebiets der Stadt Basel. Ob der Bau zusätzlicher Wohnungen alleine genügt, um zu verhindern, dass immer mehr Landfläche zu Wohnzwecken verbaut wird, kann nicht mit letzter Sicherheit gesagt werden. Aber die tiefen Leerstandsquoten der städtischen Mietwohnungen und die Preisentwicklung der Wohneigentumsobjekte lassen darauf schliessen, dass Wohnungen, die in der Stadt zur Verfügung stehen, auch belegt werden. Es scheint pro futuro eine vernünftige Annahme zu sein, dass die quantitative Entwicklung der städtischen Wohnbevölkerung wesentlich vom Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnraumbotens abhängt. Anders gesagt: Für jede Wohnung, die in der Stadt gebaut wird, muss eine weniger in der Landschaft gebaut werden.

Dabei darf man sich jedoch keinen Illusionen hingeben: Der Wohnflächenanspruch pro Person hat seit 1970 massiv zugenommen (auch wenn diese Zunahme in jüngster Zeit nur noch sehr moderat war), und nach wie vor kann unsere Region dank der erfreulichen Wirtschaftsentwicklung eine anhaltende Bevölkerungszuwanderung verbuchen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt wird also nicht dazu führen, dass die Bautätigkeit in den Landgebieten zum Erliegen kommt oder sich die Bevölkerung der Landgebiete gar reduzieren wird. Das soll ja auch gar nicht das Ziel sein. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt (im maximalen Umfang, der aufgrund der Umstände überhaupt möglich ist) soll und wird lediglich (aber immerhin) dazu führen, dass die Ausbreitung der bebauten Fläche in der Agglomeration im Vergleich zu den vergangenen Dekaden massvoll gebremst wird. An der Sinnhaftigkeit dieses Ziels kann vernünftigerweise nicht gezweifelt werden.

### **3.2 Arbeitsnutzungen**

Die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Basel hat (nach einem konjunkturbedingten, dramatischen Rückgang in den 1990er Jahren) seit etwa 15 Jahren wieder stetig zugenommen. Die Wirtschaftsprognosen gehen erfreulicherweise davon aus, dass diese Zahl auch in den kommenden Jahren steigen wird.

Die Frage, was diese Entwicklung für die Zielsetzungen einer Gesamtzonenplanrevision bedeutet, ist jedoch im Falle der Stadt Basel grundsätzlich anders zu beantworten als bei den Wohnbauten.

Erstens hängt die Zahl der Arbeitsplätze, die pro Quadratmeter Boden eingerichtet werden können, stark von der Art des Betriebs ab. In unserer Region war in den vergangenen Dekaden (und ist teilweise immer noch) eine gewisse Verschiebung von flächenintensiven Wirtschaftszweigen (Produktionsstätten der Schwerindustrie, Betriebe mit erheblichen Materialvorräten, Lagerbetriebe etc.) zu weniger flächenintensiven Betrieben (leichte Industrie, Produktion von Geisteswerken, Forschungsbetriebe etc.) zu beobachten. Es ist klar, dass pro Quadratmeter Boden in einem Forschungslabor mehr Arbeitsplätze eingerichtet werden können als in einer Fabrikhalle mit schweren Maschinen. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze konnte (und kann) daher bis zu einem gewissen Grad ohne flächen- oder volumenbezogene Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten erhöht werden.

Zweitens findet eine sehr erhebliche Ausweitung der für die Wirtschaft zur Verfügung stehenden Bausubstanz direkt auf den Arealen der grossen Betriebe im Rahmen individueller Nutzungsplanungsverfahren ausserhalb der Gesamtrevision des Zonenplans statt. Es sei beispielsweise auf die vom Grossen Rat jeweils separat beschlossenen Bebauungspläne für den Novartis-Campus, für das Firmenareal von Roche, für den Messeturm und die Messehallen etc. verwiesen. Mit den in jüngster Zeit beschlossenen oder zumindest in fortgeschrittenem Planungsstadium befindlichen Arealentwicklungen wird Potenzial für 20'000 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (vgl. Ratschlag, Teil 1, Ziffer 5.4.3).

Es ist vor diesem Hintergrund festzustellen, dass die Schaffung zusätzlicher baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft nicht ein prioritäres Ziel der aktuellen Gesamtrevision des Zonenplans sein kann. Dies bedeutet in keiner Weise, dass bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft nicht wichtig wären. Es bedeutet allein, dass Raum für die im Rahmen der erfreulichen Wirtschaftsentwicklung zu erwartenden zusätzlichen Arbeitsplätze auf anderen Wegen geschaffen wird: Erstens durch die anhaltende strukturelle Transformation wesentlicher Wirtschaftszweige unserer Region und zweitens im Rahmen einer Vielzahl arealspezifischer Nutzungsplanungsverfahren ausserhalb der Gesamtrevision des Zonenplans.

### **3.3 Freiraumnutzungen**

Wenn das Bedürfnis besteht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu diesem Zweck die Bautätigkeit zu intensivieren, ergibt sich als logische Konsequenz das andere Bedürfnis, die bestehenden Grün- und Freiräume verstärkt zu sichern. Je stärker der Druck zur Erweiterung der Bausubstanz wird, desto effektiver müssen diejenigen Freiflächen verteidigt werden, die für die Gewährleistung der innerstädtischen Lebensqualität als zwingend erforderlich erachtet werden. Die Sicherung der Freiräume ist daher neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Kernziel der Zonenplanrevision.

Im Hinblick auf die Sicherung der Grün- und Freiräume bestehen zurzeit konkret die folgenden Bedürfnisse:

- Erstens bedarf die gesetzliche Regelung der Freiraumnutzungen dringend einer grundlegenden Neuordnung. Die geltende Regelung ist systematisch unvollständig und teilweise missverständlich. Wesentliche Sicherungsfunktionen zur Gewährleistung des Natur- und Landschaftsschutzes fehlen; insbesondere ist in der geltenden Systematik der Zonenordnung keine eigentliche Grünzone mit strengem Bauverbot vorgesehen, und es fehlen im BPG die expliziten Regeln zur Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen. Solche Zonen müssen im BPG neu definiert werden. Zusammen mit der Re-

vision der gesetzlichen Systematik der neuen Zonenordnung sind auf der Grundlage der neuen Regelungen entsprechende Zonenzuweisungen vorzunehmen.

- Zweitens bestehen aufgrund entsprechender Volksinitiativen zwei konkrete politische Aufträge (Ausformulierung unformulierter Beschlüsse), die erfüllt werden müssen:
  - a) Der von den Stimmberechtigten am 15. Mai 2011 angenommene unformulierte Gegenvorschlag zur Initiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen ("Familiengarteninitiative") verlangt, dass für die Freizeitgartenareale im kantonalen Planungs- und Baurecht eine besondere Nutzungszone geschaffen wird, und dass die im Gebiet der Stadt Basel gelegenen Freizeitgartenareale im Umfang von mindestens 40 ha<sup>17</sup> dieser Nutzungszone zugewiesen werden. Die im vorliegenden Beschlussantrag enthaltenen Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes und die vorgesehenen Zonenänderungen erfüllen diese Anliegen und stellen damit den noch ausstehenden Teil der Ausformulierung des vorerwähnten, von den Stimmberechtigten angenommenen unformulierten Gegenvorschlags dar.<sup>18</sup>
  - b) Der vom Grossen Rat am 12. November 2008 beschlossene Gegenvorschlag zur unformulierten Initiative zum Schutz der Naturgebiete entlang des Flusslaufs der Wiese als Lebensraum wildlebender Pflanzen und Tiere sowie als Naherholungsraum ("Wiese-Initiative"), der infolge des anschliessenden Rückzugs der Initiative ohne Volksabstimmung rechtskräftig wurde, sieht u.a. vor, dass der Landschaftsrichtplan "Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanrevision integriert werden muss<sup>19</sup>. Die im vorliegenden Beschlussantrag enthaltenen Zonenänderungen und die vorgeschlagenen Schutzzwecke für die einzelnen den Natur- und Landschaftsschutzzonen zugewiesenen Gebiete erfüllen dieses Anliegen. Zudem ist im vorgeschlagenen Zonenplan der Landschaftsrichtplan "Landschaftspark Wiese" mit orientierender Wirkung eingezeichnet.

Insgesamt wird mit diesen Massnahmen der rechtlich verbindliche Schutz bestehender Grünräume massiv verstärkt, und es werden Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit konkreter Nutzungen in Grünräumen geklärt.

### 3.4 Ortsbildschutz

Auch in Bezug auf den Ortsbildschutz bestehen konkrete Anliegen, die im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision erfüllt werden sollen.

Vorweg ist kurz auf den Sinn und Zweck des Ortsbildschutzes generell hinzuweisen: Dieser dient der Wahrung und Pflege wichtiger und charakteristischer Bausubstanz. Er leistet damit einen Beitrag an die hohe städtebauliche Qualität unserer Stadt und an die hier erfahrbare hohe Lebensqualität. Er fördert die Attraktivität der Stadt Basel als Wohn- und Arbeitsort und als Reiseziel. In diesem Sinne dient der Ortsbildschutz sowohl in ideeller als auch in ökonomischer Hinsicht der

---

<sup>17</sup> Von den Freizeitgartenarealen in der Stadt sollen gemäss dem von den Stimmberechtigten angenommenen Gegenvorschlag mindestens 80% im Zonenplan gesichert werden. Dieser Auftrag betrifft die Zonenplanrevision direkt. Da sich auf dem Gebiet der Stadt Basel heute 50 ha Freizeitgartenareale in Verwaltung des Kantons befinden, müssen zur Umsetzung des Gegenvorschlags in der Stadt mindestens 40 ha als Freizeitgartenareale über den Zonenplan gesichert werden (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 38).

<sup>18</sup> Ein weiteres im unformulierten Gegenvorschlag enthaltenes Anliegen, die Schaffung von Regelungen zur Gestaltung und Betriebsführung der Familiengartenareale, wurde durch Erlass des Gesetzes über Freizeitgärten (SG 911.900) ausformuliert und damit erfüllt (Beschluss des Grossen Rates vom 19. Dezember 2012, vgl. Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.1036.02).

<sup>19</sup> Geschäft Nr. 06.0285.

Werterhaltung der städtischen Bausubstanz insgesamt. Im weiteren Sinne dient der Ortsbildschutz der Erhaltung des kulturellen Erbes und der Identität der ansässigen Wohnbevölkerung.

Aufgrund der Zeit, die seit der letzten Gesamtrevision des Zonenplans verstrichen ist, wurde die konkrete räumliche Umsetzung der Stadt- und Dorfbildschutz- und Schonzonen überprüft (diese werden im Folgenden kurz als "Schutzzonen" und "Schonzonen" bezeichnet). Dabei ergab sich Anpassungsbedarf in zweierlei Hinsicht:

- Der älteren historischen Bausubstanz insbesondere ausserhalb der eigentlichen Altstadt ist im Rahmen des Ortsbildschutzes stärkere Beachtung zu schenken. Im Ratschlag (Teil 3, S. 10) steht dazu: "Gemeint sind Bauten, die verallgemeinernd unter dem Begriff der vor-modernen Stilarchitektur zusammengefasst werden können, Bauten des Historismus, des Heimat- und Jugendstils. Sie entstanden in den Jahrzehnten der ersten Phase der Stadterweiterung nach dem Abbruch der Stadtmauern ab 1860 und bis zum Beginn des ersten Weltkriegs." Dieses Ziel führt an verschiedenen Orten zu einer Verstärkung des Schutzes durch Umzonung von der Schon- in die Schutzzone.
- Verstärkt in das Blickfeld des Ortsbildschutzes sind ferner Bauten zu rücken, die bei der letzten Gesamtrevision des Zonenplans kaum oder noch gar nicht berücksichtigt wurden, oft weil dazu die erforderliche historische Distanz noch fehlte. Im Ratschlag (Teil 3, S. 10 f.) steht dazu: "Sie erfuhren keine Wertschätzung, weil das Bewusstsein für ihre Qualität damals fehlte oder sie nicht als historisch wahrgenommen wurden. Die Architektur der Zeit zwischen 1920 bis 1960 ist äusserst vielfältig. Ihr grösster gemeinsamer Nenner dürfte die sie prägende Auseinandersetzung zwischen Tradition und Moderne sein. Wir finden hier einerseits noch Stilarchitektur – im Sinne eines auslaufenden Historismus – andererseits Bauten einer sich unterschiedlich manifestierenden Sachlichkeit, die den Geist der Moderne repräsentiert. Diese Moderne – verkörpert durch wenige Bauten aus der zweiten Hälfte der 1920er Jahre – setzte sich aber erst ab der Mitte der 1950er Jahre breitenwirksam durch. Die beiden Extreme werden repräsentiert durch die sogenannten Baumgartner-Häuser, die von einem historistischen Ansatz ausgehen, und durch die Siedlungen Schorenmatten und WOBA, die den Geist der klassischen Moderne verkörpern." Dieses Ziel führt an verschiedenen Orten zu Neueinzonungen in die Schon- oder Schutzzone.

### **3.5 Fazit: Wohnraum schaffen - Freiraum sichern - Stadtbild bewahren!**

Die gesamthafte Betrachtung dieser Ziele und Bedürfnisse, die der vorliegenden Gesamtrevision des Zonenplans zugrunde liegen, zeigt, dass das Vorhaben von drei Kernanliegen geprägt ist:

- Neuer Wohnraum soll geschaffen werden;
- bestehender Freiraum soll stärker gesichert werden;
- der Schutz des Stadtbildes soll an den Stand der aktuellen Erkenntnisse angepasst werden.

Es ist klar, dass diese drei Ziele zueinander in einem Spannungsfeld stehen, ja sich punktuell sogar widersprechen können. Die Schaffung von Wohnraum, die in aller Regel mit dem Bau neuer Häuser verbunden ist, könnte, wenn auf die Sicherung der Grün- und Freiräume und auf den Ortsbildschutz keine Rücksicht genommen werden müsste, in weiter gehendem Ausmass erfolgen. Wie so oft besteht die Kunst darin, die angemessene Balance zu finden.

## **4. Stadtrandentwicklungen**

### **4.1 Vorbemerkung**

#### **4.1.1 Bedeutung der Stadtrandentwicklungen für die Gesamtvorlage**

Die im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen sind die wesentlichen Instrumente zur Verwirklichung des Ziels, neuen Wohnraum zu schaffen.

Die vier Stadtrandentwicklungsgebiete "Ost", "Nordwest", "Süd" und "Am Walkeweg" sind aus regionaler Perspektive zentral gelegene Innenräume der Agglomeration Basel. Dass diese Entwicklungen am "Stadtrand" platziert sind, ist eine Ausdrucksweise, die nur bei einer eng auf die politischen Grenzen fixierten Betrachtungsweise zutreffend ist. Aus der Perspektive der tatsächlich gewachsenen Agglomeration handelt es sich dabei im Wesentlichen um Verdichtungen im Innern des bebauten Gebiets.

Die Stadtrandentwicklungen beinhalten als Pendant zu den Schutzgebieten für Ortsbild und Natur diejenigen Gebiete, wo das bebaute Gebiet noch verdichtet werden kann und gleichzeitig neue Freiraumqualitäten geschaffen werden können.

Mit einem gesamthaften Wohnraumpotenzial für rund 3'400 Einwohner bilden die Stadtrandentwicklungsgebiete zusammen mit der Umnutzung von Industrie- und Infrastrukturalen sowie den für den Abschlussratschlag<sup>20</sup> vorgesehenen arealspezifischen, kleinteiligen Nachverdichtungsmassnahmen die wichtigste Säule zur Erweiterung des Wohnraumangebots im Agglomerationskern Basel. Sie zählen zu den wenigen Möglichkeiten in der Stadt, neuen Wohnraum in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünanlagen oder sogar mit eigenen privaten Freiräumen zu schaffen.

#### **4.1.2 Zweistufiges Verfahren; Zuständigkeit für die zweite Planungsstufe**

Mit der Revision des Bau- und Planungsgesetzes 1999 wurde die Möglichkeit zweistufiger Planungsverfahren eingeführt. In einem Bebauungsplan kann demnach festgesetzt werden, dass in einem weiteren Verfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung erlassen werden müssen, bevor mit der Bebauung begonnen werden kann. Solche "ergänzenden Bestimmungen" werden in der Regel in der Form eines zweiten Bebauungsplans erlassen, der den ersten Bebauungsplan ergänzt. Dieses Vorgehen wird daher als "zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren mit Bebauungsplanpflicht" bezeichnet.

Dieses Verfahren eignet sich für die hier zur Diskussion stehenden Stadtrandentwicklungen mit ihrem langen Entwicklungshorizont und schrittweiser Realisierung sehr gut. Die wesentlichen Planungsziele können damit frühzeitig im Grossen Rat mit der ersten Bebauungsplanstufe diskutiert und die Voraussetzungen für das weitere Vorgehen definiert werden, bevor aufwändige Detailstudien für den Bebauungsplan zweiter Stufe durchgeführt werden. Auch für die zweite Bebauungsplanstufe erfolgt eine öffentliche Planaufgabe, in der diejenigen Aspekte der Planung zur Disposition stehen, die noch nicht in der ersten Planungsstufe festgesetzt wurden. Auf diese Weise können die Anliegen von Betroffenen und weiteren interessierten Kreisen stufengerecht aufgenommen und die weiteren Schritte eingeleitet werden.

Der Regierungsrat schlägt für drei der vier Stadtrandentwicklungen ("Ost", "Süd" und "Am Walkeweg") ein solches zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren mit Bebauungsplanpflicht vor. Die BRK kann sich diesem Vorschlag anschliessen. Die BRK schlägt jedoch in allen diesen drei Fällen vor, die Zuständigkeit zum Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe dem Regierungsrat

---

<sup>20</sup> Vgl. oben S. 5.

zu überlassen (dies im Unterschied zum Regierungsrat, der diese Zuständigkeit aus Respekt vor der Planungshoheit des Gesetzgebers dem Grossen Rat zuweisen wollte). Die Gründe, weshalb die BRK in diesem Punkt vom Antrag des Regierungsrats abweicht, sind die folgenden:

Die Planung der Bauzonen ist nach dem in der Schweiz verankerten direktdemokratischen Verständnis ein politisches Geschäft. Es ist daher der Gesetzgeber, der die Zonenplanung festlegen soll. Der Erlass eines Zonenplans (oder eines Bebauungsplans) liegt daher grundsätzlich in der Zuständigkeit des Grossen Rates unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Dies gilt umso mehr, wenn es nicht nur um eine lokale Zonenänderung oder einen einzelnen Bebauungsplan, sondern um eine Revision des Gesamtzonenplans mit diversen damit in Zusammenhang stehenden Massnahmen geht.

Insbesondere im Hinblick auf die demokratische Legitimation der Zonenplanung ist nun aber zu beachten, dass eine Gesamtrevision eines Zonenplans immer ein ausgewogenes Ganzes darstellen muss, das politisch nur als Gesamtwerk gewürdigt werden kann. Gerade weil die verschiedenen Ziele, die mit der Zonenplanung verfolgt werden, zueinander in einem Spannungsfeld stehen, ist es wichtig, dass im Gesamten eine ausgewogene Lösung gefunden wird.

Die gesamthafte Betrachtung ist aber nicht nur aus demokratischen Gründen wichtig. Auch aus planerischer Perspektive muss eine Gesamtzonenplanrevision immer als Ganzes beurteilt werden. Raumplanung ist geradezu ein Schulbeispiel für gesamthafte, vernetztes Denken.

Besonders bedeutsam sind diese Überlegungen für die hier zur Diskussion stehenden Stadtrandentwicklungen, weil diese aus verschiedenen Gründen, auf die weiter unten noch näher einzugehen ist, teilweise auch auf Kritik stossen. Das ist verständlich und legitim. Besonders betroffene Anwohner oder spezifisch für Grünräume kämpfende Naturschutzverbände machen mit Recht darauf aufmerksam, dass einzelne Entwicklungsvorhaben auch Nachteile mit sich bringen können. Die Aufgabe der Planung im Rahmen der gesamthaften Betrachtung ist es, die einzelnen Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen und insgesamt eine mehrheitsfähige Lösung auszuarbeiten. Ob für die vorgelegte Lösung schliesslich eine Mehrheit gefunden wird oder nicht, muss sich im Rahmen des politischen Prozesses zeigen, d.h. im Grossen Rat oder gegebenenfalls in der Volksabstimmung. Dabei ist es wie immer: Für den Einzelnen stellt sich die Frage, ob er angesichts der verschiedenen Vor- und Nachteile, die er aus seiner subjektiven Sicht in der Gesamtvorlage erkennt, dem Gesamten zustimmen oder dieses ablehnen will. Das ist der Alltag der politischen Entscheidungsfindung.

In demokratischer Hinsicht problematisch wäre es aber, wenn aus einer gesamthaften Planung, die sich einmal als mehrheitsfähig erwiesen hat, nachträglich wieder wesentliche Elemente herausgebrochen würden. Je nachdem, wie ein einzelner Stimmbürger bei der Beurteilung der Gesamtvorlage für sich persönlich die einzelnen Elemente beurteilt und gegeneinander abgewogen hat, müsste er sich in einem solchen Fall betrogen fühlen. Ein solches Szenario könnte aber nicht ausgeschlossen werden, wenn die Zuständigkeit für die Bebauungspläne zweiter Stufe beim Grossen Rat liegen würde. Erstens sind Beschlüsse des Grossen Rates zu politisch umstrittenen Geschäften nie mit Sicherheit voraussehbar, und zweitens unterliegen Beschlüsse des Grossen Rates dem fakultativen Referendum. Würde (nach Annahme der Gesamtzonenplanrevision) für eine der Stadtrandentwicklungen der Bebauungsplan zweiter Stufe von den politischen Entscheidungsträgern abgelehnt, könnte die betreffende Stadtrandentwicklung nicht realisiert werden, obwohl diese bei der vorangegangenen Behandlung der Gesamtplanung die Zustimmung der Mehrheit gefunden hätte. Ein solches Szenario würde den Erwartungen an die demokratische Meinungsbildung nicht gerecht. Die Zonenplanrevision muss als Gesamtvorlage eine Mehrheit finden. Hat sie eine solche Mehrheit aber einmal gefunden, dürfen einzelne Elemente der Vorlage nicht nachträglich wieder herausgebrochen werden.

Die Möglichkeit, dass einzelne wesentliche Elemente der Gesamtvorlage in nachträglichen Separat-Abstimmungen doch noch abgelehnt werden könnten, würde auch die politische Entscheidungsfindung zur Gesamtvorlage erschweren. Wie soll man sich zu einer Gesamtplanung entscheiden, wenn man nicht weiss, ob wesentliche Teile derselben, die für die persönliche Meinungsbildung vielleicht von besonderer Wichtigkeit sind, später wieder herausgebrochen werden könnten?

Aus diesen Gründen kommt die BRK mehrheitlich zum Schluss, dass die Zuständigkeit zum Erlass der Bebauungspläne zweiter Stufe für die Stadtrandentwicklungen "Ost", "Süd" und "Am Walkeweg" beim Regierungsrat liegen soll. Der Regierungsrat und die Verwaltung sind als vollziehende Instanzen an die Beschlüsse des Gesetzgebers gebunden. Sofern der Gesetzgeber der Gesamtplanung mit allen Elementen zustimmt, wird der Regierungsrat anschliessend diejenigen Teilplanungen, für die noch eine zweite Planungsstufe erforderlich ist, zu Ende führen.

Dass das Parlament bei der hier von der BRK vorgeschlagenen Vorgehensweise nicht mehr zuständig ist für die inhaltliche Beurteilung der zweiten Planungsstufe, mag als nachteilig empfunden werden. Dieser Nachteil ist aber bedeutend geringer als die oben geschilderten Nachteile, die mit der im Ratschlag vorgeschlagenen Vorgehensweise verbunden wären.

Der Vorschlag der BRK, die Zuständigkeit für die zweite Planungsstufe dem Regierungsrat zuzuweisen, erfordert Anpassungen an der Formulierung des Beschlussantrags, auf die unten noch näher hingewiesen wird.

Im Folgenden ist nun auf die einzelnen Stadtrandentwicklungen inhaltlich einzugehen.

## 4.2 Stadtrandentwicklung Ost

### 4.2.1 Überblick über das Gebiet des Planungssperimeters

Der Planungssperimeter der Stadtrandentwicklung Ost umfasst ein Gebiet, das sich in west-östlicher Richtung von der Allmendstrasse (dem östlichen Ende der eigentlichen Wohnbesiedlung der Stadt Basel) bis zur Gemeindegrenze (Grenze zwischen der Stadtgemeinde Basel und der Landgemeinde Riehen) und in nord-südlicher Richtung von der Riehenstrasse bis zum Rhein ausdehnt.

Zur gedanklichen Erfassung dieses heterogenen Gebiets ist es dienlich, dieses schematisch in vier Teile zu gliedern (vgl. Abb.1, S. 19):

- **Teil 1** (rot umrandet) ist die grosse landwirtschaftlich genutzte Fläche vor dem privaten Landgut "Bäumlihof". Lediglich eine Allee (die als Zufahrt zum Landgut "Bäumlihof" dient) durchquert diese Fläche in west-östlicher Richtung, im Übrigen ist diese Fläche - abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung - frei von künstlichen Bauten und Anlagen.
- **Teil 2** (grün umrandet) besteht aus dem Areal des Gymnasiums Bäumlihof und der Genossenschaftssiedlung "Drei Linden".
- **Teil 3** (blau umrandet) entspricht dem Gebiet der Genossenschaftssiedlung "Landauer" (welche die Areale der beiden Genossenschaften "Im Landauer" und "Am Hörnli" umfasst).
- **Teil 4** (orange umrandet) entspricht dem Gebiet südlich der Hochrheinbahnlinie bis zur Grenzacherstrasse (bzw. bis zum Rhein). Im westlichen Bereich dieses Gebiets liegt die Siedlung Rheinacker. Im Übrigen besteht dieses Gebiet heute fast ausschliesslich aus nichtöffentlichen Freizeitgartenarealen und Sportanlagen.



Einen guten Eindruck von der tatsächlichen heutigen Nutzung des Gebiets vermittelt die Luftaufnahme:



Abb. 2: Luftaufnahme des Gebiets der Stadttrandentwicklung Ost (Aufnahme 2012; Quelle: GeoPortal Basel-Stadt).

Insbesondere im nördlichen Bereich des Planungspereimeters bildet die (für die planungsrechtlichen Zuständigkeiten massgebliche) Gemeindegrenze in funktionaler Hinsicht keinen sinnvollen Abschluss des Planungsgebiets. Für die dem Antrag des Regierungsrats zugrunde liegenden Planungsarbeiten wurde daher der Blickwinkel angemessen erweitert, indem (in Zusammenarbeit mit der Ortsplanung Riehen) die Areale des privaten Landguts "Bäumlihof" und des Sportplatzes Bäumlihof ebenfalls in die Betrachtung mit einbezogen wurden (vgl. Schemaskizze "Stadt-Landschafts-Park mit Wohninseln" im Ratschlag, Teil 2, S. 13).

#### 4.2.2 Bestehende Zonenordnung

Die bestehende Zonenordnung im Planungspereimeter der Stadttrandentwicklung Ost spiegelt die stadträumlich noch ungeklärte Situation wider (vgl. Abb. 3, S. 21). Die Freiräume liegen nur teilweise in der Grünzone: Das Gebiet der in den 80er Jahren als Raumreserve bestimmten Siedlungserweiterung Bäumlihof ist keiner Zone zugewiesen. Beide Zonen werden wiederum teilweise von Landwirtschaftsgebiet überlagert, worin auch grosse Flächen nicht zonenkonformer Freizeitgärten enthalten sind. Die bestehenden Siedlungen sind der Zone 2 (Landauer) und Zone 3 (Rheinacker) sowie der Schonzone (Drei Linden) zugeteilt. Das Areal des Gymnasiums Bäum-

lihof mit Umschwung, die Sportplätze östlich des Rankhofs und ein kleiner Bereich um eine Clubhütte des Basler Dressurvereins westlich der Landauersiedlung befinden sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Mit der Hochrheinbahnlinie und der Wiesentalbahnlinie kreuzen auch Bahnareale den Planungsperimeter.



Abb. 3: Bestehende Zonenordnung im Gebiet der Stadtrandentwicklung Ost (Farblegende vgl. S. 91) (Quelle: GeoPortal Basel-Stadt).

#### 4.2.3 Testplanung und Zielformulierung

Die Ziele der Stadtrandentwicklung Ost wurden von den Planungsbehörden des Kantons Basel-Stadt gemeinsam mit der Ortsplanung Riehen festgelegt. Zur Vorbereitung dieser Entscheidung wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt<sup>21</sup>. Es wurden drei Teams aus Architekten und Landschaftsplanern eingeladen (Morger + Dettli Architekten, Basel; Herzog & de Meuron, Basel; Diener & Diener Architekten, Basel). Obwohl die Testplanung als Wettbewerb durchgeführt wurde, war deren Zweck nicht in erster Linie eine Konkurrenz um die eine beste Lösung, sondern das Ausloten unterschiedlicher Entwicklungsoptionen im Dialog zwischen Teams, Experten und Verwaltung.

<sup>21</sup> Über die Testplanungen zu den drei Stadtrandentwicklungen Süd, Ost und Nordwest wurde im Juni 2010 eine separate Broschüre herausgegeben, die beim Bau- und Verkehrsdepartement bezogen werden kann.

In drei Workshops wurden konkrete Planungsvorgaben ausgearbeitet. Aus den erfolgversprechendsten Ansätzen wurden Nutzungsplanentwürfe als Grundlage für die Zonenplanrevision abgeleitet. Nach Beendigung der Workshopphase der Testplanungen beschrieben die Architekten- und Landschaftsplanerteams ihre Vorschläge in Broschüren. Eine Gesamtbeurteilung der verschiedenen Entwürfe erfolgte jeweils durch einen externen Experten für den Bereich Städtebau und einen Experten für den Bereich Natur, Landschaft und Freiraum.

Aufgrund der hohen Komplexität des Gebiets der Stadtrandentwicklung Ost war nach Beendigung der offiziellen Testplanung eine Weiterbearbeitung notwendig. Der von den Fachexperten für die Weiterbearbeitung empfohlene Entwurf von Diener & Diener Architekten musste noch der Auslotung der optimalen Anzahl, Positionierung und Dimensionierung punktueller Wohnbauten am und im Park unterzogen werden. Zudem war die noch sorgfältigere Untersuchung der Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit des Parks als Element der Stadtlandschaft und auf die Integration von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig. Für diese Weiterbearbeitung wurde ein Folgeauftrag an August Künzel Landschaftsarchitekten, Basel, erteilt. Auf der Grundlage dieser Weiterbearbeitung wurden die Nutzungsplanungsmassnahmen ausgearbeitet, die Gegenstand der ersten Planaufgabe im Sommer 2010 waren.

Im Rahmen der Behandlung der gegen die erste Planaufgabe eingegangenen Einsprachen wurden an der Vorlage verschiedene Anpassungen vorgenommen. Insbesondere mit den einsprechenden Naturschutzverbänden WWF und Pro Natura und verschiedenen Wohngenossenschaften wurden in diesem Zusammenhang diverse Gespräche geführt.

Auch aufgrund der Volksabstimmung über die Familiengarteninitiative vom 15. Mai 2011 wurden erhebliche Änderungen an den im Sommer 2010 aufgelegten Nutzungsplänen erforderlich: Der von der Bevölkerung angenommene Gegenvorschlag zur Initiative erfordert unter anderem die Sicherung von mindestens 80% der 50 ha Freizeitgartenareale in der Stadt. Damit können nur mehr rund 10 ha anstatt der zunächst geplanten 20 ha Freizeitgartenareale für neue Nutzungen vorgesehen werden. Dies betrifft in erster Linie die Perimeter der Stadtrandentwicklungen, in denen nun mehr Flächen für Freizeitgartenareale gesichert und die Flächen für Wohnungsbau und für nicht zweckgebundene Grünräume entsprechend reduziert werden. Die stärksten Veränderungen erfolgten dabei jedoch in den Perimetern der Stadtrandentwicklungen Süd und Nordwest.

Im Zuge dieser Arbeiten formulierten schliesslich die Planungsbehörden des Kantons Basel-Stadt gemeinsam mit der Ortsplanung Riehen die Ziele für die längerfristige Entwicklung des Gebiets wie folgt (vgl. Ratschlag Teil 2, S. 12 f.):

*"Ein neuer grossräumiger 'Stadt-Landschafts-Park' zwischen Basel und Riehen verwandelt das heute in weiten Teilen öffentlich nicht zugängliche Randgebiet in einen eigenständigen, attraktiven Baustein der Stadt- und Naturlandschaft. Der 'Siedlungstrenngürtel' wird zum verbindenden Grünraum zwischen Basel und Riehen. Die naturräumlichen Habitat- und Vernetzungsqualitäten finden besondere Berücksichtigung bei der Gestaltung des Parks.*

*Die bestehenden Siedlungen Landauer, Drei Linden und Rheinacker sowie das Schulzentrum und das Landwirtschaftsgut Bäumlhof werden als Inseln mit jeweils eigenem Charakter in die umfliessende Parklandschaft integriert. Das Konzept spezieller Nutzungsinseln im Park lässt Spielräume für die Einbindung von Sondernutzungen wie Freizeitgärten oder Sportangeboten. Das heutige Angebot an öffentlichen und genossenschaftlichen Sportflächen wird erhalten, wobei einzelne räumliche Verschiebungen im Planungsgebiet denkbar sind. Eine mit dem von der Bevölkerung angenommenen Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative abgestimmte Fläche an Freizeitgartenarealen wird gesichert.*

*Als neue Typologie im Park sind im Bogen zwischen Rhein und Hochrheinbahn einzelne Wohnhochhäuser möglich, die sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren sind und grosszügige Zwischenräume lassen, um die Freiraumvernetzung im Park zu ermöglichen. Die neuen Wohnungen bieten ein umfangreiches Naherholungsangebot vor der Haustür und einen Ausblick auf die Parklandschaft und den Rhein. Auf Rieherer Seite kann der Park langfristig durch neue klare Siedlungsränder begrenzt werden. Entsprechende Potenziale zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen Richtplan der Gemeinde Riehen verankert. Eine enge Begrenzung des Fussabdrucks für neue Hochbauten im Süden und die teilweise Reduktion von Freizeitgartenarealen sollen neben neuen öffentlichen Grünflächen auch Raum schaffen für eine Stärkung der ökologischen Qualitäten (z.B. als Lebensraum für Gartenrotschwanz oder Geburtshelferkröte) und der naturräumlichen Vernetzung."*

#### 4.2.4 Massnahmen

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung Ost vom Regierungsrat vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen nehmen engen Bezug auf die oben wiedergegebene Zielformulierung. Im Wesentlichen schlägt der Regierungsrat Folgendes vor (die Nummerierung der Teilgebiete bezieht sich auf Abbildung 1, vgl. oben S. 19):

- a) **Der Naturraum im Teilgebiet 1 soll rechtlich gesichert werden.** Zu diesem Zweck wird dieses Gebiet, das bis anhin zum grössten Teil keiner Zone zugewiesen ist und als Baulandreserve betrachtet wird, der Grünzone mit überlagernder Naturschonzone zugewiesen. Dabei ist zu beachten, dass die Grünzone gemäss der gleichzeitig vorgeschlagenen Änderung des BPG neu einen viel stärkeren Schutz gewährleistet als die Grünzone des bisherigen Rechts (dazu vgl. unten S. 45). Es wird somit auch derjenige Teil des Teilgebiets 1, der schon heute in der Grünzone liegt, künftig stärker geschützt. Insgesamt wird mit dieser Massnahme der sensible Raum nördlich der Bäumlhofstrasse komplett als offener Grünraum gesichert.
- b) Die **Teilgebiete 2, 3 und 4 werden der Grünanlagenzone** zugewiesen. Davon ausgespart bleiben lediglich die bestehenden Siedlungen "Drei Linden", "Landauer" und "Rheinacker" sowie die Schulanlage des Gymnasiums Bäumlhof. Mit dieser Massnahme wird die zonenrechtliche Grundlage für die Gestaltung des Gebiets als Parklandschaft gelegt. Insbesondere werden auch wesentliche heute in der Zone Nöl liegende Gebiete neu der Grünanlagenzone zugewiesen.
- c) Ein den gesamten Planungsperimeter umfassender **"Plan Stadt-Landschafts-Park Ost" mit dazu gehörenden Nutzungsvorschriften** soll erlassen werden. Mit diesem Regelungsinstrument wird die Erfüllung verschiedener wichtiger Anliegen verbindlich vorgeschrieben, insbesondere: Schaffung **öffentlicher Freiräume als Verbindungen** sowohl in nord-südlicher Richtung (vom Wiese-Gebiet bis zum Rhein) als auch in west-östlicher Richtung; Schaffung **kindgerechter Langsamverkehrsverbindungen** zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlhof; Erhaltung der **naturräumlichen Vernetzung** vom Wiese-Gebiet bis zum Rhein; Sicherung der gemäss Gegenvorschlag zur Familiengarten-Initiative erforderlichen **Areale für Freizeitgärten**; Sicherung der Flächen für den **Erhalt der Sportanlagen**.
- d) Es soll ein Bebauungsplan erlassen werden, der die **Realisierung von Wohnhochhäusern** zwischen der Hochrheinbahnlinie und dem Rhein ermöglicht. In diesen Hochhäusern soll Wohnraum für rund 2'000 Personen zur Verfügung gestellt werden. Der zu erlassende Bebauungsplan enthält lediglich die wesentlichen Rahmenvorgaben für die Bauten (maximale überbaubare Bodenfläche, maximale Gebäudehöhe, maximale Bruttogeschossfläche, minimaler Wohnflächenanteil). Die genaue Lage und Ausdehnung der Hochhäuser sind nach

weiteren Detailstudien in einem zweiten Bebauungsplan festzulegen; aufgrund der Testplanung kann von drei Gruppen von je drei bis vier Hochhäusern ausgegangen werden.

- e) Zur Gewährleistung eines angemessenen **Ortsbildschutzes** soll die **Genossenschafts-siedlung "Landauer"** (bestehend aus den Arealen der beiden Genossenschaften "Im Landauer" und "Am Hörnli") der Schonzone zugewiesen werden. Gleichzeitig soll für das Gebiet dieser Siedlung ein Bebauungsplan erlassen werden, der eine bauliche Weiterentwicklung der Siedlung bei gleichzeitiger Erhaltung der historisch oder künstlerisch wertvollen Bausubstanz ermöglicht. Die **Siedlung "Drei Linden"** soll der Schutzzone zugewiesen werden.

Es kann an dieser Stelle auf die ausführliche Erläuterung dieser Massnahmen (insbesondere auch der einzelnen Nutzungsvorschriften zum "Plan Stadt-Landschafts-Park Ost" und zu den Bebauungsplänen) im Ratschlag verwiesen werden.

Die BRK schlägt vor, allen diesen Massnahmen zuzustimmen mit Ausnahme der Ortsbildschutzmassnahmen für die Siedlung "Landauer" (Zuweisung des Areals in die Schonzone und Erlass eines Bebauungsplans). Für den Bebauungsplan für den Bau von Wohnhochhäusern schlägt die BRK vor, die Zuständigkeit zum Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe nicht dem Grossen Rat, sondern dem Regierungsrat zuzuweisen. Die diesbezüglichen Erwägungen der BRK werden im Folgenden erläutert.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind auf die (im Gange befindliche, aber noch nicht beschlossene) Zonenplanung der Gemeinde Riehen abgestimmt. Auf dem Gebiet der Gemeinde Riehen sind gemäss aktuellem Planungsstand im hier interessierenden, an die Stadt Basel angrenzenden Bereich die folgenden Zonen vorgesehen: Nördlich der Bäumlhofstrasse ist (abgesehen vom bebauten Gebiet des Landguts Bäumlhof) die Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone vorgesehen; südlich der Bäumlhofstrasse ist (abgesehen vom Sportplatz Bäumlhof) für fast das ganze an die Gemeindegrenze anliegende Gebiet die Freizeitgartenzone vorgesehen.

## 4.2.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission

### 4.2.5.1 Grundidee des Stadt-Landschafts-Parks

Die BRK hat sich intensiv mit den verschiedenen Aspekten der Stadtrandentwicklung Ost auseinandergesetzt. Sie hat neben der Diskussion dieser Aspekte mit den Fachleuten der Verwaltung auch zwei verwaltungsexterne Experten<sup>22</sup> zu Referaten mit anschliessender Diskussion eingeladen und einen Vertreter des WWF angehört.<sup>23</sup>

Auf Zustimmung stösst in der BRK die Idee, den Planungssperimeter der Stadtrandentwicklung Ost in der Grundanlage als grossräumigen Landschaftspark mit Inseln der Siedlungsnutzung zu gestalten. Die rechtlich verbindliche Sicherung des offenen Grünraums nördlich der Bäumlhofstrasse wird begrüsst und als wichtig erachtet. Die Freihaltung weiterer Teile der übrigen Gebiete und die Öffnung dieser Gebiete für das Publikum durch Anlegung von öffentlich zugänglichen Verbindungsflächen werden ebenfalls begrüsst. Begrüsst werden auch die vorgesehenen Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz.

---

<sup>22</sup> Fachreferate vor der BRK hielten einerseits Herr Prof. Roger Diener (Architekt, ETH Zürich - Studio Basel) zusammen mit Herrn August Künzel (Landschaftsarchitekt) und andererseits Herr Prof. Dr. Michael Koch (Architekt, HafenCity Universität Hamburg).

<sup>23</sup> Der Vertreter des WWF wurde nicht spezifisch zur Stadtrandentwicklung Ost angehört, sondern zu allen Aspekten der Gesamtzonenplanrevision; sein Beitrag bezog sich jedoch in wesentlichen Teilen auf die Stadtrandentwicklung Ost.

#### 4.2.5.2 Bebauungsplan Wohnhochhäuser

Kontrovers beurteilt wird das Konzept, den Raum zwischen der Hochrheinbahnlinie und der Grenzacherstrasse mit einer Zahl von Wohnhochhäusern zu bebauen. Die wesentlichen Elemente dieser engagiert geführten Diskussion werden im Folgenden dargestellt.

##### 4.2.5.2.1 Grundsatzfrage: Überbauung des Freiraums?

Von einzelnen Kommissionsmitgliedern wird zunächst in Frage gestellt, ob es überhaupt angezeigt ist, den zur Diskussion stehenden Raum ganz oder auch nur teilweise für den Siedlungsbau zur Verfügung zu stellen. Das Hauptargument gegen die Bebauung dieses Raums wird in den noch nicht ausgeschöpften Verdichtungsreserven innerhalb des bebauten Stadtraums gesehen. Es wird argumentiert, dass vor einer weiteren Ausschöpfung dieser Reserven keine unbebaute Fläche für die Erweiterung des Siedlungsgebiets geopfert werden dürfe. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nach der Erstellung von ca. 10 - 12 Hochhäusern mit insgesamt rund 2'000 Bewohnern und Bewohnerinnen die gesamte Freifläche des Bebauungsplanperimeters im Wesentlichen von den dort ansässigen Menschen als Erschliessungs- und Erholungsraum genutzt würde und kaum der weiteren Öffentlichkeit zur Verfügung stünde.

Auch der von der BRK angehörte Vertreter des WWF äusserte sich kritisch zur vorgesehenen Bebauung. Seine Kritik zielte insbesondere auf formale Aspekte und Verfahrensfragen. Er bemängelte, dass das Gebiet der Grünanlagenzone zugewiesen werden und gleichzeitig darauf ein Bebauungsplan erlassen werden solle; dies sei widersprüchlich. Er kritisierte, dass der Stand der Planung noch nicht so weit sei, dass bereits ein Bebauungsplan erlassen werden könne. Er forderte, dass die einzelnen Elemente der Gesamtzonenplanung (und so insbesondere auch die Stadtrandentwicklung Ost) in separate Beschlüsse aufgeteilt werden sollen. Er kritisierte schliesslich, dass zu wenig Flächen als Naturraum geschützt würden.

Die Mehrheit der BRK kommt in dieser Grundsatzfrage zu einem anderen Ergebnis und bejaht grundsätzlich die Bebauung des zur Diskussion stehenden Gebiets. Die folgenden Überlegungen sind dabei entscheidend:

Zwar ist richtig, dass innerhalb des bebauten Stadtgebiets noch gewisse Verdichtungsreserven bestehen. Diese können aber nicht einfach und nicht rasch realisiert werden. Dies trifft zunächst auf **bestehende Nutzungsreserven** zu: Verschiedene Grundeigentümer sind aus ökonomischen oder anderen Gründen gar nicht interessiert, bestehende bauliche Nutzungsreserven auf eigenem Boden zu realisieren. Dies kann etwa auf Eigentümer von schönen Wohnhäusern mit grosszügigem Umland zutreffen, welche die privilegierte Wohn- und Gartensituation einer maximalen baulichen Ausnutzung ihrer Parzelle vorziehen. Es kann aber auch auf Genossenschaften zutreffen, die zur Realisierung einer - grundsätzlich zulässigen - höheren baulichen Nutzung ihres Areals eine ganze (bewohnte) Siedlung abbrechen und vollständig neu erstellen müssten, was im sozialen Gefüge einer Wohngenossenschaft nur schwer realisierbar ist (ganz abgesehen davon, dass in einem solchen Fall die neu erstellte Bebauung typischerweise grössere Räume aufweisen würde und daher trotz grösserer Bruttogeschossfläche die Bewohnerzahl insgesamt nicht steigen würde, wohl aber die Mietpreise). Auch Eigentümer von älteren Renditeliegenschaften erzielen unter Umständen mit der Vermietung der bestehenden Bausubstanz eine bessere Rendite auf ihrem Kapital, als wenn sie das Gebäude abbrechen und durch ein neues Gebäude ersetzen würden, auch wenn das neue Gebäude ein paar Quadratmeter mehr Bruttogeschossfläche aufweisen könnte. Es besteht in diesem Sinne erfahrungsgemäss eine gewisse Trägheit verschiedener Eigentübertypen in Bezug auf die maximale Realisierung der zulässigen baulichen Nutzung.

Aber auch eine zonenrechtliche Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer **grossflächigen Aufzoning** würde nicht zu einem sinnvollen Resultat führen. Zunächst spricht die *bauliche Dichte* der Stadt Basel speziell in den Zonen 3 – 6 gegen eine flächendeckende weitere bau-

liche Nachverdichtung<sup>24</sup>. Die Stadt ist geprägt durch die geschlossene Bauweise mit Blockrandbebauungen, wo Bautiefen und Geschosszahl vorgegeben und in den meisten Fällen auch ausgeschöpft sind. Einige Stadtgebiete sind bereits heute durch den früher möglichen Strassenzuschlag zum gesetzlichen Nutzungsmass übernutzt. Zudem ist die Bauhöhe der Blockrandbebauungen in Basel seit jeher durch die Gebäudeabstände zur gegenüberliegenden Blockrandbebauung bzw. zu ihrer Strassenfront definiert worden. Damit wurden die weit verbreiteten Lichteinfallswinkel von 45° und 60° bei Blockrandbebauungen in Basel auch zum Schutze vor Verschattung der Allmend zum üblichen Qualitätsmassstab. Bereits die Zulassung einzelner Gebäudeaufstockungen, welche diese Qualitätsmassstäbe ignorieren, würde diese Bebauungsstruktur unwiderruflich und tiefgreifend verändern. Die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in bereits dicht bebauten Wohngebieten durch Erhöhung der Geschosszahl hätte in den meisten Fällen unerwünschte Nebenwirkungen, namentlich auf den Lichteinfallswinkel von bestehenden Wohnräumen in der Nachbarschaft. Sodann ist die *Parzellen- und Eigentumsstruktur in vielen Gebieten der Stadt sehr kleinteilig*. Auf den vorhandenen kleinflächigen Parzellen kann sehr oft gar nicht sinnvoll in die Höhe gebaut werden. Ferner würde eine grossflächige Aufzoning ganzer bebauter Gebiete zu einer *unkontrollierten und unkoordinierten, städtebaulich unbefriedigenden Entwicklung der Bausubstanz* führen. Die hohe Qualität relativ homogener Bebauungsstrukturen einer geschlossenen Randbebauung mit einheitlicher Bauhöhe und Bautiefe, wie sie in der Stadt Basel besonders weit verbreitet ist, würde durch einzelne zusätzliche Geschosse besonders stark tangiert. Man stelle sich etwa vor, dass in einem aus Reihenhäusern bestehenden Blockrand einzelne Eigentümer aufgrund einer Aufzoning des ganzen Strassenzugs unkoordiniert begännen, ein oder zwei Stockwerke höher zu bauen: Das Ergebnis wäre eine willkürlich geformte, von fensterlosen Brandmauern geprägte Transformations-Silhouette, die das Stadtbild am betreffenden Ort über Jahrzehnte hinaus prägen würde. Schliesslich befindet sich innerhalb des bebauten Gebiets an verschiedenen Orten *schützenswerte Bausubstanz*, deren Erhaltung bei einer grossräumigen Aufzoning gefährdet würde.

Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass die innere bauliche Verdichtung des Stadtgebiets (insbesondere im Bereich der Wohnnutzungen) meist nicht mit grossflächigen Zonenänderungen zu erreichen ist, sondern **nur mit punktuellen Massnahmen**, die jeweils in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern angegangen werden müssen. Oft erfordern solche Massnahmen eine Bereinigung der Eigentümerstruktur (Arrondierung oder Zusammenlegung einzelner Parzellen). Der "richtige Zeitpunkt" für solche Entwicklungen ergibt sich oft aus individuellen und kaum planbaren Umständen (Kaufgelegenheiten, Erbfälle, Aufgabe oder Wegzug eines Geschäfts etc.). Der Regierungsrat hat dieses Verdichtungspotenzial nicht etwa vergessen, sondern im Ratschlag explizit dargelegt, dass und in welcher Weise er es realisieren will (Ratschlag Teil 1, S. 23 und S. 33 ff.).

Es geht daher nach Auffassung der Kommissionsmehrheit nicht darum, eine Entscheidung zu treffen zwischen "innerer Verdichtung" und "Erweiterung des Siedlungsgebiets" oder diese beiden Strategien gegeneinander auszuspielen. Selbstverständlich sollen die Potenziale der inneren Verdichtung ausgeschöpft werden (wie dies ja in der Vergangenheit auch immer wieder der Fall war, wenn sich dazu eine Gelegenheit bot, etwa in den Fällen Lautengarten, Sevogelpark, Falkensteinerpark, Magnolienpark etc.). Aber **die punktuellen Möglichkeiten der inneren Verdichtung können in nützlicher Frist die Potenziale der vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen in keiner Weise ersetzen**. Um das Ziel der Schaffung neuen Wohnraums in quantitativ angemessenem Umfang erreichen zu können, ist die Realisierung der Stadtrandentwicklungen zwingend. Auf diese Stadtrandentwicklungen ganz oder teilweise zu verzichten, würde bedeuten, den Siedlungsdruck in entsprechendem Umfang auf das Umland zu verlagern. Das ist der Hauptgrund, weshalb die Kommissionsmehrheit der Bebauung des für die Wohnhochhäuser an der Grenzacherstrasse vorgesehenen Raums zustimmt und darauf nicht - auch nicht teilweise - verzichten will.

<sup>24</sup> Vgl. dazu die Stellungnahme des Regierungsrats Nr. 11.5144.02 vom 14. Dezember 2011 zur Motion Emmanuel Ullmann und Konsorten für ein verdichtetes Bauen und energetischer Sanierung der Bausubstanz.

Dazu kommt, dass es sich bei dem zur Diskussion stehenden Gebiet ja nicht um unberührte Natur handelt, die der Besiedelung geopfert werden müsste. Wie oben bereits ausgeführt wurde (und auf der Luftaufnahme in Abbildung 2 [S. 20] gut ersichtlich ist), ist das betreffende Gebiet schon heute eindeutig als Teil der Siedlungsfläche einzustufen. Es befinden sich dort im Wesentlichen nichtöffentliche Freizeitgärten (mit dazu gehörenden Kleingebäuden und Erschliessungsflächen) und Sportplätze. Es kommt dazu, dass dieses Gebiet mit der Aussicht auf den Rhein, der Nachbarschaft des Schulzentrums Bäumlihof, dem direkten ÖV-Anschluss mit knapp 10 Minuten Fahrzeit in die Innenstadt und der Einbettung in eine Sport-, Garten- und Erholungslandschaft über etliche Vorzüge als Wohnlage verfügt. Dieses Gebiet zu überbauen ist in der Güterabwägung offensichtlich vertretbar.

Es ist nach der Ansicht der Kommissionsmehrheit auch nicht zu befürchten, dass das Gebiet des Bebauungsplanperimeters nach der Erstellung der vorgesehenen Hochhäuser faktisch nur noch den dort ansässigen Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung stehen wird. Für die Frage, wie weit das betreffende Gebiet von der weiteren Öffentlichkeit genutzt werden kann, ist die geschickte Anordnung der frei zugänglichen Flächen und Verbindungen zwischen den zahlreichen nichtöffentlichen Freizeitgärten viel entscheidender. Dass diese Freizeitgärten aufgrund der grossen Fläche, die sie beanspruchen, der Öffentlichkeit des Gebiets gewisse Grenzen setzen, ist klar, ist aber von einer Mehrheit der Stimmberechtigten gewollt. Die öffentlich zugänglichen Flächen werden gewiss in verstärktem Mass von der Anwohnerschaft genutzt, wie dies bei jeder städtischen Grünanlage der Fall ist. Dass aber die weitere Öffentlichkeit diese Freiflächen faktisch kaum benützen kann, ist aufgrund der Zahlenverhältnisse kaum zu befürchten. Zudem ist daran zu erinnern, dass die meisten dieser Flächen der Öffentlichkeit im heutigen Zustand *überhaupt nicht* zur Verfügung stehen.

#### **4.2.5.2.2 Gestaltungsfrage: Sind Wohnhochhäuser die richtige Bebauungsform?**

Einzelne Mitglieder der Kommission vertreten die Meinung, dass das vorgeschlagene Konzept der Bebauung mit Wohnhochhäusern nicht optimal oder jedenfalls noch nicht beschlussreif sei. Es wird befürchtet, dass in den Wohnhochhäusern kaum Wohnraum für Familien entstehen würde, sondern überwiegend Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Zudem sei der Bau von Hochhäusern vergleichsweise teuer, weshalb auch die Mietpreise eher teuer würden. Damit werde jedoch das Hauptziel der Wohnraumförderung verfehlt. Diese Befürchtungen werden u.a. belegt mit einer Studie zu sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit der Stadtrandentwicklung Ost, die unter der Federführung der Fachhochschule Luzern im Auftrag des Kantons Basel-Stadt erstellt wurde<sup>25</sup>. In dieser Studie wird auf das Risiko hingewiesen, dass in den Hochhäusern eine einseitige Zusammensetzung der Bewohnerschaft entstehen könnte, dass die Entfaltung eines eigenen Siedlungslebens sich als unmöglich erweisen könnte oder dass die Wohninseln zu einem wenig eingebundenen Hochhausstandort werden könnten. Schliesslich sei im vorliegenden Fall mit der Hochhausstruktur nicht einmal eine besonders hohe Wohndichte zu gewinnen; Hochhäuser eigneten sich nur im bereits bebauten Siedlungsraum als Verdichtungsmassnahme, aber nicht auf unbebautem Gebiet. Aufgrund dieser Überlegungen sind einzelne Kommissionsmitglieder der Meinung, die Bebauungsplanung für das fragliche Gebiet sei zu überarbeiten. Das würde bedeuten, dass der Ratschlag insgesamt an den Regierungsrat zurückgewiesen werden müsste; alternativ könnten bei der Behandlung der Beschlussanträge auch diejenigen Anträge, die sich auf die Stadtrandentwicklung Ost beziehen, abgelehnt und gleichzeitig der Regierungsrat gebeten werden, für die Entwicklung des östlichen Stadtrands eine überarbeitete Planung vorzulegen.

---

<sup>25</sup> Stadtrandentwicklung Basel Ost, Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit, Studie der Arbeitsgemeinschaft Hochschule Luzern, Metron AG und Zeuglin-Gölker Immobilienstrategien GmbH im Auftrag des Kantons Basel-Stadt, Dezember 2012.

Die Mehrheit der Kommission kommt in dieser Frage zu einem anderen Schluss. Sie befürwortet im Rahmen der Stadtrandentwicklung Ost insbesondere auch den Erlass eines Bebauungsplans zur Realisierung der vorgesehenen Wohnhochhäuser. Die folgenden Überlegungen sind dabei entscheidend:

Zunächst wird grundsätzlich bestritten, dass bei Wohnhochhäusern a priori ein grösseres Risiko einer "unguten" Entwicklung der Bewohnergemeinschaft besteht. Zur Beurteilung dieser Frage wäre zunächst zu klären, welche diesbezüglichen Entwicklungen überhaupt einer raumplanerisch relevanten Bewertung zugänglich sind. Ob und wie stark die einzelnen Bewohner eines Gebäudekomplexes (ob dies nun ein Hochhaus oder ein reguläres Mehrfamilienhaus oder eine Gruppe zusammengehörender Einfamilienhäuser sei) ihr Leben gemeinschaftlich organisieren oder eher einen zurückgezogenen, individualistischen Lebensstil pflegen, dürfte in einem freiheitlichen Staat kaum ein relevantes Kriterium für die Raumplanung sein. Auch die Frage, wie weit die Schaffung von Wohnraum für Einpersonenhaushalte wünschbar oder nicht wünschbar ist, muss angesichts des sehr hohen Anteils an Einpersonenhaushalten im Kanton Basel-Stadt (mit entsprechender Wohnungsnachfrage) zumindest differenziert beurteilt werden. Relevant wären solche Aspekte allenfalls dann, wenn befürchtet werden müsste, dass die Zurückgezogenheit der Bewohner Ausmasse annehmen könnte, bei denen geradezu von sozialer Vereinsamung oder Verelendung gesprochen werden müsste. Im Weiteren wären als "ungute" Entwicklungen einer Bewohnerstruktur solche anzusehen, die andere spezifisch staatszielrelevante Nebenwirkungen hätten wie etwa grassierende Bedürftigkeit und Sozialhilfeabhängigkeit, erhöhte Kriminalität, übermässige Konzentration und Isolation integrationsbedürftiger Bevölkerungsgruppen etc. Dass solche Entwicklungen der Bewohnerschaft spezifisch und mit grösserem Risiko in Hochhäusern erfolgen sollen, kann angesichts der Erfahrungen, die im Kanton Basel-Stadt mit Wohnhochhäusern bestehen, in keiner Weise bestätigt werden. Auch Erfahrungen andernorts lassen eine solche pauschale Aussage nicht zu. Zwar gab (und gibt) es durchaus (wenn auch nicht im Kanton Basel-Stadt) Wohnhochhäuser, in denen eine nicht wünschbare soziale Entwicklung zu beobachten war. Daneben gibt es aber auch sehr viele Hochhäuser, deren Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld sehr glücklich sind. Im Kanton Basel-Stadt kann einerseits auf Genossenschaftswohnhochhäuser (z.B. Wohngenossenschaft Entenweid) und andererseits auf reguläre Mietliegenschaften in Privateigentum (z.B. Redingstrasse, Hechtliacker) verwiesen werden, bei denen keine raumplanerisch relevanten sozialen Probleme bekannt sind<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Im Rahmen der Ausarbeitung des Hochhauskonzepts für die Stadt Basel, das inzwischen Bestandteil des kantonalen Richtplans ist, wurde vom Bau- und Verkehrsdepartement eine Umfrage unter Bewohnern und Verwaltungen von Wohnhochhäusern gemacht. Berücksichtigt wurden Wohngebäude mit acht oder mehr Stockwerken; damit wurden offensichtlich auch Gebäude berücksichtigt, die mit den hier zur Diskussion stehenden Hochhäusern nicht direkt vergleichbar sind. Trotzdem sind die im Hochhauskonzept wiedergegebenen Ergebnisse der Umfrage interessant: Die meisten erfassten Gebäude gibt es in den Vierteln St. Alban, St. Johann und in den Vorstädten. In Bettingen dagegen steht kein einziges Hochhaus. Fast die Hälfte der Gebäude haben acht Stockwerke. Ein weiteres Drittel verfügt über neun oder zehn Etagen, die übrigen Hochhäuser haben elf bis neunzehn Etagen. In den 236 Wohnhochhäusern gibt es insgesamt 5449 Wohnungen. Davon sind knapp über 5% Einzimmer-, 25% Zweizimmer-, 45% Dreizimmer, 20% Vierzimmer- und knapp über 5% Fünzimmer- oder grössere Wohnungen. Die durchschnittlichen Mieten liegen verhältnismässig niedrig. Während eine Einzimmerwohnung durchschnittlich für 620 Franken zu haben ist, kostet eine Fünzimmerwohnung rund 2'180 Franken pro Monat. Dazu kommen noch Heiz- und Nebenkosten. Was die Leerstände bei Hochhauswohnungen angeht, liegt die Quote mit 0,7 Prozent leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 0,9 Prozent. Grosse Wohnungen (ab fünf Zimmern) stehen fast nie leer. Hochhausbewohner scheinen allgemein mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein: Etwa vierzig Prozent leben seit über zehn Jahren in der gleichen Wohnung. Etwas mehr als die Hälfte der Bewohner sind zwischen 20 und 64 Jahre alt. Knapp ein Drittel ist älter als 65 und die übrigen unter 20. Aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen mit drei und mehr Zimmern und der eher tiefen mieten liegt die Vermutung nahe, dass überdurchschnittlich viele Familien in Wohnhochhäusern leben, die für Familien geeigneten Wohnraum bieten. Rund zwei Drittel aller Bewohnerinnen und Bewohner von Hochhäusern sind Schweizer, was ebenfalls ziemlich genau dem kantonalen Schnitt entspricht. Eine Umfrage des Hochbau- und Planungsamts im Jahr 2009 ergab, dass zwei Drittel der Verwaltungen die Marktsituation bei Hochhauswohnungen als gut bis sehr gut einschätzen. Gemäss den Aussagen der Verwaltungen sind über längere Zeit keine wesentlichen Veränderungen der Mieterstruktur feststellbar gewesen.

Die BRK hat zum aktuellen Stand der Diskussion über Wohnhochhäuser in der Architektur einen Experten<sup>27</sup> zu einem Gastreferat eingeladen. Dieses Referat enthielt sehr viele interessante Hinweise und Aussagen, die anschliessend von der BRK mit dem Referenten intensiv diskutiert wurden. Eine umfassende Wiedergabe dieses Beitrags ist an dieser Stelle nicht möglich. Auf einen bestimmten, hier interessierenden Punkt wurde vom Referenten jedoch klar hingewiesen: Die kausale Wirkung der Architektur auf das soziale Gepräge der Bewohnerschaft darf nicht überschätzt werden. Ob sich in einem bestimmten Quartier soziale Missstände ergeben, hängt viel weniger von der städtebaulichen Struktur und von den Gebäudetypen ab als von anderen Umständen. Wenn in einem Quartier die Zahl der schlecht unterhaltenen Liegenschaften zunimmt, die Belastung mit Verkehrs- und Industrieemissionen ein gewisses Mass übersteigt, die Bevölkerungszusammensetzung (und damit auch die quartiertypische Zusammensetzung der Schulklassen) unausgewogen wird, die Bevölkerungsdichte zu gross wird, Frei- und Grünräume fehlen und andere für ein gutes Wohnumfeld wichtige sozioökonomische Rahmenbedingungen nicht vorhanden sind, dann besteht die Gefahr, dass sich soziale Missstände bilden - und zwar völlig unabhängig davon, ob die betroffenen Liegenschaften Hochhäuser oder Blockrandbauten sind. Dieses Erkenntnis ergab sich für den Experten aus Analysen verschiedenster Hochhausiedlungen in diversen Ländern Westeuropas. Sie dürfte heute von den meisten Fachleuten im Wesentlichen geteilt werden.

Vor diesem Hintergrund scheint es der Kommissionsmehrheit nicht angezeigt, den vorgeschlagenen Bebauungsplan für die Wohnhochhäuser aus Furcht vor einer unerwünschten Entwicklung der Bewohnerschaft abzulehnen. Viel eher muss bei der Planung und Realisierung der Bauten darauf geachtet werden, die beeinflussbaren Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass den potenziellen Risiken entgegengewirkt wird. Dazu liefert die oben bereits erwähnte Studie zu sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit der Stadtrandentwicklung Ost durchaus nützliche Hinweise<sup>28</sup>; insbesondere ist eine Etappierung der Bebauung ratsam, und es ist eine gewisse Diversifizierung bei den Investorentypen anzustreben (Staat als Investor, Abgabe im Baurecht an Genossenschaften, institutionelle Anleger oder Projektentwickler mit oder ohne Auflagen). Hier wirkt sich sicher positiv aus, dass sich der Planungssperimeter weitgehend im Grundeigentum des Kantons Basel-Stadt befindet. Insbesondere über Baurechtsverträge ist auch für die längerfristige Entwicklung der Bebauung ein Steuerungsinstrument vorhanden.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die Wahl einer grundsätzlich anderen Baukörpertypologie am hier interessierenden Ort nur dadurch erkaufte werden kann, dass der Umfang der realisierbaren Wohnfläche (d.h. die Zahl der Wohnungen, die gebaut werden können) verringert wird. Dies ergibt sich zwingend daraus, dass aufgrund des Volksentscheids zur Familiengarten-Initiative der weitaus grösste Teil der in Frage kommenden Fläche nicht bebaut werden kann, sondern für die Freizeitgärten reserviert bleiben muss. Es ist daher nicht möglich, an diesem Ort "in die Breite statt in die Höhe" zu bauen. Eine Verkleinerung des realisierbaren Wohnraumangebots ist aus der Sicht der Kommissionsmehrheit jedoch (aus den oben dargelegten Gründen) abzulehnen. Die Wohnhochhäuser erweisen sich daher als die an diesem Ort sinnvolle Bebauungsform.

Zur formalen Frage, ob es widersprüchlich sei, ein Gebiet der Grünanlagenzone zuzuweisen und gleichzeitig für dieses Gebiet einen Bebauungsplan festzusetzen, der eine Bebauung ermögliche, ist Folgendes auszuführen: Auch Freiraumzonen können (wie alle Zonen) von Bebauungsplänen überlagert werden. In einem Bebauungsplan festgelegte Vorschriften gehen den Regeln der Zone, in der sich das betreffende Gebiet befindet, grundsätzlich vor. In welcher Zone sich der Perimeter eines Bebauungsplans befindet, ist nur (aber immerhin) entscheidend für diejenigen Fragen, die der Bebauungsplan nicht regelt; d.h. die sich aus der Zonenordnung ergebenden Bauvorschriften haben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans subsidiären Charakter. Die Frage im vorliegenden Fall ist daher: Welche Zonenordnung soll subsidiär zu den im Bebauungs-

---

<sup>27</sup> Herr Prof. Dr. Michael Koch (Architekt, Hafencity Universität Hamburg).

<sup>28</sup> Vgl. Fussnote 25.

plan enthaltenen Vorschriften gelten? Im Hinblick darauf, dass gemäss Bebauungsplan nur maximal 7% (nämlich 8'000 m<sup>2</sup>) der Arealfläche bebaut werden dürfen, erscheint es schon aus rein quantitativen Überlegungen sachgerecht, subsidiär nicht die Regeln einer Bauzone, sondern diejenigen einer Freiraumzone zur Anwendung zu bringen. Zudem ist die Zuweisung des Areals in die Grünanlagenzone auch aus programmatischen Gründen angezeigt: Es wird damit zum Ausdruck gebracht, dass das Areal trotz der vorgesehenen Bebauunginseln insgesamt als eine grosse Grünanlage ("Stadt-Landschafts-Park") gestaltet werden soll; dies ist für die Behörden, die im Rahmen der weiteren Planung und der Erteilung konkreter Baubewilligungen naturgemäss gewisse Ermessensentscheide treffen müssen, wegleitend.

Im Übrigen wird auf die ausführliche Erläuterung und Begründung der gesamten Stadtrandentwicklung Ost im Ratschlag und auf die dortige Auseinandersetzung mit den verschiedenen Anliegen der Einsprachen und Anregungen verwiesen. Die Kommissionsmehrheit kann sich diesen Ausführungen anschliessen.

#### **4.2.5.2.3 Anzug Daniel Goepfert und Konsorten**

Am 15. Mai 2013 überwies der Grosse Rat den Anzug von Daniel Goepfert und Konsorten betreffend eine genossenschaftliche Hochhaussiedlung Rheingarten (13.5124.01) zur Prüfung und Berichterstattung direkt an die BRK.

Dieser Anzug hat den folgenden Wortlaut:

##### **"Anzug betreffend eine genossenschaftliche Hochhaussiedlung Rheingarten"**

Die ersten Hochhäuser in Basel waren genossenschaftliche Bauten, es handelte sich um die so genannten Entenweid-Hochhäuser (1951). Es folgten die genossenschaftlichen Hochhäuser auf dem Sternfeld in Birsfelden. Nach diesem erfolgversprechenden Anfang geriet der Hochhausbau ins Stocken, in Basel wie in der Schweiz. Diese Zurückhaltung dauert lange an. Auch wenn der verdichtete genossenschaftliche Wohnungsbau heute voran getrieben wird, so bei der Generationensiedlung "Kohlistieg" (WGN) und bei der geplanten Siedlung an der S-Bahnstation Niederholz (WG Höflirain), gibt es doch keine aktuellen Beispiele von Hochhäusern, die genossenschaftlich betrieben werden. Im nicht-genossenschaftlichen Bereich hingegen hat der Bau von Hochhäusern in den letzten Jahren einen grossen Aufschwung erlebt, denken wir nur an den Messturm und die geplanten Hochhäuser bei der Roche oder auf dem Novartis Campus.

Im Hochhauskonzept des Kantons Basel-Stadt werden Ränder von Geleisefeldern, Brückenköpfe und das Rheinufer als besonders geeignete Standorte für den Bau von Hochhäusern genannt. Beim Rheinufer steht das Gebiet zwischen dem Sportzentrum Rankhof und dem Rhein im Vordergrund. Laut neuem, noch zu verabschiedendem Zonenplan sind dort einzelne Hochhäuser im Park zwischen Rhein und Hochrheinbahn vorgesehen. Diese seien laut der Homepage des Planungsamtes "sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren" und es brauche "grosszügige Zwischenräume", um die Freiraumvernetzung im Park zu ermöglichen". Damit sind die Familiengärten, die Grünflächen und die Sportanlagen gemeint.

Die Politikerinnen und Politiker in Basel-Stadt sind sich weitgehend darüber einig, dass es einen Mangel an neuem, aber erschwinglichem Wohnraum gibt, vor allem für Familien. Mit dem Bau von zwei bis fünf wohngenossenschaftlichen Hochhäusern im beschriebenen Gebiet, für das wir den Namen "Rheingarten" vorschlagen, könnte ein wichtiger Schritt vorwärts gemacht werden. Von Seiten der einzelnen Wohngenossenschaften braucht es hierfür den Willen, mit anderen Wohngenossenschaften zusammen zu arbeiten, den Mut, ein unternehmerisches Risiko auf sich zu nehmen und die Bereitschaft, in neuen Dimensionen zu denken und sich nicht auf die Pflege der eigenen Genossenschaft zu beschränken.

In diesem Sinne bitten wir den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, welche Massnahmen geeignet sind, um genossenschaftliche Hochhäuser im Rheingarten zu ermöglichen.

Daniel Goepfert, René Brigger, Philippe P. Macherel, Emmanuel Ullmann, Elisabeth Ackermann, Elias Schäfer, Remo Gallacchi"

Der Regierungsrat hat sich gegenüber der BRK zu diesem Anzug dahingehend geäussert, dass nichts dagegen spreche, für einen Teil der vorgesehenen Wohnhochhäuser Genossenschaften als Träger vorzusehen. Dabei kann vorläufig offen bleiben, ob schon die Planung und die Erstellung der Hochhäuser von Genossenschaften verantwortet wird, oder ob die Genossenschaften fertige Gebäude übernehmen werden; diese Frage wird jeweils im Einzelfall zu klären sein und

hängt stark davon ab, zu welcher Form des Engagements geeignete Genossenschaften selbst bereit sind.

Die BRK kann sich diesen Überlegungen anschliessen. Nicht zuletzt im Hinblick auf das oben erwähnte Bedürfnis, unter den verschiedenen Kategorien von Bauträgern eine gewisse Diversifizierung zu erreichen, ist das Anliegen des Anzugs sinnvoll.

Zur verbindlichen Verankerung des Anliegens schlägt die BRK vor, im Bebauungsplan für die Wohnhochhäuser eine Ergänzung wie folgt einzufügen (vgl. Ziffer II.c.1.4. des Beschlussantrags):

"Mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sind Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus anzubieten."

Dazu sind die folgenden Bemerkungen anzufügen:

Die Angebotspflicht bezieht sich auf "Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus". Massgeblich für die Beurteilung, ob eine Institution die Voraussetzungen erfüllt, um als "Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus" anerkannt zu werden, ist das kantonale Gesetz über die Wohnraumförderung<sup>29</sup> und die gestützt darauf vom Regierungsrat zu erlassende Verordnung; diese soll die im Bundesrecht auf Gesetzes- und Verordnungsstufe festgelegten Definitionsmerkmale im Wesentlichen übernehmen.<sup>30</sup> Elementares Wesensmerkmal von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist der Verzicht der wirtschaftlichen Eigentümer (Genossenschafter) auf die Ausschüttung allfälliger Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken, soweit solche Gewinne über eine angemessene Kapitalverzinsung hinausgehen.

Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus können neben Genossenschaften auch juristische Personen anderer Rechtsformen sein (insbesondere Stiftungen).

Die vorgeschlagene Formulierung lässt bewusst offen, in welchem Stadium der Planung bzw. der Realisierung das Engagement geeigneter Institutionen erfolgen muss. Diese Frage muss im Gespräch mit geeigneten Interessenten geklärt werden. Die zuständige Stelle der kantonalen Verwaltung (voraussichtlich Immobilien Basel-Stadt) wird sich zu diesem Zweck frühzeitig (zweckmässigerweise vor dem Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe) aktiv um Kontakte zu geeigneten Institutionen bemühen und mit denselben das Gespräch suchen müssen. Den interessierten Institutionen muss ein angemessener Zeitraum (12 - 18 Monate) für die Abklärung der eigenen Möglichkeiten und die interne Willensbildung gewährt werden. Falls in diesem Rahmen jedoch nicht in genügendem Umfang verbindliche Zusagen von geeigneten Institutionen erhältlich gemacht werden können, kann die Bebauung auch ohne Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

Ein kleiner Teil des Perimeters des Bebauungsplans (Sportplatz) ist im Landeigentum einer privaten Unternehmung. Da diesem privaten Grundeigentümer keine Verpflichtung auferlegt werden kann, einen Anteil seines Grundeigentums bestimmten Investoren anzubieten, wird der Kanton Basel-Stadt gegebenenfalls einen entsprechend grösseren Anteil des ihm zur Verfügung stehenden Bodens gemeinnützigen Wohnbauträgern anbieten müssen, damit für die im Planperimeter total realisierbare Bruttogeschossfläche insgesamt der Mindestwert von 25% eingehalten wird.

Mit der von der BRK vorgeschlagenen Ergänzung des Bebauungsplans kann der Anzug als erledigt beschrieben werden.

<sup>29</sup> Beschluss des Grossen Rates vom 5. Juni 2013, Annahme in der Volksabstimmung vom 22. September 2013, Inkraftsetzung noch ausstehend.

<sup>30</sup> Vgl. Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 30. April 2013 zum Ratschlag Nr. 12.1202.01 betreffend Kantonale Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!" (Anhang zum Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission Nr. 12.1202.02), S. 6.

#### 4.2.5.2.4 Fazit: Zustimmung zum Bebauungsplan Wohnhochhäuser

Im Ergebnis kommt die BRK mit 9 Stimmen gegen 3 Stimmen zum Schluss, dass dem Bebauungsplan Wohnhochhäuser im Rahmen der Stadtrandentwicklung Ost zuzustimmen ist.

#### 4.2.5.2.5 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe

Der Bebauungsplan für die Wohnhochhäuser im Gebiet der Stadtrandentwicklung Ost sieht vor, dass vor Erteilung einer Baubewilligung ein ergänzender Bebauungsplan (Bebauungsplan zweiter Stufe) erlassen werden muss. Dieser legt die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, die insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung beinhaltet (vgl. Ziffer II.c.2 des Beschlussantrags). Explizit ist vorgesehen, dass die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe nach Teilgebieten etappiert werden können.

Dass im vorliegenden Fall, in dem eine Nutzungsentwicklung in einem Zeithorizont von deutlich mehr als zehn Jahren zur Diskussion steht, ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren vorgesehen wird, ist sinnvoll.

Im Unterschied zu der im Ratschlag vorgeschlagenen Regelung, wonach der Grosse Rat für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe zuständig wäre, schlägt die BRK mit einer Mehrheit von 6 Stimmen gegen 4 Stimmen bei 1 Enthaltung vor, diese Zuständigkeit dem Regierungsrat zuzuweisen. Die Gründe dafür wurden bereits oben (S. 16 ff.) ausführlich dargelegt.

Dementsprechend ist Ziffer II.c.2 des Beschlussantrags wie folgt zu ändern:

| Vorlage des Regierungsrats (Ratschlag 12.0740.01)  | Abweichender Antrag der Bau- und Raumplanungskommission   |
|--|---|
| Grossratsbeschluss 1, Ziffer II.b.3  | Ziffer II.c.2   |
| Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen so wie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. | Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <del>Grosse Rat</del> <u>Regierungsrat</u> als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. |

#### 4.2.5.3 Siedlung "Landauer"

Der Regierungsrat schlägt vor, die Siedlung "Landauer" von der Zone 2 in die Schonzone umzuzonen und gleichzeitig für dieses Areal einen Bebauungsplan festzusetzen, der weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht. Aufgrund einer dagegen gerichteten Einsprache der Bau- und Wohngenossenschaft "Im Landauer" als Grundeigentümerin des äusseren Bereichs des Areals beantragt die BRK, auf diese Umzonung und auf den Erlass eines Bebauungsplans zu verzichten. Die detaillierte Begründung dieses Antrags ist unten auf S. 54 f. zu finden.

### 4.3 Stadtrandentwicklung Süd

#### 4.3.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters

Der Planungsperrimeter der Stadtrandentwicklung Süd umfasst im Wesentlichen das Kantonsgebiet südlich des heutigen Randes des bebauten Siedlungsgebiets auf dem Bruderholz bis zur Grenze zum Kanton Basel-Landschaft (Gemeinden Bottmingen, Reinach und Münchenstein).

### 4.3.2 Bestehende Zonenordnung

Das südlich an die bestehenden Bauzonen anschliessende Gebiet ist heute mit Ausnahme der Waldflächen überwiegend keiner Zone zugewiesen, wird aber von der Markierung "Landwirtschaftsgebiete" überlagert. Dies gilt auch für die Freizeitgartenareale, die in dieser Zone nicht zonenkonform sind. An Waldrändern, Böschungen und Wegen befinden sich einige kleinere Flächen in der Grünzone oder keiner Zone zugewiesenen Bereichen ohne Landwirtschaftsüberlagerung. Das Areal des Klosterfiechtenhofs mit dem dort ansässigen Vollzugszentrum und Wohnheim liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Ein oberhalb des Hofes befindliches Wiesengelände mit Reitplatz liegt in der Grünzone. (Vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 39)

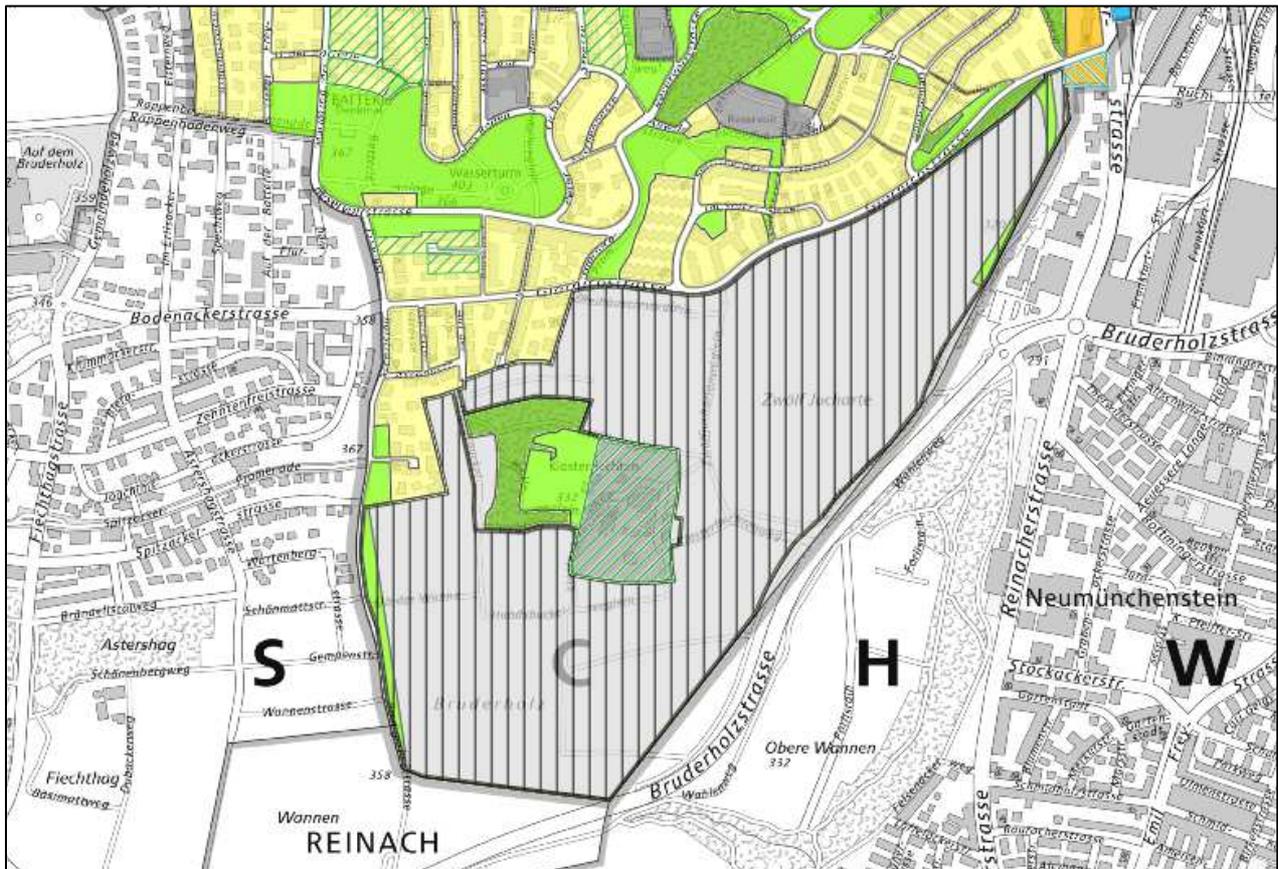


Abb. 4: Bestehende Zonenordnung im Gebiet der Stadtrandentwicklung Süd (Farblegende vgl. S. 91) (Quelle: GeoPortal Basel-Stadt).

### 4.3.3 Testplanung und Zielformulierung

Zur Definition der Ziele und Schwerpunkte der Stadtrandentwicklung Süd wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dieses verlief ähnlich wie dasjenige zur Stadtrandentwicklung Ost, das oben ausführlicher dargestellt ist. In der oben erwähnten, separaten Broschüre über die Testplanungen zu den Stadtrandentwicklungen ist auch die hier interessierende Testplanung zur Stadtrandentwicklung Wannen Süd beschrieben<sup>31</sup>. Es kann im Übrigen auf die oben stehenden Ausführungen (S. 21 ff.) und auf die Darstellung im Ratschlag (Teil 2, S. 38) verwiesen werden.

<sup>31</sup> Vgl. Fussnote 21.

#### 4.3.4 Massnahmen

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung Süd vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die folgenden Elemente:

- a) Für den **Naturraum** im gesamten Planungssperimeter wird zum grössten Teil neu ein rechtlich verbindlicher Schutz festgesetzt. Das bisher weitestgehend keiner Zone zugewiesene (und damit als Baulandreserve in Frage kommende) Gebiet wird fast vollständig einer differenzierten Abfolge von Grün-, Grünanlagen- und Landwirtschaftszonen zugewiesen, wobei mit überlagernden Naturschutz- und Naturschonzonen sonst übliche Bauten (insbesondere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone) untersagt werden. Wichtige Aussichtspunkte werden vor Bebauung bewahrt. Die naturräumliche Vernetzung und verschiedene schutzwürdige Naturobjekte werden gesichert.
- b) Sämtliche bestehenden **Freizeitgartenareale** im Planungssperimeter werden als solche gesichert durch Zuweisung dieser Areale in die Grünanlagenzone mit spezifisch für Freizeitgartenareale vorgesehenen Nutzungsvorschriften.
- c) Östlich der Predigerhofstrasse und südlich der unteren Giornicostrasse werden zwei Perimeter für **neue Wohnbaugebiete** der im Bruderholz üblichen Zone 2a für eine offene zweigeschossige Bebauung zugewiesen. Die Abgrenzungen orientieren sich an der natürlichen Topografie: Das Wohngebiet östlich des Predigerhofwegs orientiert sich am Verlauf der Plateaufläche des Bruderholzes und der bestehenden Siedlungsgrenze in Bottmingen. Das Wohngebiet an der Giornicostrasse bleibt in der zur Strasse orientierten Senke und lässt den in Richtung Dreispitz verlaufenden Geländerücken frei von Bebauung. Ergänzende Regelungen werden in einem Bebauungsplan festgelegt; dieser sieht auch vor, dass die genaue Lage und Ausdehnung der Wohnbauten nach weiteren Detailstudien in einem zweiten Bebauungsplan festzulegen sind. Es kann mit einem Potenzial von ca. 125 Wohneinheiten gerechnet werden, die Wohnraum für rund 250 Personen umfassen. Die Flächen der vorgeschlagenen neuen Baufelder gehören weitgehend dem Kanton Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung. Am Baufeld an der Giornicostrasse haben bereits benachbarte Genossenschaften ihr Interesse angemeldet.

#### 4.3.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission

##### 4.3.5.1 Allgemeines

Die BRK hat zur Stadtrandentwicklung Süd eine Delegation des Neutralen Quartiervereins Bruderholz (NQVB) zu einer Anhörung eingeladen. Der NQVB hat gegen die Stadtrandentwicklung Süd Einsprache erhoben<sup>32</sup>. Er lehnt die geplante Stadtrandentwicklung Süd ab, weil sie den Betrieb des Klosterfiechtenhofs gefährden könne, Aussichtslogen und Erholungsmöglichkeiten beeinträchtige, die Freizeitgartenanlagen reduziere und ein falsches Zeichen für weitere Überbauungen des Bruderholzrückens sei.

Im Rahmen der Anhörung wiesen die Vertreter des NQVB darauf hin, dass in den Jahren 1984 und 2006 im Rahmen von Volksabstimmungen Volksentscheide zur Belassung von Grünflächen auf dem Bruderholz ergingen; diese Entscheide seien zu respektieren. Der heute bestehende Siedlungsabschluss sei beizubehalten. In einer Güterabwägung sei der durch zusätzliche Baufelder entstehende Nutzen, von dem nur wenige profitierten, geringer zu gewichten als der Verlust an Wohnwert im nahen Umfeld und der Verlust an Erholungsraum für die ganze Bevölkerung von Stadt und Region. Die geplanten neuen Baufelder gäben ein falsches Zeichen an die Nachbargemeinden, weil diese sich dadurch veranlasst sehen könnten, ihrerseits den Bruderholzrückens

<sup>32</sup> Mangels Einsprachelegitimation kann auf die Einsprache des NQVB nicht eingetreten werden. Die Einsprache wird daher als Anregung behandelt. In materieller Hinsicht wurden die Vorbringen des NQVB aber von der BRK ebenso sorgfältig geprüft, wie wenn die Eingabe als Einsprache zu behandeln wäre.

weiter zu bebauen. In ökologischer Hinsicht sei zu bedenken, dass Vernetzungskorridore gefährdet und Fruchtfolgeflächen reduziert würden; Letzteres könnte die Existenz der Bauernbetriebe Klosterfiechten und St. Margarethen gefährden. Das heutige Landwirtschaftsgebiet sei daher unverändert zu belassen und zu schützen. Dem NQVB gehe es nicht darum, jede Entwicklung zu verhindern. Richtig wäre es, nach innen zu verdichten, aber keine weiteren Freiflächen zu verbauen. Für die Verdichtung nach innen würde der NQVB Hand bieten.

Die BRK hörte auch einen Vertreter des WWF an<sup>33</sup>. Dieser äusserte sich zur Erweiterung des Baugebiets im Rahmen der Stadtrandentwicklung Süd nicht grundsätzlich kritisch. Dass mit dem Baufeld an der Predigerhofstrasse auf die Höhe der Bebauung der Gemeinde Bottmingen aufgeschlossen werden soll, wird vom WWF als vertretbar erachtet. Beim Baufeld an der Giornicostrasse stellen sich nach der Ansicht des WWF in erster Linie politische Fragen, weil an diesem Ort schon einmal über eine Bebauung abgestimmt und diese abgelehnt wurde. Insgesamt ist die Erweiterung des Siedlungsgebiets am südlichen Stadtrand aus der Sicht des WWF mehr eine politische Frage als eine solche des Naturschutzes.

Zur Prüfung der Auswirkungen der vorgesehenen Bauungen auf die Aussicht liess die BRK vom BVD schematische Visualisierungen anfertigen. Diese sind auf den folgenden Seiten abgebildet.

Abbildung 5 (S. 36) zeigt den Blick von der Predigerhofstrasse in Richtung Jura (die genaue Verortung der Visualisierung ist in Abbildung 6 schematisch dargestellt). Links im Bild sind das letzte der bestehenden Gebäude und anschliessend (in weiss) schematisch die Ausläufer einer möglichen künftigen Bebauung im Teilperimeter A des vorgeschlagenen Bebauungsplans sichtbar. Die Vorschrift, wonach im Teilperimeter A nur zweigeschossig (ohne Dachgeschoss) gebaut werden darf, führt dazu, dass die Bebauung sich massvoll in die Landschaft einfügt, und dass sie die horizontale Linie der Krete des Bruderholzrückens nicht übersteigt.

Abbildung 7 zeigt den Blick vom Zwölfjuchartenweglein in Richtung Chrischona. Auf dem Geländeboden ist die Ausdehnung des Teilperimeters C des Bebauungsplans dargestellt. Die gestrichelte weisse Linie zeigt die räumliche Ausdehnung einer zur Strasse hin 9 m hohen Bebauung (entsprechend zwei Geschossen plus Dachgeschoss). Gut erkennbar ist, dass diese Bebauung sich vollständig in die Talsenke der Giornicostrasse einfügt und den Horizont nicht stört.

---

<sup>33</sup> Diese Anhörung bezog sich auf die gesamte Zonenplanrevision. Der Vertreter des WWF äusserte sich u.a. auch zur Stadtrandentwicklung Süd.



Abb. 5: Schematische Visualisierung Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd, Teilperimeter A und B: Blick von der Predigerhofstrasse in Richtung Jura (Verortung vgl. Abbildung 6).

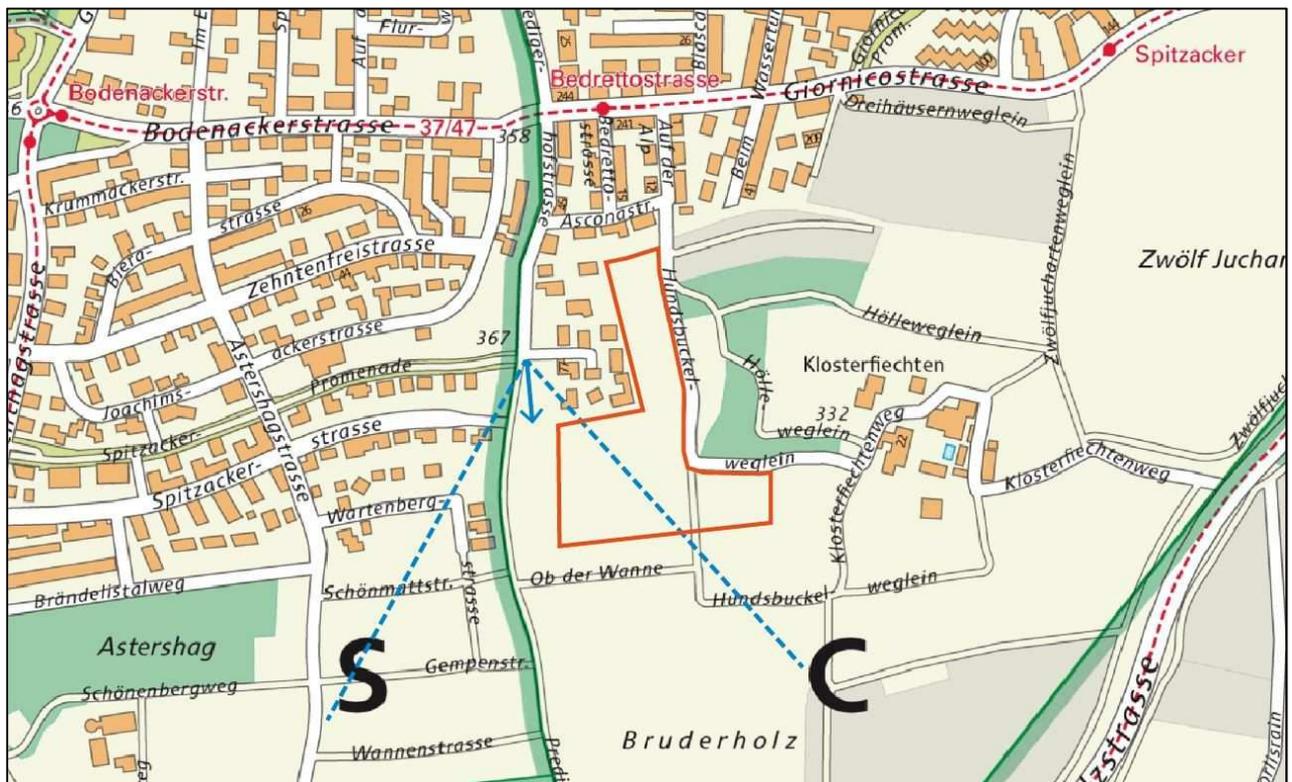


Abb. 6: Verortung der Visualisierung in Abbildung 5. Blickrichtung und Blickwinkel sind blau dargestellt. Schematisch mit roter Umrandung eingezeichnet ist der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Teilperimeter A und B). (Quelle Plangrundlage: GeoPortal Basel-Stadt)



Abb. 7: Visualisierung Stadtrandentwicklung Süd, Teilperimeter C: Blick vom Zwölfjuchartenweglein in Richtung Chrischona.

Nach eingehender Diskussion stimmt die BRK dem Vorschlag der Stadtrandentwicklung Süd zu. Das Gesamtpaket der vorgeschlagenen Massnahmen erscheint insgesamt als massvoll und ausgewogen. Einerseits wird der weitgehend unbebaute Naturraum des nach Süden ausragenden Zipfels des Kantonsgebiets zum weitaus grössten Teil mit zonenrechtlichen Massnahmen vor künftiger Überbauung geschützt, was ein längerfristiger Grundsatzentscheid ist. Andererseits wird in zwei vergleichsweise kleinen Gebieten, wo eine Arrondierung der bestehenden Bauzone aus der Perspektive einer gesamthaften Betrachtung sinnvoll ist, eine Erweiterung der Wohnbauzone vorgesehen.

Die konkrete Betrachtung der beiden vorgesehenen neuen Baugebiete zeigt, dass es sich dabei im Wesentlichen um Arrondierungen des bestehenden Baugebiets handelt:

Beim Baugebiet östlich der Predigerhofstrasse (Teilperimeter A und B) ist aus der Vogelschau (vgl. Abbildung 6, S. 36) sehr gut erkennbar, wie sich der Perimeter des Bebauungsplans am bestehenden Siedlungsgebiet orientiert. In westlicher Richtung rückt der Bebauungsplan nicht näher an die Predigerhofstrasse heran als die bestehende Bebauung, so dass der Freiraum zwischen der Predigerhofstrasse und der östlich davon gelegenen Bebauung (die imaginäre Baulinie) durchgehend gewahrt bleibt. In südlicher Richtung lässt der Bebauungsplan nur ein Aufrücken des Siedlungsgebiets bis zur Höhe der bestehenden Bauten auf dem Gebiet der Gemeinde Bottmingen zu, womit ein sinnvoller Abschluss des Siedlungsgebiets gefunden wird.

Das Baugebiet an der Giornicostrasse (Teilperimeter C) sieht zwar auf dem Plan zunächst nach einer "Ausbauchung" des Siedlungsgebiets aus. Tatsächlich handelt es sich aber bei der betreffenden Situation um eine talartige Senke, deren Boden die Giornicostrasse ist. Die eine (nördliche) Talseite ist bereits bebaut. Die gegenüberliegende (südliche) Talseite soll nun ergänzend ebenfalls bebaut werden. Die vorgeschlagene neue Bebauung fügt sich vollständig in die Gelän-

desenke ein, wie die Visualisierung (Abbildung 7, S. 37) sehr gut zeigt. Aufgrund der lokalen Topographie des betreffenden Gebiets drängt sich die vorgeschlagene Erweiterung des Baugebiets geradezu auf.

Demgegenüber vermögen die Argumente des NQVB und der Anwohnerschaft nicht zu überzeugen. Insbesondere wird die Qualität des (unbestrittenermassen wichtigen) Naherholungsgebiets durch die vorgeschlagenen neuen Bebauungen nicht in spürbarer Weise vermindert. Die Bebauungen befinden sich durchwegs an Orten, an denen der Spaziergänger sich schon heute innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets fühlt. Der "erlebte Siedlungsrand" verschiebt sich praktisch nicht. Die Position des NQVB scheint sich eher daraus zu ergeben, dass Anwohner vom Verlust der in unmittelbarer Nähe zu ihrer Wohnadresse befindlichen Grünflächen in besonderer Weise persönlich betroffen sind. Dass die so betroffene Anwohnerschaft sich gegen die vorgeschlagenen Erweiterungen des Baugebiets zur Wehr setzt, ist verständlich und legitim. In der Güterabwägung vermag diese Position jedoch gegenüber den Interessen des gesamten Kantons nicht zu überwiegen. Insbesondere das grosse Bedürfnis, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können (vgl. dazu die Ausführungen oben in Abschnitt 3.1 [S. 11] und in Abschnitt 4.2.5.2.1 [S. 25]), wiegt schwerer als die verständlichen Interessen der Anwohnerschaft.<sup>34</sup>

Entgegen den Ausführungen des NQVB beinhalten die hier vorgeschlagenen Siedlungserweiterungen auch keine Missachtung des Volkswillens. Diejenigen Areale, die Gegenstand der Volksabstimmung vom 12. Februar 2006 waren<sup>35</sup> und für die damals entschieden wurde, dass sie unbebaut bleiben sollen, werden von den hier zur Diskussion stehenden Zonenänderungen nicht tangiert. Dass im Jahr 1984 schon einmal über eine Siedlungserweiterung an der Giornicostrasse abgestimmt wurde und diese Erweiterung damals abgelehnt wurde, ist zwar richtig, aber erstens liegt diese Volksabstimmung nun fast dreissig Jahre zurück, weshalb das Gebiet mit Recht neu betrachtet und beurteilt werden darf, und zweitens war die damals vorgeschlagene Bebauung deutlich anders angeordnet als das heute zur Diskussion stehende Baufeld.

Auch gefährdet die Stadtrandentwicklung Süd die Existenz der Bauernhofbetriebe St. Margarethen und Klosterfiechten nicht. Im Rahmen der Planung hat eine Vorkoordination mit der für diese Landwirtschaftsbetriebe zuständigen Stelle von Immobilien Basel-Stadt (IBS) stattgefunden. IBS ist einverstanden mit der vorgeschlagenen Stadtrandentwicklung Süd. Die mittelfristige Strategie der IBS führt weg von der Ertragslandwirtschaft hin zur Erlebnis- und Erholungslandwirtschaft.

Schliesslich führt die Stadtrandentwicklung Süd auch nicht zu einer unangemessenen Reduktion der Fruchtfolgeflächen. Als sogenannte Fruchtfolgeflächen bezeichnet man das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland. Die Fruchtfolgeflächen machen rund 40% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (exkl. alpwirtschaftlich genutzte Flächen) der Schweiz aus. Mit Massnahmen der Raumplanung ist dieser Bestand zu sichern. Als nationales Instrument dient dazu der Sachplan Fruchtfolgeflächen. Bei Bundesprojekten, kantonalen Planungen oder baulichen Grossprojekten ist der Schutz der Fruchtfolgeflächen in der Interessenabwägung ein wichtiger Aspekt. Das Bundesamt für Raumentwicklung ist für die Umsetzung des Sachplans zuständig. Jeder Kanton hat ein festgelegtes Kontingent zu sichern. Im Rahmen der Stadtrandentwicklung Süd wird zwar der Bestand der im Gebiet des Kantons Basel-Stadt gelegenen Fruchtfolgeflächen verringert, aber das vom Kanton Basel-Stadt zu sichernde Fruchtfolgeflächenkontingent wird nicht unterschritten (vgl. auch Ratschlag, Teil 4, S. 50 ff.).

---

<sup>34</sup> In diesem Zusammenhang wirkt auch der Hinweis des NQVB, er würde zu einer "inneren Verdichtung" Hand bieten, nicht sehr glaubwürdig. Am 7. September 2005 beschloss der Grosse Rat die Einzonung zweier unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets des Bruderholz in die Bauzone 2a (Geschäft Nr. 04.1501), was als typischer Fall einer "inneren Verdichtung" bezeichnet werden kann. Dagegen engagierte sich u.a. der NQVB im Rahmen eines Referendums, weshalb diese Einzonungen in der Folge in der Volksabstimmung vom 12. Februar 2006 abgelehnt wurden.

<sup>35</sup> Areale an der Reservoirstrasse und am Oberen Batterieweg; vgl. Ratschlag Nr. 04.1501.01.

Aus diesen Gründen kommt die BRK einstimmig bei zwei Enthaltungen zum Schluss, dass der vorgeschlagenen Stadtrandentwicklung Süd aus einer übergeordneten, an den Bedürfnissen einer nachhaltigen und ökologisch sinnvollen Siedlungsentwicklung orientierten Sicht zuzustimmen ist.

#### 4.3.5.2 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe

Der Bebauungsplan für die Wohngebiete im Perimeter der Stadtrandentwicklung Süd sieht vor, dass vor Erteilung einer Baubewilligung ein ergänzender Bebauungsplan (Bebauungsplan zweiter Stufe) erlassen werden muss. Dieser legt die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest (vgl. Ziffer IV.3 des Beschlussantrags). Explizit ist vorgesehen, dass die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe nach Teilgebieten etappiert werden können.

Dass im vorliegenden Fall, in dem eine Nutzungsentwicklung in einem längeren Zeithorizont zur Diskussion steht, ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren vorgesehen wird, ist sinnvoll.

Im Unterschied zu der im Ratschlag vorgeschlagenen Regelung, wonach der Grosse Rat für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe zuständig wäre, schlägt die BRK mit einer Mehrheit von 6 Stimmen gegen 4 Stimmen bei 1 Enthaltung vor, diese Zuständigkeit dem Regierungsrat zuzuweisen. Die Gründe dafür wurden bereits oben (S. 16 ff.) ausführlich dargelegt.

Dementsprechend ist Ziffer IV.3 des Beschlussantrags wie folgt zu ändern:

|  |   |
|--|---|
| Vorlage des Regierungsrats (Ratschlag 12.0740.01)  | Abweichender Antrag der Bau- und Raumplanungskommission   |
| Grossratsbeschluss 1, Ziffer IV.3  | Ziffer IV.3   |
| Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. | Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <del>Grosse Rat</del> Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. |

## 4.4 Stadtrandentwicklung Nordwest

### 4.4.1 Überblick über das Gebiet des Planungsperrimeters

Der Planungsperrimeter der Stadtrandentwicklung Nordwest befindet sich an der Burgfelderstrasse bei der Endstation der Tramlinie Nr. 3 "Burgfelden Grenze". Er ist Teil des so genannten Areals "Friedmatt", nach dem früher die nordwestlich des Planungsperrimeters befindlichen Universitären Psychiatrischen Kliniken benannt waren. Das Areal besteht heute aus Freizeitgärten.

Das Areal ist geprägt durch eine mehrere Meter hohe Geländekante in Form einer steilen Böschung. Diese teilt das Areal in eine obere und eine untere Ebene, wobei die untere Ebene den weitaus grössten Teil des Areals umfasst.

Das Planungsgebiet befindet sich komplett im Landeigentum des Kantons Basel-Stadt.

### 4.4.2 Bestehende Zonenordnung

Der Planungsperrimeter befindet sich heute vollständig in der Grünzone.

#### 4.4.3 Testplanung und Zielformulierung

Zur Definition der Ziele und Schwerpunkte der Stadtrandentwicklung Nordwest wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dieses verlief ähnlich wie dasjenige zur Stadtrandentwicklung Ost, das oben ausführlicher dargestellt ist. In der oben erwähnten, separaten Broschüre über die Testplanungen zu den Stadtrandentwicklungen ist auch die hier interessierende Testplanung zur Stadtrandentwicklung Nordwest beschrieben<sup>36</sup>. Es kann im Übrigen auf die oben stehenden Ausführungen (S. 21 ff.) und auf die Darstellung im Ratschlag (Teil 2, S. 28) verwiesen werden.

Die stadträumlichen Potenziale des nur ca. 10 Tramminuten von der Innenstadt gelegenen Gebietes der Stadtrandentwicklung Nordwest sind mit den weitgehend öffentlich unzugänglichen Freizeitgärten und den von der übrigen Stadt getrennten Siedlungsfragmenten um den Burgfelderhof nicht angemessen genutzt. Die zunehmende Öffnung der Landesgrenze nach Frankreich und die Planungen des Trinationalen Eurodistrict Basel (TEB) zum "Agglomerationsquartier Nordwest" mit Siedlungsentwicklungen und grossem "Metropolitanpark" jenseits der Grenze schaffen gute Voraussetzungen für eine Aufwertung des Gebietes. (Ratschlag, Teil 2, S. 28)

Als Ziel der Stadtrandentwicklung Nordwest wurde daher ursprünglich die Umnutzung des gesamten Planungssperimeters für den Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der Volksabstimmung über die Familiengarteninitiative soll nun der überwiegende Teil des Freizeitgartenareals von einer Überbauung freigehalten und zonenrechtlich der Freizeitgartennutzung gewidmet werden. Die bauliche Entwicklung soll sich auf das Gelände oberhalb der Geländekante beschränken. In städtebaulicher Hinsicht führt dies dazu, dass die heute im hier interessierenden Bereich nur einseitig bebaute Burgfelderstrasse auch auf der anderen Strassenseite bebaut wird. Die hinter der Bebauung liegende Terrassenböschung mit ihrer Umgebung bietet Raum für einen öffentlichen Grünkorridor in den geplanten TEB-Metropolitanpark in Frankreich.

#### 4.4.4 Massnahmen

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung Nordwest vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die folgenden Elemente (vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 29 f.):

- a) Das grosse Feld unterhalb der Terrassenkante wird der **Grünanlagenzone mit den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale** zugeordnet, um die dortige Gartenanlage zu sichern.
- b) Der oberhalb der Niederterrasse gelegene Teil des Gebiets an der Burgfelderstrasse wird bis zur Tramwendeschleife - wie die bereits bebaute Strassenseite gegenüber - der **Zone 4 für viergeschossige Bebauung** zugeordnet und mit einem **Bebauungsplan** überlagert. Die zulässigen Nutzungsarten im Bereich der neuen Zone 4 werden über den Bebauungsplan geregelt.
- c) Das Gebiet um die Böschung der Niederterrasse wird der Grünanlagenzone ohne spezielle Nutzungsvorschriften zugeordnet. Der Bereich zwischen der neuen Bauzone und dem Freizeitgartenareal soll eine durchgehende öffentliche Grünverbindung bis in den geplanten TEB-Metropolitanpark Nordwest aufnehmen. Die **Geländeböschung** selbst wird mit einer **Landschaftsschutzzone** überlagert. Schutzziel ist es, dieses prägende geomorphologische Element mit seinem Potenzial für den Biotopverbund zu sichern.

Im Übrigen kann auf die Darstellung der Massnahmen im Ratschlag (Teil 2, S. 29 ff.) verwiesen werden.

---

<sup>36</sup> Vgl. Fussnote 21.

#### 4.4.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung Nordwest vorgeschlagenen Massnahmen stossen in der BRK vollumfänglich - und in fast allen Teilen einstimmig - auf Zustimmung.

Dass der oberhalb der Terrassenkante gelegene, an die Burgfelderstrasse anstossende Teil des Planungssperimeters für eine Bebauung vorgesehen wird, ist sowohl in städtebaulicher als auch in nutzungsplanerischer Hinsicht sinnvoll. Dass das unterhalb der Böschung gelegene Areal zonenrechtlich für die Freizeitgarten-Nutzung gesichert wird, entspricht dem Volksentscheid zur Familiengarten-Initiative.

Eine Kontroverse ergab sich in der BRK lediglich zur Frage, ob es sinnvoll ist, für das Gebiet der Böschung eine Landschaftsschutzzone vorzusehen. Da das Gebiet der Böschung aus der Vogelperspektive naturgemäss sehr schmal ist, ergibt sich für die Landschaftsschutzzone eine ungewöhnlich kleinteilige Form. Die Mehrheit der BRK kommt aber zum Schluss, dass die hohe Schutzwürdigkeit dieser geomorphologisch bedeutsamen Geländekante die Zuweisung in die Landschaftsschutzzone trotzdem rechtfertigt. Die BRK folgt daher auch in diesem Punkt dem Vorschlag des Regierungsrats.

### 4.5 Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg"

#### 4.5.1 Überblick über das Gebiet des Planungssperimeters

Der Planungssperimeter der Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" umfasst das Gebiet südlich und östlich des Wolf-Gottesackers. Es wird im Wesentlichen begrenzt durch das Areal des Gottesackers, die Münchensteinerstrasse, den Walkeweg und das nördlich anschliessende Gleisfeld der SBB.

Der Planungssperimeter umfasst die folgenden Teilperimeter (vgl. die Plandarstellung im Ratschlag, Teil 2, S. 62):

- a) Der "Teilperimeter Nöl" umfasst den **äusseren Zugangsbereich des Wolf-Gottesackers** mit der kurzen Baumallee bis zur Hauptporte, die dortige Tram-Wendeschlaufe mit dem inliegenden Gleisfeld und das 1916 erbaute denkmalpflegerisch schützenswerte **Tramdepot** des Architekten Hans Bernoulli. Unter diesem Teilperimeter eingetunnelt verläuft die Juralinie der SBB.
- b) Der "Teilperimeter Zone 4" (zusammen mit dem schmalen, an die Grenzmauer des Wolf-Gottesackers angelegten Streifen "Teilperimeter Grünanlagenzone") umfasst das grosse, heute mit **Freizeitgärten** besetzte Gebiet zwischen dem Wolf-Gottesacker und dem Walkeweg. Der unmittelbar an den Eingangsbereich des Wolf-Gottesackers angegliederte Werkhof der Stadtgärtnerei liegt ebenfalls in diesem Teilperimeter. In diesem Teilperimeter liegt zudem ein Gleisbogen der SBB, der in Zukunft zurückgebaut werden kann.
- c) Der "Teilperimeter Zone 7" umfasst das heute von den SBB für **Bahnnebennutzungen** (Lager) verwendete Areal zwischen den Freizeitgärten und dem nördlich davon befindlichen Gleisfeld mit dem Lokdepot. Dieser Teilperimeter ist zonenrechtlich heute als Bahnareal ausgeschieden. Die Einzonung in eine Bauzone des kantonalen Rechts ist nur mit Zustimmung der SBB (Freistellungsbescheid) möglich. Die dazu erforderlichen Massnahmen (u.a. gewisse Realersatzleistungen) sind gemäss den Erläuterungen im Ratschlag möglich (vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 52 f.).

Der Planungsperimeter ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, befindet er sich doch direkt an einer Tramhaltestelle und an einer Bushaltestelle und unmittelbar neben der Haltestelle "Dreispietz" der Regio-S-Bahn. Zudem liegt er an einer leistungsfähigen Strasse. Der Perimeter befindet sich zudem in Gehdistanz zum Gundeldingerquartier.

Das Gebiet der Teilperimeter "Nöl" und "Zone 4" befindet sich weitgehend im Eigentum des Kantons Basel-Stadt. Der "Teilperimeter Zone 7" befindet sich im Eigentum der SBB.

Unmittelbar an den Planungsperimeter angrenzend, zwischen den Teilperimetern "Nöl" und "Zone 4" und der Münchensteinerstrasse und dem Walkeweg, befindet sich das Planungsgebiet "Am Depot Dreispitz" mit dem Irène Zurkinden-Platz. Für dieses Gebiet hat der Regierungsrat dem Grossen Rat jüngst einen separaten Ratschlag vorgelegt, mit dem er u.a. den Erlass eines Bebauungsplans für die Realisierung eines mischgenutzten Hochhauses mit einer Gebäudehöhe von max. 43m sowie der Anlage eines öffentlichen Platzes zwischen S-Bahn-Station Dreispitz und Dreispitz beantragt (Ratschlag Nr. 13.1557.01 betreffend Nutzungsplanung "Am Depot Dreispitz"). Der Grosse Rat hat dieses Geschäft am 13. November 2013 zur Prüfung und Berichterstattung an die BRK und zur Erstattung eines Mitberichts an die Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission überwiesen. Die Berichterstattung zu diesem Geschäft erfolgt später in einem separaten Bericht.

#### 4.5.2 Bestehende Zonenordnung

Der Planungsperimeter befindet sich heute je teilweise in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Zone Nöl) und in der Zone 7 (Industriezone). Die den SBB gehörende Fläche ist zonenrechtlich als Bahnareal ausgeschieden. (Vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 54)

#### 4.5.3 Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Zielformulierung

Zur Definition der Ziele und Schwerpunkte der Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" wurde 2009 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Daraus ergaben sich die folgenden Planungsziele (vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 51):

- a) Aufgrund der hohen zentralörtlichen Standortqualität des Areals, die sich aus der hervorragenden Verkehrsanbindung und der stadtnahen Lage ergibt, soll dieses in angemessener **Verdichtung für den Wohnungsbau** genutzt werden. Die bestehende Lärmbelastung der umliegenden Nutzungen (insbesondere des Eisenbahnverkehrs) muss angemessen berücksichtigt werden.
- b) Die Anforderungen von künftig unverändert **weiterbestehenden Nutzungen** im Perimeter und seinem unmittelbaren Umfeld sind zu berücksichtigen. Zu diesen Nutzungen gehören insbesondere der Wolf-Gottesacker mit dem Werkhof der Stadtgärtnerei und das Tramdepot Dreispitz. Für letzteres sollen Möglichkeiten für eine im öffentlichen Interesse liegende Umnutzung (z.B. im kulturellen Bereich) offen gelassen werden.

#### 4.5.4 Massnahmen

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die folgenden Elemente (vgl. Ratschlag, Teil 2, S. 52 ff.):

- a) Zur **Ermöglichung von neuen Wohnbauten** auf dem heute mit Freizeitgärten belegten Gebiet wird der grosse Bereich zwischen dem Wolf-Gottesacker und dem Walkeweg der Zone 4 zugewiesen ("Teilperimeter Zone 4"). In dieser Zone sind auch Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich (insbesondere der Weiterbetrieb des dem Wolf-Gottesacker angegliederten Werkhofs der Stadtgärtnerei).

- b) Zur **Gewährleistung des Denkmalschutzes** wird ein Streifen gegen den Wolf-Gottesacker der Grünanlagenzone zugewiesen und damit der Bebauung entzogen ("Teilperimeter Grünanlagenzone").
- c) Das im nordöstlichen Bereich des Planungssperimeters gelegene, dem Gleisfeld der SBB zugewandte Gebiet wird der Zone 7 (Industriezone) zugewiesen ("Teilperimeter Zone 7"). Damit werden auf diesem (wegen des Eisenbahnbetriebs lärmbelasteten) Gebiet **Industrie- und Gewerbenutzungen** ermöglicht, die weniger lärmempfindlich sind als Wohnnutzungen. Dieses Gebiet kann demnach der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen werden. Indem gleichzeitig der gesamte Rest des Planungssperimeters "Am Walkeweg" der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen wird, wird sichergestellt, dass die im "Teilperimeter Zone 7" zugelassenen Industrie- und Gewerbenutzungen ihre Lärmemissionen soweit beschränken müssen, dass diese mit der Wohnnutzung im "Teilperimeter Zone 4" verträglich sind.
- d) Die Flächen um das Tram-Depot Dreispitz werden bis hin zum Wolfgottesacker der Zone Nöl zugewiesen ("Teilperimeter Nöl"). Damit kann der heutigen **Nutzung des Depots**, einer allfällig künftigen Umnutzung desselben sowie dem Ziel der **öffentlichen Zugänglichkeit** der Flächen hin zum "Teilperimeter Zone 4" Rechnung getragen werden. Eine künftige teilweise Allmendbildung bleibt vorbehalten.

Im Übrigen kann auf die Darstellung der Massnahmen im Ratschlag (Teil 2, S. 52 ff.) verwiesen werden.

#### 4.5.5 Diskussion in der Bau- und Raumplanungskommission

##### 4.5.5.1 Allgemeines

Die im Rahmen der Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" vorgeschlagenen Massnahmen stossen in der BRK vollumfänglich auf Zustimmung. Dass auf diesem Areal Wohnnutzungen realisiert werden sollen, ist aufgrund der Standortqualität einleuchtend. Ebenso einleuchtend ist, dass das Wohnbaugebiet aus Lärmschutzgründen nicht direkt an das Bahnareal stossen soll, sondern dass dazwischen noch eine (aufgrund der festzusetzenden Lärmempfindlichkeitsstufen in ihren Emissionen beschränkte) Industrie- und Gewerbenutzung vorgesehen wird. Die Festsetzung einer Zone Nöl zur Gewährleistung des Weiterbetriebs des Tramdepots ist sinnvoll. Dass damit auch eine denkbare künftige Umnutzung des Tramdepots, soweit eine solche weiterhin im öffentlichen Interesse liegt, nicht ausgeschlossen wird, ist zu begrüssen.

##### 4.5.5.2 Low-Cost-Low-Energy-Siedlung

Die BRK stellte dem Regierungsrat die Frage, ob dieser dazu bereit sei, im Rahmen der weiteren Planung und Entwicklung des Wohnbaugebiets im "Teilperimeter Zone 4" eine Siedlungsform ins Auge zu fassen, die spezifisch auf preisgünstiges und energiesparendes Wohnen ausgerichtet ist ("Low-Cost-Low-Energy-Siedlung"). Eine solche Siedlungsform wäre nach den ursprünglichen Plänen des Regierungsrats eigentlich für das Gebiet der Stadtrandentwicklung Nordwest vorgesehen gewesen; aber da aufgrund des Volksentscheids zur Familiengarten-Initiative der grösste Teil des Planungssperimeters der Stadtrandentwicklung Nordwest nicht mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, sondern für Freizeitgärten reserviert bleiben muss, wurde dieses Konzept aufgegeben.

Der Regierungsrat beantwortete diese Frage der BRK positiv. Konkret teilte er der BRK Folgendes mit:

*"Der Regierungsrat hat am 2. Juli 2013 den Beschluss zur Arealstrategie für das Gebiet Am Depot Dreispitz / Am Walkeweg gefasst (RRB Nr. 13/20/24, P092022). Diese enthält die folgende Verpflichtung im Hinblick auf die Überbauung nach dem Ansatz einer Low Cost / Low Energy Siedlung:*

*'Hinsichtlich des Preisniveaus des Wohnangebotes soll den Vorstellungen und der Forderung der Bau- und Planungskommission [recte: Bau- und Raumplanungskommission] nach einer "low cost"-Überbauung Rechnung getragen werden. In energetischer Hinsicht soll der ebenfalls von der Bau- und Planungskommission [recte: Bau- und Raumplanungskommission] formulierte "low energy"-Grundsatz zur Geltung kommen. Da die IWB bereits mitgeteilt haben, dass sie keine Fernwärmeerschliessung des Areals Am Walkeweg beabsichtigen, wird das Quartier seinen Energiebedarf anderweitig decken müssen. Zu prüfen ist z.B. die Möglichkeit einer Quartier-Energiezentrale (mit entsprechenden Implikationen einer Vorinvestition, die sich bei einer etappierten Bebauung fraglos ergeben werden) sowie weitergehende energetische Konzeptansätze, z.B. Passivhaus-Bauweise oder das auch die Mobilitätsenergie berücksichtigende Konzept der 2000 Watt-Gesellschaft. Zu beachten ist, dass "low cost" und "low energy" in einem Spannungsverhältnis stehen resp. teilweise sogar einen Widerspruch bedeuten können. Dies zu lösen wird im Projekt eine Herausforderung darstellen.'*

Die BRK ist erfreut über diese Zusage des Regierungsrats. Auf der Grundlage dieser Zusage beantragt sie dem Grossen Rat einstimmig, den im Rahmen der Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" vorgeschlagenen Massnahmen zuzustimmen. Dass die Verfolgung der Ziele "low cost" und "low energy" in einem Spannungsverhältnis stehen können, ist der BRK klar. Sie geht zuversichtlich davon aus, dass der Regierungsrat diesen - allgemein bekannten - Umstand zum Anlass nehmen wird, sich anhand der hier interessierenden Arealentwicklung in grundsätzlicher Weise mit diesem Spannungsfeld auseinanderzusetzen und kreative neue Lösungen zu suchen, die hoffentlich später auch für andere Wohnbauprojekte wegleitend sein können.

#### 4.5.5.3 Zuständigkeit für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe

Der Bebauungsplan für die Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg" sieht vor, dass vor Erteilung einer Baubewilligung ein ergänzender Bebauungsplan (Bebauungsplan zweiter Stufe) erlassen werden muss. Dieser legt die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest (vgl. Ziffer V.3 des Beschlussantrags).

Dass im vorliegenden Fall, in dem eine Nutzungsentwicklung in einem längeren Zeithorizont zur Diskussion steht, ein zweistufiges Nutzungsplanungsverfahren vorgesehen wird, ist sinnvoll.

Im Unterschied zu der im Ratschlag vorgeschlagenen Regelung, wonach der Grosse Rat für den Erlass des Bebauungsplans zweiter Stufe zuständig wäre, schlägt die BRK mit einer Mehrheit von 7 Stimmen gegen 1 Stimme bei 1 Enthaltung vor, diese Zuständigkeit dem Regierungsrat zuzuweisen. Die Gründe dafür wurden bereits oben (S. 16 ff.) ausführlich dargelegt.

Dementsprechend ist Ziffer V.3 des Beschlussantrags wie folgt zu ändern:

|   |   |
|---|---|
| Vorlage des Regierungsrats (Ratschlag 12.0740.01)   | Abweichender Antrag der Bau- und Raumplanungskommission   |
| Grossratsbeschluss 1, Ziffer V.3  | Ziffer V.3  |
| Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten. | Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <del>Grosse Rat</del> <u>Regierungsrat</u> als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten. |

## 5. Natur- und Landschaftsschutz und Freiraumnutzungen

### 5.1 Überblick

Im Folgenden wird die Vielfalt der vorgeschlagenen Massnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz und zu den Freiraumzonen kommentiert. Zuerst wird auf die grundlegende Neuordnung der Systematik der Zonenordnung und die damit verbundenen Zonenänderungen (räumliche Umsetzung) eingegangen. Anschliessend werden die zonenrechtliche Sicherung der Freizeitgartenareale und die Integration des Landschaftsrichtplans "Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanung dargestellt. Es folgen einige Bemerkungen zu weiteren Massnahmen. Schliesslich folgt eine kurze Würdigung aus der Sicht der BRK.

### 5.2 Revision der gesetzlichen Systematik der Freiraumzonen

#### 5.2.1 Gesetzesänderungen

Der vorliegende Ratschlag beinhaltet eine Neuordnung der bisher unter der Überschrift "Grünzonen" geführten Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes unter der neuen Überschrift "Freiraumzonen". Ziel dieser Neuordnung ist die Bereinigung von Unstimmigkeiten in der heutigen Regelung und die Einführung einer Zonensystematik, die differenziert und flexibel genug ist, um den besonderen Bedürfnissen eines kleinen, dicht bebauten und mit vergleichsweise wenig Freiräumen ausgestatteten Stadtkantons gerecht zu werden. Das Besondere an den Regelungsbedürfnissen eines kleinen Stadtkantons in Bezug auf die Freiraumzonen liegt darin, dass die einzelnen Freiräume, weil diese insgesamt relativ knapp bemessen sind, entsprechend vielfältigen Ansprüchen und einem hohen Nutzungsdruck unterliegen. Es ist daher sehr wichtig, dass die Zonenordnung genügend differenzierte Regelungsgefässe vorsieht, damit für jedes Areal möglichst spezifisch festgelegt werden kann, welche Nutzungen erlaubt sind und in welcher Hinsicht das Areal vor übermässiger Nutzung geschützt ist.

Die systematischen Mängel der geltenden gesetzlichen Regelung sind im Ratschlag ausführlich dargestellt (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 12). Auf diese Darstellung kann hier verwiesen werden.

Der Vorschlag zur Erneuerung der Regelungssystematik beinhaltet die folgenden Elemente:

- a) Mit der **Einführung einer neuen Grünzone** wird vor allem dem Bedürfnis entsprochen, Grünräume als ökologische Ausgleichsräume und Erholungsräume zu sichern, indem diese mit **einer dem Gesetz bisher unbekanntem Strenge vor Bebauung geschützt werden**. Die heutige Zonenordnung kennt als Instrumente für den Schutz von Grünräumen im Wesentlichen nur die Zone für Grünanlagen und die Landwirtschaftszone<sup>37</sup>. Beide diese Zonen lassen aber nach heutiger Regelung die Erstellung von Bauten und Anlagen zu, sofern sie dem Zweck der betreffenden Zone dienen: In der Zone für Grünanlagen, die zur Ermöglichung genügend ausgestatteter Freizeitanlagen bewusst ziemlich offen geregelt ist, sind alle zur Erschliessung, Ausstattung und Ausschmückung von Grünanlagen "üblichen" Bauten und Anlagen zulässig. Solche Bauten können Gartenhäuser in Freizeitgärten, Pavillons in Stadtpärken, Spielplätze, Sportanlagen etc. sein. In den Landwirtschaftsgebieten sind Bauten und Anlagen gestattet, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Eine eigentliche Grünzone, in der die Erstellung von Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht erlaubt ist, kennt das geltende baselstädtische Recht nicht. Dieser Mangel soll durch Einführung einer neuen, strengen Grünzone behoben werden, in der Bauten und Anlagen "nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zuläs-

<sup>37</sup> Vgl. §§ 40 - 42 BPG. Beide Zonen stehen unter dem Oberbegriff der "Grünzone" und werden im Zonenplan mit demselben grünen Farbton dargestellt; zur Unterscheidung kommt bei der Landwirtschaftszone noch eine weite senkrechte Schraffur dazu.

sig" sind, sofern sie "der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind."

- b) Neu eingeführt wird die Möglichkeit, dass **auf Grünzonen und Grünanlagenzonen spezielle Nutzungsvorschriften**, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden können. Dieses Instrument dient dazu, einzelne Freiräume verbindlich einer spezifischen Nutzung zu widmen und entsprechende Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Spezielle Nutzungsvorschriften bestehen jeweils aus einer Plangrundlage ("Plan Spezielle Nutzungsvorschriften") und den eigentlichen Vorschriften in Textform (ähnlich wie bei Bebauungsplänen). Der Erlass einer speziellen Nutzungsvorschrift für ein bestimmtes der Grünzone oder der Grünanlagenzone zugewiesenes Gebiet bewirkt, dass auf dem betreffenden Gebiet nicht einfach jegliche denkbaren Bauten oder Anlagen, die sich unter der Formulierung des Gesetzes in der betreffenden Zone rechtfertigen lassen, erstellt werden können, sondern nur solche, die der arealspezifischen Nutzungsvorschrift entsprechen. So können beispielsweise Gebiete, die der Grünanlagenzone zugewiesen sind, spezifisch und verbindlich als Sportplatz, Kinderspielplatz oder Tierpark bezeichnet und die Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend eingeschränkt werden. Der prominenteste künftige Anwendungsfall solcher spezieller Nutzungsvorschriften ist gemäss dem vorliegenden Beschlussantrag die Zuweisung der Freizeitgartenareale in die Grünanlagenzone mit Erlass einer speziellen, spezifisch auf Freizeitgärten zugeschnittenen Nutzungsvorschrift (vgl. Ziffer XII. des Beschlussantrags); damit wird das im unformulierten Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative enthaltene Postulat erfüllt, dass für die Freizeitgartenareale im kantonalen Planungs- und Baurecht eine besondere Nutzungszone zu schaffen sei, und dass die im Gebiet der Stadt Basel gelegenen Freizeitgartenareale im Umfang von mindestens 40 ha dieser Nutzungszone zuzuweisen seien. Weitere konkrete Anwendungsfälle gemäss dem vorliegenden Beschlussantrag sind der Erlass von speziellen Nutzungsvorschriften für den Tierpark Lange Erlen (Ziffer XIII. des Beschlussantrags) und für die Sportanlagen Schorenmatte (Ziffer XIV. des Beschlussantrags).
- c) Neu explizit in das BPG aufgenommen werden die Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen<sup>38</sup>, insgesamt als **"Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes"** bezeichnet. Diese Zonen haben ihre Grundlage im kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995<sup>39</sup>; dort steht in § 8 Abs. 3: "Es sind die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen." Bis jetzt unterblieb die Festsetzung solcher Zonen weitgehend<sup>40</sup>, weil im BPG solche Zonen als Teil der Nutzungsplanung nicht vorgesehen waren. Dieser Mangel soll nun behoben werden, indem in § 42 BPG explizit festgelegt werden soll, dass in den Nutzungsplänen (d.h. insbesondere im Zonenplan) auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt werden. Die materiellen Kriterien für den Erlass solcher Zonen bestehen bereits im Natur- und Landschaftsschutzgesetz und sollen nicht verändert werden. In formeller Hinsicht ist vorgesehen, dass die Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes andere Zonen überlagern, und dass bei der Festsetzung einer solchen Zone jeweils gleichzeitig der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen sind. Diese Regelung hat ihren Grund darin, dass die Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht primär der Nutzungsplanung dienen (d.h. der primäre Regelungsgehalt ist nicht die Definition der zulässigen baulichen Nutzung auf dem betreffenden Gebiet), sondern dem Schutz eines spezifischen Objekts. Obwohl die Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes durchaus einschränkende

<sup>38</sup> Insgesamt ergeben sich vier verschiedene Zonen: Naturschutzzone, Naturschonzone, Landschaftsschutzzone und Landschaftsschonzone.

<sup>39</sup> SG 789.100.

<sup>40</sup> Die Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind bislang erst im Gebiet der Erlenmatt zur Anwendung gekommen.

Wirkungen auf die bauliche Nutzung haben können, beinhalten sie keine umfassende Ordnung für die bauliche Nutzung und eignen sich daher nicht als Grundzonen im Zonenplan. Für die Natur- und Landschaftsschutzzonen (im Gegensatz zu den Natur- und Landschaftsschonzonen) soll zudem das sich aus der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung ergebende strenge Bauverbot explizit im BPG verankert werden. Demgemäss können Natur- und Landschaftsschutzzonen (im Gegensatz zu den Natur- und Landschaftsschonzonen) nur Nichtbauzonen (Grünzone, Grünanlagenzone, Landwirtschaftszone) oder gegebenenfalls Allmend überlagern. Natur- und Landschaftsschonzonen können grundsätzlich alle Zonen überlagern. Die vorgeschlagenen neuen Festsetzungen für Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ziffer XV. des Beschlussantrags) vermitteln einen anschaulichen Eindruck davon, wie diese Zonen in der Praxis konkret verwendet werden sollen.

Die vorgeschlagene neue Systematik der Zonen für Freiraumnutzungen lässt sich demnach wie folgt zusammenfassen:

- Areale, die nicht überbaut werden sollen, können der Grünzone, der Grünanlagenzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
- Für die Grünzonen und die Grünanlagenzonen können ergänzend spezielle Nutzungsvorschriften festgesetzt werden.
- Zum spezifischen Schutz bestimmter Objekte kann überlagernd eine Natur- oder Landschaftsschutz- oder -schonzone festgesetzt werden. Dabei sind jeweils gleichzeitig der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.

Ergänzend ist (unabhängig von der hier zur Diskussion stehenden Gesetzesänderung) festzuhalten, dass auch Freiraumzonen (wie alle Zonen) von Bebauungsplänen überlagert werden können. In einem Bebauungsplan festgelegte Vorschriften gehen den Regeln der Zone, in der sich das betreffende Gebiet befindet, grundsätzlich vor. In welcher Zone sich der Perimeter eines Bebauungsplans befindet, ist nur (aber immerhin) entscheidend für diejenigen Fragen, die der Bebauungsplan nicht regelt; d.h. die sich aus der Zonenordnung ergebenden Bauvorschriften haben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans subsidiären Charakter.

Die BRK begrüsst diese neue Systematik und insbesondere die damit verbundene signifikante Verstärkung des Schutzes der Grünräume und der Natur- und Landschaftsobjekte.

Aus Gründen der Verständlichkeit beantragt die BRK die folgenden redaktionellen Anpassungen an der vom Regierungsrat vorgeschlagenen neuen Formulierung von § 42 BPG:

|  |   |
|--|---|
| Vorlage des Regierungsrats (Ratschlag 12.0740.01)  | Abweichender Antrag der Bau- und Raumplanungskommission   |
| Bau- und Planungsgesetz (Grossratsbeschluss 2)   | Bau- und Planungsgesetz (Ziffer XVII. des Beschlussantrags)   |
| <p><b>§ 42.</b> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern.</p> | <p><b>§ 42.</b><br/> <sup>1</sup> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. <u>Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.</u></p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains sind nicht zulässig.</p>   | <p><sup>2</sup> <u>In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind</u> Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains <del>sind</del> nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die dem</p>  |
| <p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.</p> | <p>Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.</p> |
|  | <p><sup>3</sup> <u>Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzone sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.</u></p>   |
| <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.</p>   | <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.</p>  |

### 5.2.2 Zonenänderungen

In Folge der Überarbeitung der Systematik der Freiraumzonen sind verschiedene Zonenänderungen vorzunehmen, damit die neue Regelung auch wirksam wird (räumliche Umsetzung der Gesetzesänderung).

Im Ratschlag (Teil 4, Abschnitt 3.2, S. 24 ff.) erläutert der Regierungsrat die von ihm vorgeschlagene Umsetzung und die daraus resultierenden Zonenänderungen ausführlich. Es kann auf diese Ausführungen verwiesen werden.

In quantitativer Hinsicht fällt die Bilanz der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Massnahmen wie folgt aus (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 24 f.): An den attraktiven Wohnlagen der Stadtrandentwicklungsgebiete gibt es einzelne Reduktionen von Grünzonen und von Landwirtschaftszonen zugunsten von Bauzonen. Da an anderen Standorten Bauzonen zugunsten der Sicherung von Grünraumvernetzungen aufgehoben werden, bleibt die Zunahme der Bauzonen per Saldo mit +1.7 ha gering. In der Gesamtbetrachtung des Basisratschlags nimmt die Fläche der Grün- und Grünanlagenzonen mit rund 52 ha deutlich zu, vor allem auf Kosten der Landwirtschaftszone (-38.2 ha) und der keiner Zone zugewiesenen Gebiete inklusive Allmend (-11.5 ha). Zuwächse an Grün- und Grünanlagenzonen gibt es dort, wo wichtige Freiraumvernetzungen künftig aufgewertet und besser geschützt werden sollen (Bereich Bäumlhof, Korridor vom Morgartenring zum Bachgraben), wo städtische Grünanlagen dauerhaft gesichert werden sollen (z.B. Anlage an der Friedhofgasse, Grünanlage Claragraben / Riehenstrasse) oder wo durch die Überführung bisheriger Landwirtschaftszone in die Grünzone mehr Spielraum für naturbezogene Naherholung und naturräumliche Aufwertung geschaffen werden soll (z.B. Siedlungsrand Bruderholz).

Die BRK kann sich den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Zonenänderungen anschliessen.

### 5.3 Sicherung der Freizeitgartenareale

Der von den Stimmberechtigten am 15. Mai 2011 angenommene unformulierte Gegenvorschlag zur Initiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen ("Familiengarteninitiative") verlangt, dass für die Freizeitgartenareale im kantonalen Planungs- und Baurecht eine besondere Nutzungszone geschaffen wird, und dass die im Gebiet der Stadt Basel gelegenen Freizeitgartenareale im Umfang von mindestens 40 ha dieser Nutzungszone zugewiesen werden (vgl. oben S. 14 und Anmerkung 17) .

Wie oben erläutert wurde, sieht der vorliegende Beschlussantrag vor, dass auf Grünzonen und Grünanlagenzonen spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden können. Gleichzeitig wird vorgeschlagen, dass Are-

ale im Gesamtumfang von rund 42 ha, die für die Nutzung als Freizeitgärten vorgesehen sind, der Grünanlagenzone zugewiesen werden (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 38), und dass für diese Areale spezifisch auf Freizeitgärten zugeschnittene spezielle Nutzungsvorschriften festgesetzt werden (vgl. Ziffer XII. des Beschlussantrags). Der Wortlaut dieser speziellen Nutzungsvorschriften ist im Wesentlichen der folgende:

*"Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.*

*In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig."*

Damit ist sowohl die Forderung, dass für Freizeitgartenareale eine besondere Nutzungszone geschaffen wird, als auch diejenige, dass die im Gebiet der Stadt Basel gelegenen Freizeitgartenareale im Umfang von mindestens 40 ha dieser Nutzungszone zugewiesen werden, erfüllt.

#### **5.4 Integration des Landschaftsrichtplans "Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanung**

Der vom Grossen Rat am 12. November 2008 beschlossene Gegenvorschlag zur unformulierten Initiative zum Schutz der Naturgebiete entlang des Flusslaufs der Wiese als Lebensraum wildlebender Pflanzen und Tiere sowie als Naherholungsraum ("Wiese-Initiative") sieht u.a. vor, dass der Landschaftsrichtplan "Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanrevision integriert werden muss (vgl. oben S. 14).

Mit dem vorliegenden Ratschlag werden die nutzungsplanungsrelevanten Aussagen des Landschaftsrichtplans "Landschaftspark Wiese" vollständig in die Zonenplanung integriert, womit die Forderungen des erwähnten Gegenvorschlags erfüllt werden. Insbesondere werden die dem Richtplan entsprechenden Zonenänderungen vorgeschlagen. Im Bereich des Landschaftsparks Wiese werden zudem spezielle Nutzungsvorschriften für Freizeitgärten, für den Tierpark Lange Erlen und für die Sportanlagen Schorenmatte festgesetzt. Es kann auf die diesbezüglichen Ausführungen im Ratschlag (Teil 4, S. 47 f.) verwiesen werden.

Ergänzend zu den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Massnahmen beantragt die BRK, dass im Zonenplan der Landschaftsrichtplan "Landschaftspark Wiese" mit orientierender Wirkung eingezeichnet wird (vgl. Planbeilage "Zonenplan neu").

#### **5.5 Weitere Massnahmen**

##### **5.5.1 Festsetzung der Linie der Siedlungsgrenze**

Im Zonenplan muss dargestellt werden, welche Gebiete zum Siedlungsgebiet gehören und welche nicht (§ 95 Abs.1 Ziff. 1 BPG).

Das frühere Hochbautengesetz enthielt eine explizite Aufteilung in Vorschriften innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Damit wurde die Trennung zwischen Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet ersichtlich gemacht. Mit dem BPG von 1999 wurde diese Unterscheidung fallen gelassen. Die Aufgabe, die Siedlungsgrenze darzustellen, wäre seither im Zonenplan zu erfüllen gewesen, was bisher aber nicht geschah.

Dies soll mit den vorliegenden Beschlussanträgen nachgeholt werden. Der neue Zonenplan enthält als neue Signatur eine rote Linie "Grenze Siedlungsgebiet".

Diese rote Linie zeigt die Grenze des Siedlungsgebiets. Dazu ist Folgendes zu bemerken (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 25): Die Stadt Basel ist als Kernstadt der wesentlich grösseren trinationalen Agglomeration mit dem Siedlungsgebiet der umgebenden Gemeinden praktisch zusammengewachsen. Daher ist das Gebiet der Stadt Basel weitestgehend bebaut und als Siedlungsgebiet zu bezeichnen. Ausnahme bilden lediglich der Landschaftspark Wiese und die offene Landschaft des Bruderholzes auf städtischem Gebiet, welche von ihrem Charakter (landschaftlich geprägt), ihrer Funktion (Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft) und ihrer Grösse (zusammen mit den Flächen auf Gebiet der Nachbarstädte und -gemeinden) beide klar als Nichtsiedlungsgebiet gelten. Diese Abgrenzung ist bereits im behördenverbindlichen Richtplan Basel-Stadt vorgezeichnet: Die neu im Zonenplan aufgenommene Grenze des Siedlungsgebiets (rote Linie) verläuft an der Grenze des Siedlungsgebiets im Richtplan. Während beim Landschaftspark Wiese weiterhin im Wesentlichen die bestehende Grenze gilt, wird auf dem Bruderholz das Siedlungsgebiet im Rahmen der vorgeschlagenen Stadtrandentwicklung Süd erweitert. Im Übrigen kann auf die diesbezüglichen Ausführungen im Ratschlag (Teil 4, S. 25 ff.) verwiesen werden.

### **5.5.2 Orientierende Darstellung der geschützten Naturobjekte im Zonenplan**

Neu werden die vom Regierungsrat gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festzustellenden geschützten Naturobjekte im Zonenplan mit orientierender Wirkung dargestellt (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 36).

## **5.6 Würdigung**

Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Massnahmen zu den Freiraumzonen bedeuten einen Meilenstein in der Realisierung eines rechtlich verbindlichen und wirksamen Schutzes der Grünräume und der Natur- und Landschaftsobjekte der Stadt Basel.

Von sehr grosser Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Neuordnung der Systematik der Freiraumzonen, insbesondere die erstmalige Schaffung einer echten Grünzone mit strengem Bebauungsschutz und die explizite Regelung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im BPG. Viele Grünflächen im Stadtgebiet erfahren dadurch eine signifikante Verstärkung des rechtlichen Schutzes vor Bebauung.

Nicht minder bedeutsam ist die erstmalige räumliche Umsetzung des zonenrechtlichen Natur- und Landschaftsschutzes auf dem ganzen Stadtgebiet.

Die zonenrechtliche Sicherung der Freizeitgärten und die Integration des Gegenvorschlags zur Wiese-Initiative in die Zonenplanung haben ebenfalls prägende Auswirkungen auf die Nutzungsplanung.

Insgesamt ist damit die zur Diskussion stehende Vorlage für die Anliegen des Grünraum- und Naturschutzes von hoher Bedeutung. Als Gegengewicht zu der mit dieser Vorlage ebenfalls vorgesehenen Ermöglichung zusätzlichen Wohnraums sind die vorgeschlagenen Massnahmen zu den Freiraumzonen richtig und angemessen. Die BRK unterstützt daher diese Massnahmen.

## 6. Ortsbildschutz

### 6.1 Ziele im Rahmen der Zonenplanrevision

Wie bereits oben (S. 14) ausgeführt wurde, ist der Zonenplan im Hinblick auf den Ortsbildschutz vor allem in den beiden folgenden Punkten anpassungsbedürftig:

- Der älteren historischen Bausubstanz insbesondere ausserhalb der eigentlichen Altstadt ist im Rahmen des Ortsbildschutzes stärkere Beachtung zu schenken. Dieses Ziel führt an verschiedenen Orten zu einer Verstärkung des Schutzes durch Umzonung von der Schon- in die Schutzzone.
- Verstärkt in das Blickfeld des Ortsbildschutzes sind ferner Bauten zu rücken, die bei der letzten Gesamtrevision des Zonenplans kaum oder noch gar nicht berücksichtigt wurden, oft weil dazu die erforderliche historische Distanz noch fehlte. Dieses Ziel führt an verschiedenen Orten zu Neueinzonungen in die Schon- oder Schutzzone.

### 6.2 Geltende Regelung

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzone stehen in den §§ 37 und 38 BPG sowie in § 13 des Gesetzes über den Denkmalschutz. Die Kernaussage ist in den genannten Gesetzen gleichlautend zu finden:

- In der **Schutzzone** sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.
- In der **Schonzone** darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

Die Anwendung der Schutz- und Schonzonen ist so geregelt, dass bei Baugesuchen und Nutzungsänderungen das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Einhaltung der grundlegenden baulichen Vorgaben prüft. Die Fragen der Ortsbildqualität werden bei Gesuchen, die die Schutzzone betreffen, von der Denkmalpflege, diejenigen der Schonzone von der Stadtbildkommission beurteilt.

### 6.3 Massnahmen

Grundlegende Änderungen an der Systematik der Stadt- und Dorfbildschutz- und -schonzone werden im Rahmen der Zonenplanrevision nicht vorgeschlagen. Die Zonenordnung hat sich in den vergangenen Jahren grundsätzlich bewährt.

Vorgeschlagen werden jedoch verschiedene Zonenänderungen. Diese ergaben sich aufgrund einer Überprüfung der konkreten räumlichen Umsetzung der Schutz- und Schonzone. Die vorgeschlagenen Zonenänderungen sind im Einzelnen aus dem diesem Bericht als Planbeilage beigelegten Zonenänderungsplan ersichtlich. Im Ratschlag (Teil 3) sind diese Zonenänderungen und die zugrunde liegenden Überlegungen detailliert erläutert; es kann auf diese ausführlichen Erläuterungen verwiesen werden.

## 6.4 Erwägungen der BRK

Die BRK hat sich die Überlegungen des Regierungsrats zu den unter dem Titel des Ortsbildschutzes vorgeschlagenen zonenrechtlichen Massnahmen (Zonenänderungen und Erlass von Bebauungsplänen) u.a. an mehreren Augenscheinen, an denen repräsentative Objekte begutachtet wurden, erläutern lassen. In den meisten Fällen (insbesondere auch in den meisten Fällen, in denen gegen eine vorgeschlagene Zonenänderung Einsprache erhoben wurde) kann die BRK den Überlegungen des Regierungsrats folgen und den vorgeschlagenen Zonenänderungen zustimmen.

In den folgenden Fällen stellt die BRK einen abweichenden Antrag:

- a) Liegenschaften der **Wohngenossenschaft Lange Erlen** in den Schorenmatten 30-95 (Einsprache Nr. 144 zu ersten Planaufgabe):

Der Regierungsrat schlägt vor, die Siedlung "Lange Erlen" ("In den Schorenmatten") von der Schonzone in die Schutzzone umzuzonen. Die diesem Antrag zugrunde liegenden Überlegungen sind im Ratschlag (Teil 5, S. 124 ff.) dargestellt.

Gegen diese Umzonung wendet sich die Wohngenossenschaft Lange Erlen als Grundeigentümerin mit einer entsprechenden Einsprache. Die Begründung der Einsprache ist im Ratschlag (Teil 5, S. 124 f.) zusammenfassend dargestellt.

Die BRK beantragt mit 5 gegen 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen, auf diese Umzonung zu verzichten und die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen. Die diesbezügliche Diskussion wurde in der BRK sehr kontrovers geführt.

Eine Minderheit der BRK kann den Überlegungen des Regierungsrats folgen. Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Siedlung "Lange Erlen" zusammen mit der angrenzenden Siedlung "Eglisee" ein architekturhistorisches Denkmal von nationaler Bedeutung und in Basel das grösste zusammenhängende Ensemble der frühen Moderne sei. Die Schutzwürdigkeit sei objektiv klar gegeben. Da die Siedlung heute bereits in der Schonzone sei und daher schon heute keine Nutzungsreserve bestehe, führe die Zuweisung zur Schutzzone nicht zu einer Reduktion eines gesetzlichen Nutzungsanspruchs.

Die Mehrheit der BRK anerkennt zwar grundsätzlich, dass die in Frage stehende Siedlung als schutzwürdig angesehen werden kann. Aber in der Güterabwägung zwischen dem Interesse des Ortsbildschutzes und demjenigen der Eigentumsfreiheit insbesondere im Hinblick auf die Realisierung energetischer Sanierungsmassnahmen und der Realisierung von An- oder Zusatzbauten überwiegt die Eigentumsfreiheit. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass eine Genossenschaft ihre Bausubstanz an die zeitgemässen energetischen Standards anpasst. Ebenso besteht ein öffentliches Interesse an der Erweiterung des Wohnraums. Solche Massnahmen sind aber in der Schonzone einfacher zu realisieren als in der deutlich strengeren Schutzzone. Zu erwägen wäre im Rahmen eines künftigen, neuen Nutzungsplanungsverfahrens, ob zur optimalen Abstimmung zwischen den gegenläufigen Interessen ein Bebauungsplan erlassen werden kann (ähnlich wie bei der Siedlung "Im Langen Loh").

- b) Liegenschaften der **Wohngenossenschaft Eglisee** an den Strassen Im Surinam, Am Bahndamm und Fasanenstrasse (Einsprache Nr. 145 zur ersten Planaufgabe):

Der Regierungsrat schlägt vor, die Siedlung "Eglisee" von der Schonzone in die Schutzzone umzuzonen. Die diesem Antrag zugrunde liegenden Überlegungen sind im Ratschlag (Teil 5, S. 126 f.) dargestellt.

Gegen diese Umzonung wendet sich die Wohngenossenschaft Eglisee als Grundeigentümerin mit einer entsprechenden Einsprache. Die Begründung der Einsprache ist im Ratschlag (Teil 5, S. 126) zusammenfassend dargestellt.

Die BRK beantragt mit 5 gegen 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen, auf diese Umzonung zu verzichten und die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen. Die diesbezügliche Diskussion wurde in der BRK sehr kontrovers geführt.

Eine Minderheit der BRK kann den Überlegungen des Regierungsrats folgen. Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Siedlung "Eglisee" zusammen mit der angrenzenden Siedlung "Lange Erlen" ein architekturhistorisches Denkmal von nationaler Bedeutung und in Basel das grösste zusammenhängende Ensemble der frühen Moderne sei. Die Schutzwürdigkeit sei objektiv klar gegeben. Da die Siedlung heute bereits in der Schonzone sei und daher schon heute keine Nutzungsreserve bestehe, führe die Zuweisung zur Schutzzone nicht zu einer Reduktion eines gesetzlichen Nutzungsanspruchs.

Die Mehrheit der BRK anerkennt zwar grundsätzlich, dass die in Frage stehende Siedlung als schutzwürdig angesehen werden kann. Aber in der Güterabwägung zwischen dem Interesse des Ortsbildschutzes und demjenigen der Eigentumsfreiheit insbesondere im Hinblick auf die Realisierung energetischer Sanierungsmassnahmen und der Realisierung von An- oder Zusatzbauten überwiegt die Eigentumsfreiheit. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass eine Genossenschaft ihre Bausubstanz an die zeitgemässen energetischen Standards anpasst. Ebenso besteht ein öffentliches Interesse an der Erweiterung des Wohnraums. Solche Massnahmen sind aber in der Schonzone einfacher zu realisieren als in der deutlich strengeren Schutzzone. Zu erwägen wäre im Rahmen eines künftigen, neuen Nutzungsplanungsverfahrens, ob zur optimalen Abstimmung zwischen den gegenläufigen Interessen ein Bebauungsplan erlassen werden kann (ähnlich wie bei der Siedlung "Im Langen Loh").

- c) **St. Alban-Rheinweg 210 und 212** (Einsprache Nr. 115 zur ersten Planaufgabe und Einsprache Nr. 16 zur zweiten Planaufgabe):

Der Regierungsrat schlägt vor, die beiden Gebäude St. Alban-Rheinweg 210 und 212 von der Schutz- in die Schonzone umzuzonen. Die diesem Antrag zugrunde liegenden Überlegungen sind im Ratschlag (Teil 5, S. 154) dargestellt.

Gegen diese Umzonung wenden sich der Basler Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege mit entsprechenden Einsprachen. Die Begründung der Einsprachen ist im Ratschlag (Teil 5, S. 154) zusammenfassend dargestellt.

Die BRK beantragt, auf die Umzonung von der Schutz- in die Schonzone zu verzichten und die Einsprachen in diesem Punkt gutzuheissen.

Die zur Diskussion stehende Umzonung ist im Zusammenhang mit der ebenfalls vom Regierungsrat vorgeschlagenen Umzonung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 186-200 von der Schutz- in die Schonzone zu sehen, gegen welche die hier einsprechenden Vereine ebenfalls Einsprache erhoben haben. Der Regierungsrat will mit der vorgeschlagenen Entlassung der genannten Liegenschaften aus der Schutzzone die Möglichkeit schaffen, die bestehende Bausubstanz, die sich an hervorragender Wohnlage befindet, durch zeitgemässe Gebäude zu ersetzen, damit heutigen anspruchsvollen Wohnbedürfnissen entsprochen werden kann. In Bezug auf die Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 186-200 ist dies nachvollziehbar. Die hier interessierenden Liegenschaften Nr. 210 und 212 erscheinen jedoch schon in ihrer heutigen Ausgestaltung, insbesondere auch wegen der grosszügigen Befensterung, als zeitgemäss; auch wenn diese Liegenschaften in der Schutzzone belassen werden, darf davon ausgegangen werden, dass an diesem Ort anspruchsvolle heutige

Wohnbedürfnisse bestens befriedigt werden können. Die BRK beantragt daher, auf die Umzonung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 210 und 212 in die Schonzone zu verzichten und die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen.

d) **Utengasse 6**, Greifengasse 16, Rheingasse 7 (Einsprache Nr. 136 zur ersten Planaufgabe):

das Geviert Greifengasse, Utengasse, Schafgässlein, Rheingasse befindet sich heute je teilweise in der Zone 5, in der Schonzone und in der Schutzzone. Der Regierungsrat schlägt vor, denjenigen Teil dieses Gevierts, der sich heute in der Schonzone befindet, in die Schutzzone umzuzonen. Die diesem Antrag zugrunde liegenden Überlegungen sind im Ratschlag (Teil 5, S. 92) dargestellt.

Gegen diese Umzonung wendet sich die Grundeigentümerin der Liegenschaft Utengasse 6 mit einer entsprechenden Einsprache. Die Begründung der Einsprache ist im Ratschlag (Teil 5, S. 92) zusammenfassend dargestellt.

Die BRK beantragt, die Einsprache abzuweisen, aber den Interessen der Grundeigentümerin im Ergebnis dahingehend entgegenzukommen, dass der Innenhofbereich der Liegenschaft Utengasse 6 von der Schonzone in die Zone 5 umgezont wird. Eine erneute Planaufgabe ist dazu nicht erforderlich.

Der Antrag der BRK kann wie folgt grafisch dargestellt werden:



Bestehende Zonierung



Antrag Regierungsrat



Antrag BRK

Die Umzonung des zur Diskussion stehenden Blockrandteils an der Greifengasse von der Schonzone in die Schutzzone gemäss Antrag des Regierungsrats ist aus der Sicht der BRK richtig. Jedoch kann der zur Liegenschaft Utengasse 6 gehörende Innenhofbereich des Gevierts der Zone 5 zugewiesen werden, da sich in diesem Bereich keine schützenswerte Bausubstanz befindet. Aufgrund der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere aufgrund der Vorschriften zu den Lichteinfallswinkeln) ist in genügendem Masse sichergestellt, dass die Bebauung des Innenhofbereichs die umliegenden Blockrandbauten nicht unangemessen beeinträchtigt.

e) Liegenschaften der **Bau- und Wohngenossenschaft "Im Landauer"** an der Landauerstrasse 81-123 (ungerade Zahlen), 82, 112; am Landauerhofweg 1, 4-34 (gerade Zahlen), 44-72 (gerade Zahlen) (Einsprache Nr. 11 zur zweiten Planaufgabe):

Der Regierungsrat schlägt vor, die Siedlung "Landauer" von der Zone 2 in die Schonzone umzuzonen und gleichzeitig für dieses Areal einen Bebauungsplan festzusetzen, der weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht. Die diesem Antrag zugrunde liegenden Überlegungen sind im Ratschlag (Teil 5, S. 141 f.) dargestellt.

Gegen diese Umzonung wendet sich die Bau- und Wohngenossenschaft "Im Landauer" als Grundeigentümerin des äusseren Bereichs des Areals mit einer entsprechenden Einspra-

che. Die Begründung der Einsprache ist im Ratschlag (Teil 5, S. 140 f.) zusammenfassend dargestellt.

Die BRK beantragt mit 6 Stimmen gegen 5 Stimmen bei 1 Enthaltung, auf diese Umzonung und auf den Erlass eines Bebauungsplans zu verzichten und die Einsprache Nr. 11 in diesen Punkten gutzuheissen. Die diesbezügliche Diskussion wurde in der BRK sehr kontrovers geführt.

Eine Minderheit der BRK kann den Überlegungen des Regierungsrats folgen. Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Siedlung Landauer von typologischer und historischer Bedeutung sei. Diese Siedlung stamme von den Architekten Hans Bernoulli und Karl Mayer. Die auffällig rot gestrichenen Holzhäuser mit Nutzgärten seien innovative Bauten aus vorgefertigten Holzelementen; es sei damals darum gegangen, günstige Kleinhäuser in Zeiten der Wohnungsnot zu erstellen. Die Bewohnerschaft schätze den Wohnwert dieser Häuser nach wie vor. Insbesondere bestehe an diesem Ort wirklich günstiger Wohnraum. Die Kombination des Schutzes für die historisch wertvollen Elemente der Siedlung mit der Option eines Bebauungsplans zweiter Stufe sei eine angemessene Planung, die den speziellen Bedingungen und Möglichkeiten des Areals, aber auch den Bedürfnissen des Ortsbildschutzes gerecht werde. Aufgrund der grossen Flächenspielräume sei bei sorgfältiger Planung eine über den Rahmen der Schutz- oder Schonzone hinausgehende bauliche Entwicklung denkbar, welche trotzdem die historisch wertvolle Substanz integrieren könne. Ausnahmen zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Standards seien schon im Bebauungsplan erster Stufe explizit zugelassen; für solche Massnahmen sei kein Bebauungsplan zweiter Stufe erforderlich.

Die Mehrheit der BRK anerkennt zwar grundsätzlich, dass die in Frage stehende Siedlung als schutzwürdig angesehen werden kann. Aber in der Güterabwägung zwischen dem Interesse des Ortsbildschutzes und demjenigen der Eigentumsfreiheit insbesondere im Hinblick auf die Realisierung energetischer Sanierungsmassnahmen und der Realisierung bestehender Baunutzungsreserven überwiegt die Eigentumsfreiheit. Angesichts des Umstands, dass die Bauten dieser Siedlung den heutigen Wohnansprüchen nur noch eingeschränkt zu genügen vermögen, muss auch ein totaler Ersatz der Bausubstanz möglich bleiben. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass eine Genossenschaft ihre Bausubstanz an die zeitgemässen energetischen Standards und an heutige Wohnansprüche anpasst. Ebenso besteht ein öffentliches Interesse an der Erweiterung des Wohnraums. Daher ist das Areal in der Zone 2 zu belassen.

Aus Gründen des räumlichen Zusammenhangs muss vor diesem Hintergrund auch der Innenbereich der Siedlung (das Areal der Familienheimgenossenschaft "Am Hörnli") in der Zone 2 belassen werden.

Wenn auf die Umzonung in die Schonzone verzichtet wird, erübrigt sich der Erlass des vorgeschlagenen Bebauungsplans.

Die **Siedlung "Drei Linden"** soll gemäss Vorschlag des Regierungsrats der Schutzzone zugewiesen werden. Die BRK kann sich diesem Vorschlag anschliessen. Die Grundeigentümerin, die Wohngenossenschaft Drei Linden, regte in diesem Zusammenhang an, das südlich der bestehenden Siedlung liegende Gebiet von der Grünzone in die Zone 3 umzuzonen. Diese Anregung ist nach Ansicht der BRK abzulehnen, was auch der Regierungsrat beantragt; ergänzend zu der im Ratschlag festgehaltenen Begründung des Regierungsrats ist darauf hinzuweisen, dass die Wohngenossenschaft Drei Linden auf ihrem Areal an der Allmendstrasse 122-134 noch Nutzreserven für die Erstellung eines langgezogenen Gebäudes im Hinterhofbereich hat.

In quantitativer Hinsicht ergibt sich aufgrund der unter dem Titel des Ortsbildschutzes vorgeschlagenen Umzonungen (unter Berücksichtigung der Anträge der BRK) Folgendes: Die Gesamt-

fläche der Bauzonen der Stadt Basel beträgt 1'311,7 ha. Im bisherigen Zonenplan sind 87,9 ha als Schonzone und 82,6 ha als Schutzzone ausgewiesen. Nach den vorliegenden Vorschlägen werden im neuen Zonenplan 90,6 ha als Schonzone und 129,7 ha als Schutzzone bezeichnet. Die Schonzone wächst somit um 2,7 ha, die Schutzzone vergrössert sich um 47,1 ha. Der Zuwachs bei der Schutzzone erklärt sich vor allem dadurch, dass für viele bereits seit 1988 bestehende Schonzonen die Umwandlung in Schutzzonen vorgeschlagen wird. Dass der Umfang der Schonzonen in etwa gleich bleibt, ergibt sich aus Neuuzuweisungen von bisher in den Zifferzonen liegenden Gebäuden. Auf die Gesamtfläche der Bauzonen bezogen machen die bestehenden Schonzonen einen Anteil von 6,7% und die Schutzzonen einen Anteil von 6,3% aus. Nach den vorliegenden Vorschlägen für den neuen Zonenplan beträgt der Anteil für die Schonzonen 6,9% und für die Schutzzonen 9,9%.

## **7. Formale Gestaltung des Beschlussantrags**

### **7.1 Zusammenfassung der zwei vom Regierungsrat vorgelegten Beschlussanträge zu einem einzigen Beschlussantrag**

Der Regierungsrat schlägt vor, dass der Grosse Rat alle im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans vorgesehenen Massnahmen in zwei separaten Beschlüssen erlassen soll. Der vom Regierungsrat vorgeschlagene Grossratsbeschluss 1 enthält insbesondere alle Zonenänderungen und alle Beschlüsse zu Bebauungsplänen, der vorgeschlagene Grossratsbeschluss 2 enthält die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen.

Aus der Sicht der BRK ist diese Unterteilung der Massnahmen in zwei separate Beschlüsse nicht sinnvoll. Die im vorgeschlagenen Grossratsbeschluss 1 vorgesehenen Zonenänderungen beziehen sich zu einem erheblichen Teil auf neue Zonen, die erst mit den im vorgeschlagenen Grossratsbeschluss 2 enthaltenen Gesetzesänderungen geschaffen werden. Die Annahme des einen Beschlusses ohne den anderen ergibt kein sinnvolles Ergebnis. Daher schlägt die BRK einstimmig vor, alle Massnahmen in einem einzigen, insgesamt referendumsfähigen Beschluss zusammenzufassen. Daraus resultieren verschiedene redaktionelle Anpassungen am Beschlusstext (insbesondere in Bezug auf die Nummerierung der einzelnen Beschlussteile).

### **7.2 Politische Auftrennung der Vorlage in separate Teile?**

In der BRK wurde die Frage diskutiert, ob die verschiedenen vorgeschlagenen Massnahmen aus politischen Gründen in separate Beschlüsse gekleidet werden sollten. Beispielsweise wäre es denkbar, einzelne Stadtrandentwicklungen in separate (und damit separat referendumsfähige) Beschlüsse auszugliedern.

Die BRK ist nach eingehender Diskussion mehrheitlich zum Schluss gekommen, von einer politischen Auftrennung der Vorlage abzusehen. Zur Begründung kann weitgehend auf die oben stehenden Ausführungen zur Zuständigkeit für die Bebauungspläne zweiter Stufe bei den Stadtrandentwicklungen verwiesen werden (vgl. S. 16 ff.). Die Gesamtvorlage ist so, wie sie nun vorliegt, ein ausgewogenes Ganzes, das nach der Ansicht der BRK mehrheitsfähig ist. Die Vorlage hat aufgrund der widerstrebenden Interessen, denen die Nutzungsplanung immer ausgesetzt ist, Züge eines Kompromisses. Vorteilhafter ausgedrückt kann man sagen, dass die Vorlage allen involvierten Interessen ausgewogen Rechnung trägt. Einerseits wird der gesetzliche Schutz von Grünräumen und Naturobjekten massiv verstärkt, und der Ortsbildschutz wird durch Ausweitung der entsprechenden Schutz- und Schonzonen verstärkt. Andererseits werden aber auch die dringend nötigen zusätzlichen Baugebiete geschaffen. Diese Massnahmen bilden nur in ihrer Gesamtheit eine ausgewogene Nutzungsplanung. Sowohl die politische Redlichkeit als auch der qualitative Anspruch an die Konsistenz der Nutzungsplanung verbieten es, die Vorlage aufgrund partikulärer politischer Interessen in separate Teile aufzugliedern.

Eine Minderheit der BRK vertritt zu dieser Frage eine andere Meinung. Sie beantragt, die Beschlussvorlage in drei separate Beschlüsse aufzuteilen. Die Minderheit hat dazu einen separaten Bericht verfasst, der diesem Bericht als Anhang beigelegt ist.

## **8. Behandlung der Einsprachen**

Der BRK hatte bei der Behandlung dieser Vorlage vollständige Fotokopien aller Einsprachen zur Verfügung.

Die BRK führte mehrere Augenscheine durch, an denen sie Objekte, die Gegenstand von Einsprachen sind, begutachtete. Die BRK setzte ferner eine Subkommission bestehend aus den Herren Dr. Andreas C. Albrecht (Vorsitz), Tobit Schäfer und Heinrich Überwasser ein, die den Grossteil der Einsprachen zuhanden der Gesamtkommission vorbereiten und der Gesamtkommission Antrag stellten. Anschliessend entschied die Gesamtkommission über alle Einsprachen.

Zu den Einsprachen stellt die BRK in den oben im Kapitel "Ortsbildschutz" (Abschnitt 6.4, S. 52 ff.) dargestellten fünf Fällen aus den dort dargelegten Gründen einen abweichenden Antrag.

In allen anderen Fällen folgt die BRK dem Antrag des Regierungsrats aus den im Ratschlag dargelegten Gründen, auf die hiermit verwiesen wird.

## **9. Behandlung dreier Anzüge**

Gemäss Antrag des Regierungsrats und aus den im Ratschlag dargelegten Gründen beantragt die BRK, den Anzug von Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend Erhaltung des Grüngürtels zwischen Wolfsschlucht und Margarethenpark (09.5337.01) stehen zu lassen und den Anzug von Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Aufzeigen von Effizienzpotenzialen in unserem Kanton zur Siedlungsverdichtung (11.5063.01) als erledigt abzuschreiben.

Ferner beantragt die BRK, den ihr direkt zur Prüfung und Berichterstattung überwiesenen Anzug von Daniel Goepfert und Konsorten betreffend eine genossenschaftliche Hochhaussiedlung Rheingarten (13.5124.01) gemäss den oben (Abschnitt 4.2.5.2.3, S. 30) dargestellten Überlegungen als erledigt abzuschreiben.

## 10. Schlussbemerkungen und Antrag

Die BRK hat diesen Bericht und den nachfolgenden Beschlussantrag mit 6 Stimmen gegen 3 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen.

Gestützt auf die oben stehenden Ausführungen beantragt die BRK dem Grossen Rat, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen und

- den Anzug von Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend Erhaltung des Grüngürtels zwischen Wolfsschlucht und Margarethenpark (09.5337.01) stehen zu lassen,
- den Anzug von Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Aufzeigen von Effizienzpotenzialen in unserem Kanton zur Siedlungsverdichtung (11.5063.01) als erledigt abzuschreiben und
- von Daniel Goepfert und Konsorten betreffend eine genossenschaftliche Hochhaussiedlung Rheingarten (13.5124.01) als erledigt abzuschreiben.

Die Kommissionsmehrheit hat den Kommissionspräsidenten zu ihrem Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Andreas C. Albrecht  
Präsident

## Grossratsbeschluss

betreffend

### **Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel und Änderung des Bau- und Planungsgesetzes**

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>41</sup>, § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995<sup>42</sup> und § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991<sup>43</sup> sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 und in den Bericht seiner Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0740.02, beschliesst:

#### **I. Zonenänderungen im Stadtgebiet**

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'643 des Planungsamts vom 09.03.2012 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.

#### **II. Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost**

##### *II.a Plangrundlage*

Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom 16.11.2011 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.

##### *II.b Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost (Gebiet Grenzachstrasse, Allmendstrasse, Riehenstrasse, Stadtgrenze)*

Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.
2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.
3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbeson-

---

<sup>41</sup> SG 730.100.

<sup>42</sup> SG 789.100.

<sup>43</sup> SG 780.100.

dere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof.

4. Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.
5. Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in den Ziffern 1 und 2 aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in den Ziffern 3 und 4 aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.

*II.c Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Hochrheinbahn, Stadtgrenze)*

1. Es werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:
  - 1.1. Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.
  - 1.2. Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m<sup>2</sup>. Nicht eingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.
  - 1.3. Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.
  - 1.4. Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen. Mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sind Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus anzubieten.
2. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.
3. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

**III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest (Gebiet östlich der Burgfelderstrasse)**

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'612 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1 Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

- 2.2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
- 2.3. Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.

#### **IV. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse)**

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'610 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Es werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:
  - 2.1. Der Wohnflächenanteil beträgt 100 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.
  - 2.2. Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.
  - 2.3. Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.
  - 2.4. Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.
3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.
4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

#### **V. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg)**

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. 13'481 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.

## 2.2. Verkehrliche Erschliessung

- a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe "Basel-Dreispitz" zu berücksichtigen.
- b. Die Erschliessung des Teilperimeters "Zone 7" sowie die Erschliessung der ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.
- c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.

## 2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.

## 2.4. Teilperimeter "Zone Nöl"

- a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit dem Trambetrieb, dem Friedhof Wolfgottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.
- b. Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.
- c. Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.

## 2.5. Teilperimeter "Zone 4" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3

- a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartiersversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziff. 2.3 zu berücksichtigen.
- b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziff. 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können.
- c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m<sup>2</sup> ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanungsstufe gemäss Ziff. 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.

- d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

2.6. Teilbereich "Zone 7" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3

- a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziff. 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.
  - b. Lärm: Im Rahmen der zweiten Planungsstufe gemäss Ziff. 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.
  - c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.
3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten. Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel "Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
4. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

**VI. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'470 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

**VII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'480 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

**VIII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'611 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.

**IX. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung am Walkeweg Nr. 13'485 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

**X. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse (Gebiet Hegenheimerstrasse, Theodor-Herzl-Strasse, Michelbacherstrasse, Oltingerstrasse)**

1. Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. 13'613 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.
  - 2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.
  - 2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.
  - 2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.
  - 2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2. abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:
    - a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.
    - b. Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.
    - c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.

**XI. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh (Gebiet Morgartenring, Wanderstrasse, Rigistrasse, Gottfried Keller-Strasse)**

1. Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. 13'615 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.
  - 2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.
  - 2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.

- 2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.
- 2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2. abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:
  - a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.
  - b. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.
  - c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

## **XII. Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale Nr. 13'608 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:
  - 2.1. Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.
  - 2.2. In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.

## **XIII. Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen Nr. 13'487 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:
  - 2.1. Teilbereich A
    - a. Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.
    - b. Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.
    - c. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.
    - d. Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.
    - e. In den beiden Feldern A\* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.

## 2.2. Teilbereich B

- a. Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.
  - b. Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.
  - c. Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.
  - d. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.
  - e. Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.

## **XIV. Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 13'486 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:
  - 2.1. Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.
  - 2.2. Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen.
  - 2.3. Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
  - 2.4. Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.

## **XV. Schutzzwecke der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes**

1. Schutzzwecke der Landschaftsschutzzonen
  - 1.1. Bruderholz / Areal um Klosterfiechten  
Schutzzweck: Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
  - 1.2. Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)

Schutzzweck: Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

1.3. Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse

Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

1.4. Schwarzpark (nördlicher Bereich)

Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung

2. Schutzzwecke der Naturschutzzonen

2.1. Rheinufer, Stachelrain bis Solitude

Schutzzweck: Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

2.2. Gundeldingerrain/ Bruderholzweg (Schafweide)

Schutzzweck: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.

2.3. Schwarzpark (südlicher Bereich, TWW-Objekt Nummer 225)

Schutzzweck: Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

2.4. Zwölf Jucharten (TWW-Objekt Nummer 228)

Schutzzweck: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

3. Schutzzwecke Naturschutzzonen

3.1. Rheinufer (Kleinbasel): Wettsteinbrücke bis Stachelrain Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.2. Rheinufer (Kleinbasel): Auf Höhe Solitude

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.3. Rheinufer (Grossbasel): Wettsteinbrücke bis Eptingerstrasse

Schutzzweck: Die Flusssufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.4. Rheinufer (Grossbasel): Frobургstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke

Schutzzweck: Die Flusssufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.5. Rheinufer (Grossbasel): St. Johannis-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)

Schutzzweck: Das Flusssufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.6. Wieseufer: Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage

Schutzzweck: Die Flusssufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

3.7. Wieseufer: Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse

Schutzzweck: Die Flusssufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.8. Wieseufer: Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel

Schutzzweck: Das Flusssufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).

3.9. Birsufer: Vom Schänzli bis zur Mündung

Schutzzweck: Das Flusssufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.10. Dorenbach-Promenade: Kantonsgrenze bis Neubadrain

Schutzzweck: Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.11. Bachgrabenpromenade

Schutzzweck: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.12. Wilhelm Klein- Anlage (Östlicher Teil)

Schutzzweck: Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.13. Bäumlilhof

Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.14. Siedlungsränder Bruderholz

Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Freiraumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

## **XVI. Behandlung der Einsprachen**

Die folgenden im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten und dort mit den nachfolgend genannten Nummern bezeichneten Einsprachen werden in Bezug auf die nachfolgend genannten Punkte gutgeheissen:

1. Einsprache Nr. 144 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Lange Erlen" in die Schutzzone
2. Einsprache Nr. 145 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Egli-see" in die Schutzzone
3. Einsprache Nr. 115 zur ersten Planaufgabe und Einsprache Nr. 16 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg Nr. 210 und 212 von der Schutz- in die Schonzone
4. Einsprache Nr. 11 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Lan-dauer" in die Schonzone und Verzicht auf den Erlass eines Bebauungsplans

In Bezug auf die weiteren Begehren, die in diesen Einsprachen enthalten sind, werden diese abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die übrigen im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## **XVII. Änderung des Bau- und Planungsgesetzes**

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999<sup>44</sup> wird wie folgt geändert:

Der Abschnittstitel VI sowie der Untertitel 1 vor § 40 erhalten folgende neue Fassung:

2.VI. Zonen für Freiraumnutzungen

2.VI.1. Grünzonen und Grünanlagenzonen

§ 40 erhält folgende neue Fassung sowie folgenden Titel a vorangestellt:

a) Allgemeine Bestimmungen

### **§ 40.**

<sup>1</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

<sup>2</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

Es werden folgende neue §§ 40a samt Titel b, 40b samt Titel c und 40c samt Titel d eingefügt:

b) Grünzonen

### **§ 40a.**

<sup>1</sup> In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

c) Grünanlagenzonen

### **§ 40b.**

<sup>1</sup> In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen;
- b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend; sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.

---

<sup>44</sup> SG 730.100.

d) Spezielle Nutzungsvorschriften

**§ 40c.**

<sup>1</sup> Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden.

<sup>2</sup> In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

Der Untertitel 2 vor § 41 erhält folgende neue Fassung:

2.VI.2. Landwirtschaftszonen

§ 41 erhält folgende neue Fassung:

**§ 41.**

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

<sup>2</sup> Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Der Untertitel 3 vor § 42 erhält folgende neue Fassung:

2.VI.3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

§ 42 erhält folgende neue Fassung:

**§ 42.**

<sup>1</sup> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.

<sup>2</sup> In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzziele nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.

<sup>3</sup> Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

§ 105 Abs. 1 wird um folgende lit. d ergänzt:

d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.

§ 125 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

<sup>2</sup> Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.

§ 168 Abs. 1 Ziff. 3 erhält folgende neue Fassung:

3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;

§ 168 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

<sup>3</sup> Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.

In § 177 wird folgender neuer Abs. 3 beigefügt:

<sup>3</sup> Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Für Grünanlagen gilt § 40b, für Landwirtschaftsgebiete gilt § 41 und für die übrigen Gebiete in der Grünzone gilt § 40a dieses Gesetzes.

## **XVIII. Publikation und Referendum**

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

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die in diesem Beschluss enthaltenen Planfestsetzungsentscheide kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumlengasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission (ohne Planbeilagen) als Einspracheentscheid persönlich und unter Angabe der Nummer, unter welcher ihre individuelle Einsprache in den vorgenannten Dokumenten geführt wird, 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:

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Planungsamt, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.

## Synoptische Darstellung

der Beschlussanträge des Regierungsrats und des Beschlussantrags der BRK

Legende: In der nachfolgenden synoptischen Darstellung sind Streichungen und Einfügungen mit Durchstreichung bzw. Unterstreichung markiert (Korrekturmodus). Nicht in dieser Weise markiert sind solche Änderungen in den folgenden Fällen:

- a) Wo ganze Absätze offensichtlich gestrichen, neu eingefügt oder vollständig neu gefasst werden, wird zum Zwecke der besseren Lesbarkeit auf den Korrekturmodus verzichtet.
- b) Wo eine Änderung sich nur auf die Nummerierung der einzelnen Elemente des Beschlussantrags bezieht, wird auf den Korrekturmodus verzichtet.

Änderungen, die inhaltlich über eine bloss redaktionelle Anpassung hinausgehen, sind zusätzlich gelb hinterlegt.

| Zeile Nr. | Beschlussantrag gemäss Ratschlag   | Antrag der Bau- und Raumplanungskommission   |
|-----------|--|--|
| 1         | <b>Grossratsbeschluss</b>  | <b>Grossratsbeschluss</b>  |
| 2         | betreffend:  | betreffend   |
| 3         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zonenänderungen im Stadtgebiet</b></li> <li>• <b>Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost</b></li> <li>• <b>Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest</b></li> <li>• <b>Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd</b></li> <li>• <b>Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg</b></li> <li>• <b>Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den Bereichen der Stadtrandentwicklungen Ost, Nordwest, Süd und am Walkeweg</b></li> <li>• <b>Bebauungspläne für die Siedlungsareale Belforterstrasse, Im langen Loh und Landauer</b></li> <li>• <b>Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale</b></li> <li>• <b>Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen</b></li> <li>• <b>Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte</b></li> <li>• <b>Schutzzwecke der Natur- und Landschafts-Schutz- und Schonzone</b></li> <li>• <b>Abweisung der Einsprachen</b></li> </ul> | <b>Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel und Änderung des Bau- und Planungsgesetzes</b>  |
| 4         | (vom ...)  | (vom ...)  |
| 5         | Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999, den § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995, den § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG) vom 13. März 1991 sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 vom 16. Mai 2012 und in den Bericht Nr. 12.0740.02 der Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:  | Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes ( <del>BPG</del> ) vom 17. November 1999, <del>den</del> § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995 <del>den</del> und § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt ( <del>USG</del> ) vom 13. März 1991 sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 vom <del>16. Mai 2012</del> und in den Bericht <del>Nr. 12.0740.02</del> der seiner Bau- und Raumplanungskommission <u>Nr. 12.0740.02</u> , beschliesst: |
| 6         | <b>I. Zonenänderungen im Stadtgebiet</b>   | <b>I. Zonenänderungen im Stadtgebiet</b>   |
| 7         | Der Zonenänderungsplan Nr. 13'643 des Planungsamts vom 09.03.2012 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.  | Der Zonenänderungsplan Nr. 13'643 des Planungsamts vom 09.03.2012 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.  |
| 8         | <b>II. Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost</b>   | <b>II. Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost</b>   |
| 9         |  | <i>II.a Plangrundlage</i>  |
| 10        | [vgl. Zeilen 12 und 20]  | Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom 16.11.2011 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 11 | <i>II.a Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Riehenstrasse, Stadtgrenze)</i>   | <i>II.b Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Riehenstrasse, Stadtgrenze)</i>   |
| 12 | 1. Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom 16.11.2011 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.   | [vgl. Zeile 10]  |
| 13 | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:   | Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:  |
| 14 | 2.1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.   | 1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.   |
| 15 | 2.2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.  | 2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.  |
| 16 | 2.3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbesondere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof. | 3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbesondere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof. |
| 17 | 2.4. Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.  | 4. Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.  |
| 18 | 2.5. Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in Pt. 2.1 und 2.2 aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in Pt. 2.3 und 2.4 aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.  | 5. Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in <del>Pt. 2.1 und 2.2</del> <u>den Ziffern 1 und 2</u> aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in <del>Pt. 2.3 und 2.4</del> <u>den Ziffern 3 und 4</u> aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.  |
| 19 | <i>II.b Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Hochrheinbahn, Stadtgrenze)</i>   | <i>II.c Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Hochrheinbahn, Stadtgrenze)</i>   |
| 20 | 1. Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom 16.11.2011 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.   | [vgl. Zeile 10]  |
| 21 | 2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:   | 1. <del>Innerhalb des Bebauungsplanperimeters</del> <u>Es</u> werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:  |
| 22 | 2.1. Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.  | 1.1. Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 23 | 2.2. Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m <sup>2</sup> . Nicht eingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.   | 1.2. Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m <sup>2</sup> . Nicht eingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.   |
| 24 | 2.3. Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.   | 1.3. Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.   |
| 25 | 2.4. Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen.  | 1.4. Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen. <b>Mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sind Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus anzubieten.</b>  |
| 26 | 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen so wie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. | 2. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <b>Grosse Rat Regierungsrat</b> als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. |
| 27 | 4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandsschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.  | 3. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandsschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.  |
| 28 | <b>III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest (Gebiet östlich der Burgfelderstrasse)</b>  | <b>III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest (Gebiet östlich der Burgfelderstrasse)</b>  |
| 29 | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'612 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'612 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   |
| 30 |   | 2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:   |
| 31 | 2. Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.   | 2.1 Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.  |
| 32 | 3. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.  | 2.2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.  |
| 33 | 4. Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.  | 2.3. Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.  |
| 34 | <b>IV. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse)</b>  | <b>IV. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse)</b>  |
| 35 | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'610 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'610 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 36 | 2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:  | 2. <del>Innerhalb des Bebauungsplanperimeters</del> <b>Es</b> werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:  |
| 37 | 2.1. Der Wohnflächenanteil beträgt 100 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.   | 2.1. Der Wohnflächenanteil beträgt 100 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.  |
| 38 | 2.2. Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.   | 2.2. Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.  |
| 39 | 2.3. Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.   | 2.3. Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.  |
| 40 | 2.4. Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.  | 2.4. Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.   |
| 41 | 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.     | 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <b>Grosse Rat Regierungsrat</b> als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden. |
| 42 | 4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandsschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.  | 4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandsschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.   |
| 43 | <b>V. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg)</b>   | <b>V. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg)</b>  |
| 44 | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. 13'481 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. 13'481 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   |
| 45 | 2. Zum Bebauungsplan werden innerhalb des Bebauungsplanperimeters folgende Vorschriften erlassen:   | 2. Zum Bebauungsplan werden <del>innerhalb des Bebauungsplanperimeters</del> folgende Vorschriften erlassen:   |
| 46 | 2.1. Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.  | 2.1. Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.   |
| 47 | 2.2. Verkehrliche Erschliessung   | 2.2. Verkehrliche Erschliessung  |
| 48 | a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe "Basel-Dreispez" zu berücksichtigen. | a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe "Basel-Dreispez" zu berücksichtigen.                  |
| 49 | b. Die Erschliessung des Teilperimeters "Zone 7" sowie jener ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.   | b. Die Erschliessung des Teilperimeters "Zone 7" sowie <del>jener</del> <u>der</u> Erschliessung der ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.  |
| 50 | c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.   | c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 51 | 2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.   | 2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.   |
| 52 | 2.4. Teilperimeter "Zone Nöl"  | 2.4. Teilperimeter "Zone Nöl"  |
| 53 | a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit Trambetrieb, dem Friedhof Wolfgottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.                                   | a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit dem Trambetrieb, dem Friedhof Wolfgottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.                               |
| 54 | b. Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.   | b. Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.   |
| 55 | c. Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.   | c. Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.   |
| 56 | 2.5. Teilperimeter "Zone 4" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3  | 2.5. Teilperimeter "Zone 4" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3  |
| 57 | a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartiersversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziff. 2.3 zu berücksichtigen.                  | a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartiersversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziff. 2.3 zu berücksichtigen.                  |
| 58 | b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziff. 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können. | b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziff. 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können. |
| 59 | c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschosfläche von maximal 48'000 m <sup>2</sup> ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanstufe gemäss Ziff. 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.  | c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschosfläche von maximal 48'000 m <sup>2</sup> ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanungsstufe gemäss Ziff. 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.  |
| 60 | d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.   | d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.   |
| 61 | 2.6. Teilbereich "Zone 7" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3  | 2.6. Teilbereich "Zone 7" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3  |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 62 | a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziff. 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.             | a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziff. 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.   |
| 63 | b. Lärm: Im Rahmen der Planungsstufe gemäss Ziff. 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.   | b. Lärm: Im Rahmen der <u>zweiten</u> Planungsstufe gemäss Ziff. 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.  |
| 64 | c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.   | c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.   |
| 65 | 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten.                                  | 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der <b>Grosse Rat Regierungsrat</b> als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten. Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmegenehmigungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel "Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden. |
| 66 | 3.1 Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmegenehmigungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel "Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden. | dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmegenehmigungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel "Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.   |
| 67 | 4. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.   | 4. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.   |
| 68 | <b>VI. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost</b>   | <b>VI. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost</b>   |
| 69 | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'470 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'470 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   |
| 70 | <b>VII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest</b>   | <b>VII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest</b>   |
| 71 | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'480 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'480 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  |
| 72 | <b>VIII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd</b>   | <b>VIII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd</b>   |
| 73 | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'611 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'611 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   |
| 74 | <b>IX. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg</b>   | <b>IX. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg</b>   |
| 75 | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung am Walkeweg Nr. 13'485 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   | Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung am Walkeweg Nr. 13'485 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 76 | <b>X. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse (Gebiet Hegenheimerstrasse, Theodor-Herzl-Strasse, Michelbacherstrasse, Oltingerstrasse)</b>  | <b>X. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse (Gebiet Hegenheimerstrasse, Theodor-Herzl-Strasse, Michelbacherstrasse, Oltingerstrasse)</b>  |
| 77 | 1. Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. 13'613 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   | 1. Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. 13'613 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   |
| 78 |   | 2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:   |
| 79 | 2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.  | 2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.  |
| 80 | 3. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.  | 2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.  |
| 81 | 4. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.   | 2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.   |
| 82 | 5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind. | 2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind. |
| 83 | 6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:   | 2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2. abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:   |
| 84 | 6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.  | a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.  |
| 85 | 6.2. Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.   | b. Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.   |
| 86 | 6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.  | c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.  |
| 87 | <b>XI. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh (Gebiet Morgartenring, Wanderstrasse, Rigistrasse, Gottfried Keller-Strasse)</b>  | <b>XI. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh (Gebiet Morgartenring, Wanderstrasse, Rigistrasse, Gottfried Keller-Strasse)</b>  |
| 88 | 1. Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. 13'615 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. 13'615 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.  |
| 89 |   | 2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:   |
| 90 | 2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.  | 2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.  |
| 91 | 3. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.  | 2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.  |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 92  | 4. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.   | 2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.   |
| 93  | 5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.                   | 2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind. |
| 94  | 6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:  | 2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2. abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:  |
| 95  | 6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.  | a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.  |
| 96  | 6.2. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.   | b. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.   |
| 97  | 6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.   | c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.   |
| 98  | <b>XII. Bebauungsplan Siedlung Landauer (Gebiet Landauerstrasse, Landauerhofweg)</b>  | [entfällt]  |
| 99  | 1. Der Bebauungsplan Siedlung Landauer Nr. 13'614 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   | [entfällt]  |
| 100 | 2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone.   | [entfällt]  |
| 101 | 3. Im Teilperimeter A sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus-, An- und Neubauten sind zulässig, wenn  | [entfällt]  |
| 102 | a) keine Beeinträchtigung der historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz entsteht und   | [entfällt]  |
| 103 | b) der wertvolle Charakter der Überbauung erhalten bleibt.  | [entfällt]  |
| 104 | 4. Im Teilperimeter B ist der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird. | [entfällt]  |
| 105 | 5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.                   | [entfällt]  |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 106 | 6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3b) sowie Pt. 4 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Ein Bebauungsplan kann auch einzeln für die Teilperimeter A und B beschlossen werden. Die Vorschriften des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen folgende Randbedingungen einhalten: | [entfällt]   |
| 107 | 6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet  | [entfällt]   |
| 108 | a) im Teilperimeter A eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende, massvolle Ergänzung der Siedlung, wobei die nach aussen sichtbare, historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz zu erhalten ist.  | [entfällt]   |
| 109 | b) in Teilperimeter B eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.   | [entfällt]   |
| 110 | 6.2. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische, denkmalpflegerische und freiräumliche Qualität sicher stellen.  | [entfällt]   |
| 111 | 6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.   | [entfällt]   |
| 112 | <b>XIII. Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale</b>  | <b>XII. Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale</b>  |
| 113 | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale Nr. 13'608 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale Nr. 13'608 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.   |
| 114 | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:  | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:   |
| 115 | 2.1. Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.   | 2.1. Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.  |
| 116 | 2.2. In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.  | 2.2. In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig. |
| 117 | <b>XIV. Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen</b>   | <b>XIII. Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen</b>   |
| 118 | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen Nr. 13'487 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen Nr. 13'487 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.   |
| 119 | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:  | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:   |
| 120 | Teilbereich A   | 2.1. Teilbereich A   |
| 121 | 2.1. Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.   | a. Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.  |
| 122 | 2.2. Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.   | b. Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.  |
| 123 | 2.3. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.  | c. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.   |
| 124 | 2.4. Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.   | d. Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.  |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 125 | 2.5. In den beiden Feldern A* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.  | e. In den beiden Feldern A* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.  |
| 126 | Teilbereich B  | 2.2. Teilbereich B   |
| 127 | 2.6. Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.   | a. Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.   |
| 128 | 2.7. Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.   | b. Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.   |
| 129 | 2.8. Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.   | c. Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.   |
| 130 | 2.9. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.  | d. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.  |
| 131 | 2.10. Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.                               | e. Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.                                  |
| 132 | 3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.   | 3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.   |
| 133 | <b>XV. Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte</b>  | <b>XIV. Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte</b>   |
| 134 | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 13'486 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  | 1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 13'486 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.  |
| 135 | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:   | 2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:   |
| 136 | 2.1. Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.   | 2.1. Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.   |
| 137 | 2.2. Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen. | 2.2. Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen. |
| 138 | 2.3. Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.  | 2.3. Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.  |
| 139 | 2.4. Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.  | 2.4. Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.  |
| 140 | 3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.   | 3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.   |
| 141 | <b>XVI. Schutzzwecke der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes</b>  | <b>XV. Schutzzwecke der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes</b>   |
| 142 | 1. Schutzzwecke der Landschaftsschutzzonen   | 1. Schutzzwecke der Landschaftsschutzzonen   |
| 143 | 1.1. Bruderholz / Areal um Klosterfiechten   | 1.1. Bruderholz / Areal um Klosterfiechten   |
| 144 | Schutzzweck: Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung  | Schutzzweck: Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung  |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 145 | 1.2. Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)   | 1.2. Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)   |
| 146 | Schutzzweck: Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung   | Schutzzweck: Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung   |
| 147 | 1.3. Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse   | 1.3. Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse   |
| 148 | Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung  | Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung  |
| 149 | 1.4. Schwarzpark (nördlicher Bereich)  | 1.4. Schwarzpark (nördlicher Bereich)  |
| 150 | Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung  | Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung  |
| 151 | 2. Schutzzwecke der Naturschutzzonen   | 2. Schutzzwecke der Naturschutzzonen   |
| 152 | 2.1. Rheinufer, Stachelrain bis Solitude   | 2.1. Rheinufer, Stachelrain bis Solitude   |
| 153 | Schutzzweck: Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 154 | 2.2. Gundeldingerrain/ Bruderholzweg (Schafweide)  | 2.2. Gundeldingerrain/ Bruderholzweg (Schafweide)  |
| 155 | Schutzzweck: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.  | Schutzzweck: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.  |
| 156 | 2.3. Schwarzpark (südlicher Bereich, TWW-Objekt Nummer 225)  | 2.3. Schwarzpark (südlicher Bereich, TWW-Objekt Nummer 225)  |
| 157 | Schutzzweck: Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 158 | 2.4. Zwölf Jucharten (TWW-Objekt Nummer 228)   | 2.4. Zwölf Jucharten (TWW-Objekt Nummer 228)   |
| 159 | Schutzzweck: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 160 | 3. Schutzzwecke Naturschonzonen  | 3. Schutzzwecke Naturschonzonen  |
| 161 | 3.1. Rheinufer (Kleinbasel): Wettsteinbrücke bis Stachelrain   | 3.1. Rheinufer (Kleinbasel): Wettsteinbrücke bis Stachelrain   |
| 162 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. |
| 163 | 3.2. Rheinufer (Kleinbasel): Auf Höhe Solitude   | 3.2. Rheinufer (Kleinbasel): Auf Höhe Solitude   |
| 164 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 165 | 3.3. Rheinufer (Grossbasel): Wettsteinbrücke bis Epfingerstrasse   | 3.3. Rheinufer (Grossbasel): Wettsteinbrücke bis Epfingerstrasse   |
| 166 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 167 | 3.4. Rheinufer (Grossbasel): Frobургstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke  | 3.4. Rheinufer (Grossbasel): Froburgstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke  |
| 168 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 169 | 3.5. Rheinufer (Grossbasel): St. Johannis-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)  | 3.5. Rheinufer (Grossbasel): St. Johannis-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)  |
| 170 | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 171 | 3.6. Wieseufer: Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage   | 3.6. Wieseufer: Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage   |
| 172 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind. | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind. |
| 173 | 3.7. Wieseufer: Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse   | 3.7. Wieseufer: Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse   |
| 174 | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 175 | 3.8. Wieseufer: Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel  | 3.8. Wieseufer: Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel  |
| 176 | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).              | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).              |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 177 | 3.9. Birsufer: Vom Schänzli bis zur Mündung   | 3.9. Birsufer: Vom Schänzli bis zur Mündung   |
| 178 | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 179 | 3.10. Dorenbach-Promenade: Kantonsgrenze bis Neubadrain   | 3.10. Dorenbach-Promenade: Kantonsgrenze bis Neubadrain   |
| 180 | Schutzzweck: Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 181 | 3.11. Bachgrabenpromenade   | 3.11. Bachgrabenpromenade   |
| 182 | Schutzzweck: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   | Schutzzweck: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.   |
| 183 | 3.12. Wilhelm Klein- Anlage (Östlicher Teil)  | 3.12. Wilhelm Klein- Anlage (Östlicher Teil)  |
| 184 | Schutzzweck: Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 185 | 3.13. Bäumlilhof  | 3.13. Bäumlilhof  |
| 186 | Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  | Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.  |
| 187 | 3.14. Siedlungsränder Bruderholz  | 3.14. Siedlungsränder Bruderholz  |
| 188 | Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Freiraumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. | Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Freiraumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. |
| 189 | <b>XVII. Abweisung der Einsprachen</b>  | <b>XVI. Abweisung Behandlung der Einsprachen</b>  |
| 190 | Die im Bericht Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.  | Die folgenden im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten und dort mit den nachfolgend genannten Nummern bezeichneten Einsprachen werden in Bezug auf die nachfolgend genannten Punkte gutgeheissen:  |
| 191 |   | 1. Einsprache Nr. 144 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Lange Erlen" in die Schutzzone  |
| 192 |   | 2. Einsprache Nr. 145 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Eglisee" in die Schutzzone  |
| 193 |   | 3. Einsprache Nr. 115 zur ersten Planaufgabe und Einsprache Nr. 16 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg Nr. 210 und 212 von der Schutz- in die Schonzone  |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 194 |   | 4. Einsprache Nr. 11 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Landauer" in die Schonzone und Verzicht auf den Erlass eines Bebauungsplans   |
| 195 |   | In Bezug auf die weiteren Begehren, die in diesen Einsprachen enthalten sind, werden diese abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.   |
| 196 | [vgl. Zeile 190]  | Die übrigen im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.   |
| 197 | <b>XVIII. Publikation</b>   | [vgl. Zeile 248]  |
| 198 | Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.   | [vgl. Zeile 249]  |
| 199 | [Rechtsmittelbelehrung]   |   |
| 200 | <b>Grossratsbeschluss betreffend die Gesetzesänderung des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999</b>   | [vgl. Zeile 3]  |
| 201 | <b>Bau- und Planungsgesetz (BPG)</b>  | [entfällt]  |
| 202 | (Änderung vom ...)  | [vgl. Zeile 4]  |
| 203 | Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 12.0740.01 vom 16. Mai 2012 und in den Bericht Nr. 12.0740.02 der Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:                     | [vgl. Zeile 5]  |
| 204 |   | <b>XVII. Änderung des Bau- und Planungsgesetzes</b>   |
| 205 | Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 wird wie folgt geändert:  | Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 wird wie folgt geändert:  |
| 206 | <b>I.</b>   | [entfällt]  |
| 207 | Der Abschnittstitel VI sowie der Untertitel 1 vor § 40 erhalten folgende neue Fassung:  | Der Abschnittstitel VI sowie der Untertitel 1 vor § 40 erhalten folgende neue Fassung:  |
| 208 | VI. Zonen für Freiraumnutzungen   | <u>2</u> .VI. Zonen für Freiraumnutzungen   |
| 209 | 1. Grünzonen und Grünanlagenzonen   | <u>2</u> .VI.1. Grünzonen und Grünanlagenzonen  |
| 210 | § 40 erhält folgende neue Fassung sowie folgenden Titel a vorangestellt:  | § 40 erhält folgende neue Fassung sowie folgenden Titel a vorangestellt:  |
| 211 | a) Allgemeine Bestimmungen  | a) Allgemeine Bestimmungen  |
| 212 | <b>§ 40.</b> Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur. | <b>§ 40.</b><br><sup>1</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur. |
| 213 | <sup>2</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.  | <sup>2</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.  |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 214 | Es werden folgende neue §§ 40a samt Titel b, 40b samt Titel c und 40c samt Titel d eingefügt:   | Es werden folgende neue §§ 40a samt Titel b, 40b samt Titel c und 40c samt Titel d eingefügt:   |
| 215 | b) Grünzonen  | b) Grünzonen  |
| 216 | <b>§ 40a.</b> In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.  | <b>§ 40a.</b><br><sup>1</sup> In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.  |
| 217 | <sup>2</sup> Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas. | <sup>2</sup> Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas. |
| 218 | c) Grünanlagenzonen   | c) Grünanlagenzonen   |
| 219 | <b>§ 40b.</b> In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.   | <b>§ 40b.</b><br><sup>1</sup> In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.   |
| 220 | <sup>2</sup> Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:   | <sup>2</sup> Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:   |
| 221 | a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen,  | a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen;  |
| 222 | b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend. Sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.  | b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend; sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.  |
| 223 | d) Spezielle Nutzungsvorschriften   | d) Spezielle Nutzungsvorschriften   |
| 224 | <b>§ 40c.</b> Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen erlassen werden.   | <b>§ 40c.</b><br><sup>1</sup> Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden.  |
| 225 | <sup>2</sup> In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.   | <sup>2</sup> In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.   |
| 226 | Der Untertitel 2 vor § 41 erhält folgende neue Fassung:   | Der Untertitel 2 vor § 41 erhält folgende neue Fassung:   |
| 227 | 2. Landwirtschaftszonen   | <u>2.VI.2.</u> Landwirtschaftszonen   |
| 228 | § 41 erhält folgende neue Fassung:  | § 41 erhält folgende neue Fassung:  |
| 229 | <b>§ 41.</b> Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.  | <b>§ 41.</b><br><sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.  |
| 230 | <sup>2</sup> Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.   | <sup>2</sup> Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.   |
| 231 | Der Untertitel 3 vor § 42 erhält folgende neue Fassung:   | Der Untertitel 3 vor § 42 erhält folgende neue Fassung:   |
| 232 | 2.VI.3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes  | <u>2.VI.3.</u> Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes   |

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 233 | § 42 erhält folgende neue Fassung:   | § 42 erhält folgende neue Fassung:  |
| 234 | <b>§ 42.</b> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern.  | <b>§ 42.</b><br><sup>1</sup> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. <b>Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.</b>  |
| 235 | <sup>2</sup> Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains sind nicht zulässig.  | <sup>2</sup> <b>In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig.</b> Bauten und Anlagen, die dem   |
|     | <sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.  | Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.  |
| 236 |  | <sup>3</sup> <b>Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.</b>   |
| 237 | <sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.  | <sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.   |
| 238 | § 105 Abs. 1 wird um folgende lit. d ergänzt:  | § 105 Abs. 1 wird um folgende lit. d ergänzt:   |
| 239 | d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.   | d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.  |
| 240 | § 125 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:   | § 125 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:  |
| 241 | <sup>2</sup> Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.  | <sup>2</sup> Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.   |
| 242 | § 168 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 erhalten folgende neue Fassung:  | § 168 Abs. 1 Ziff. 3 <del>und Abs. 3 erhalten</del> <u>erhält</u> folgende neue Fassung:  |
| 243 | 3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;  | 3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;   |
| 244 | [vgl. Zeile 242]   | § 168 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:  |
| 245 | <sup>3</sup> Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.  | <sup>3</sup> Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.   |
| 246 | In § 177 wird folgender neuer Abs. 3 beigefügt:  | In § 177 wird folgender neuer Abs. 3 beigefügt:   |
| 247 | <sup>3</sup> Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Grünanlagen gemäss § 40b BPG, Landwirtschaftsgebiete gemäss § 41 BPG und übrigen Gebiete in der Grünzonen gemäss § 40a BPG. | <sup>3</sup> Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: <del>Grünanlagen gemäss § 40b BPG, Landwirtschaftsgebiete gemäss § 41 BPG und übrigen Gebiete in der Grünzonen gemäss § 40a BPG.</del> <u>Für Grünanlagen gilt § 40b, für Landwirtschaftsgebiete gilt § 41 und für die übrigen Gebiete in der Grünzone gilt § 40a dieses Gesetzes.</u> |
| 248 | <b>II.</b>   | <b>XVIII. Publikation und Referendum</b>  |
| 249 | Diese Änderung ist zu publizieren. Sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.   | Dieser <del>Änderung</del> <u>Beschluss</u> ist zu publizieren. Sie <del>Er</del> unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.   |

## Übersicht über die Planänderungen

Aufgrund der Anträge der BRK ergeben sich die folgenden Änderungen an den dem Beschlussantrag zugrunde liegenden Plänen gegenüber der jeweiligen mit dem Ratschlag vorgelegten Planversion:

### Beschlusspläne

1. Zonenänderungsplan:
  - a) Modifizierte Abgrenzung von Zone 5 und Stadt- und Dorfbild-Schutzzone im Hofbereich des Gevierts Greifengasse, Utengasse, Schafgässlein, Rheingasse (vgl. S. 54)
  - b) Wegfall der vorgeschlagenen Zonenänderung in Stadt- und Dorfbild-Schutzzone für die Siedlungen "Lange Erlen" und "Eglisee" (Verbleib in Schonzone und kleinem Randbereich in Zone 3) (vgl. S. 52)
  - c) Wegfall der vorgeschlagenen Zonenänderung in Stadt- und Dorfbild-Schonzone und Bebauungsplan für die Siedlung Landauer (Verbleib in Zone 2)
  - d) Wegfall der vorgeschlagenen Zonenänderung in Stadt- und Dorfbild-Schonzone für die Liegenschaften St. Alban-Rheinweg 210 und 212 (Verbleib in Schutzzone) (vgl. S. 53)
  - e) Nachtrag der ersatzlosen der Streichung der Grünzone auf der Nationalstrassenparzelle bei der Autobahnausfahrt Grenze Frankreich (planredaktionelle Bereinigung)
  - f) Nachtrag der seit der öffentlichen Planaufgabe erfolgten Veränderungen von Grün- bzw. Grünanlagenzonen (beim Nachtigallenwäldeli, Voltamatte, Messeinfahrt Matenstrasse)
2. Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser: Streichung des orientierenden Eintrags des Bebauungsplans für die Siedlung Landauer
3. Bebauungsplan Siedlung Landauer: Entfällt

### Orientierende Pläne

Zonenplan neu:

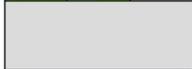
- a) Übernahme der Korrekturen im Zonenänderungsplan (siehe oben)
- b) Orientierender Eintrag des Naturobjektes Rheinhalde (vgl. Ratschlag, Teil 4, S. 36)
- c) Orientierender Eintrag der Grenze des Landschaftsrichtplans Wiese (vgl. S. 49)

## Zonen gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999

### Bauzonen

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | Zone 2a                           |
|  | Zone 2                            |
|  | Zone 3                            |
|  | Zone 4                            |
|  | Zone 5a                           |
|  | Zone 5                            |
|  | Zone 6                            |
|  | Zone 7 Industrie- und Gewerbezone |

### weltäre Zonen

|  |   |
|--|---|
|  | Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37)                     |
|  | Stadt- und Dorfbild-Schonzone (§ 38)                      |
|  | Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) (§ 39) |
|  | Grünzone (§ 40 und 42)                                    |
|  | Landwirtschaftsgebiete (§ 41)                             |
|  | Keiner Zone zugewiesenes Gebiet (§ 43)                    |
|  | Grünanlage (§ 40) (nur Gemeinde Bettingen)                |

### zusätzliche Vorschriften

|   |  |
|---|--|
|  | Gewerbeerleichterung (§ 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. HBG)                         |
|  | Erleichterungen für Industrie- und Gewerbebauten möglich (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG) |
|  | Schutz des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz)  |

|  |             |
|--|-------------|
|  | Naturobjekt |
|--|-------------|

### orientierender Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
|  | Bahnareal |
|  | Gewässer  |
|  | Wald      |

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Genehmigungsvorbehalt                |
|  | gerichtliches Rekursverfahren hängig |



**An den Grossen Rat**

Beschluss der Kommissionsminderheit vom 16. Dezember 2013

## **Bericht der Kommissionsminderheit**

zum

**Ratschlag Nr. 12.0740.01 betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel (Basisratschlag) und Änderung des Bau- und Planungsgesetzes**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Erwägungen der Kommissionsminderheit.....</b> | <b>3</b> |
| 1.1 Auftrag und Vorgehen .....                      | 3        |
| 1.2 Ausgangslage .....                              | 3        |
| 1.3 Begründung der Kommissionsminderheit .....      | 4        |
| <b>2. Antrag der Kommissionsminderheit .....</b>    | <b>5</b> |

## **1. Erwägungen der Kommissionsminderheit**

### **1.1 Auftrag und Vorgehen**

Im Verlauf der Behandlung des Geschäfts wurden in Bezug auf die politisch umstrittenen Stadtrandentwicklungen Ost und Süd aus der Kommissionsmitte der Antrag gestellt, die beiden Bebauungspläne dem Grossen Rat separat zur Abstimmung vorzulegen. Die Mehrheit der Kommission hat dies abgelehnt. Aufgrund weiterer Gespräche mit interessierten Kreisen und Organisationen hat sich gezeigt, dass das Risiko einer Ablehnung des gesamten Zonenplans nicht unterschätzt werden sollte. Daraufhin wurde in der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) an der Sitzung vom 12.12.2013 ein Rückkommensantrag behandelt, welcher erneut die Frage der Aufteilung der Gesamtvorlage zum Inhalt hatte (Separierung von zwei politisch umstrittenen Bebauungsplänen). Dieser begründete Rückkommensantrag datierte vom 4.12.2013 und wurde bewusst vorab allen Kommissionsmitgliedern zugestellt. Dieser wurde jedoch abgelehnt und konnte daher nicht diskutiert werden. Dies wird von der Minderheit ausdrücklich bedauert. In der Folge hat sich eine Minderheit der Kommission konstituiert. Die Minderheit besteht aus Mirjam Ballmer, René Brigger, Thomas Grossenbacher, Bruno Jagher und Roland Lindner.

Die Kommissionsminderheit hat sich bemüht, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, ihr Anliegen in kürzester Zeit festzuhalten. Damit wurde gewährleistet, dass die Behandlung der Gesamtzonenrevision nicht verzögert wird.

### **1.2 Ausgangslage**

Der ausführliche Kommissionsbericht zur Zonenplanrevision der Stadt Basel wird mit vorliegendem Minderheitsbericht nicht grundsätzlich bestritten. Die Minderheit ist jedoch der Ansicht, dass die beiden politisch bereits heute heftig bestrittenen Bebauungspläne Stadtrandentwicklung Ost und Stadtrandentwicklung Süd je in einem separaten Beschluss zu verabschieden sind. Die beiden formellen Beschlüsse sind:

1. Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost
2. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse) inkl. zugehörige Zonenänderungen und Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Gemäss Abklärungen des Rechtsdienstes des BVD ist dies ohne neue Planaufgabe möglich. Für den Bebauungsplan Süd müssen jedoch vorsorglich die Zonenpläne zweier Erweiterungsgebiete so geändert werden, dass bei allfälliger Ablehnung in der Volksabstimmung kein Widerspruch zur übrigen Zonenplanrevision entsteht. Diese beiden Zonenpläne sind während der Debatte im Vorzimmer des Grossen Rates einsehbar.

### 1.3 Begründung der Kommissionsminderheit

Der Antrag der Kommissionsminderheit ermöglicht dem Plenum des Grossen Rates und bei dessen Zustimmung dem Souverän, sich spezifisch je zu den beiden einzig umstrittenen Bebauungsplänen zu äussern.

Die Aufteilung der beiden Beschlüsse von der Gesamtzonenrevision wird wie folgt begründet:

- Es haben sich bereits diverse potentielle Referendungskomitees gemeldet. Klar ist bereits heute, dass ein Komitee aus dem Bruderholz jedenfalls gegen einen Bebauungsplan Süd das Referendum ergreifen wird. Beim Bebauungsplan Ost werden dies die Naturschutzverbände WWF und Pro Natura sein. Soweit heute überhaupt verbindlich möglich haben die Exponenten dieser Gruppierungen vor wenigen Tagen mitgeteilt, dass bei vorliegender Aufteilung gemäss Antrag der Minderheit kein Referendum gegen den Hauptbeschluss ergriffen wird.
- Der Souverän hat bei den wahrscheinlichen Referenden gegen die Bebauungspläne Süd und Ost die Möglichkeit, sich konkret zu den Stadtranderweiterungen zu äussern. Die Willensbildung ist daher weniger verfälscht, da dann jeweils nur die spezifische Opposition sich entsprechend äussern wird und kann. Die Nein-Stimmen gegen den weitgehend unbestrittenen Rest des Zonenplanes kumulieren sich somit nicht. Dies scheint der Minderheit politisch und strategisch richtig, damit der veraltete bestehende Zonenplan aus dem Jahre 1988 aktualisiert werden kann.
- In den beiden Bebauungsplänen Süd und Ost ist in der Beratung der BRK neu vorgesehen, dass nicht mehr der Grosse Rat, sondern der Regierungsrat ein zweites detaillierteres Nutzungsplanverfahren festsetzt. Da somit, im Gegensatz zum regierungsrätlichen Vorschlag, kein weiteres Referendum mehr möglich ist, scheint es der Minderheit aus demokratischer Sicht umso zwingender, dass der Souverän sich spezifisch zum entsprechenden Bebauungsplan zumindest einmal klar äussern kann.
- Die formelle Aufteilung dieser zwei Bebauungspläne gefährdet die Gesamtvorlage nicht. Im Gegenteil: Nur so ist in absehbarer Frist eine aktuelle Zonenplanung, welche auch den Vorschriften des RPG entspricht, erreichbar. Ein Volksnein zu einem Gesamtbeschluss erfordert eine neue Richtplanung und anschliessend eine Gesamtzonenplanung (mit Auflage und Einsprache etc.), was wiederum viele Jahre dauern würde.
- Die notwendigen Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes (z.B. die Definition der Grünzone und Grünanlagezone) müssen umgesetzt und gesichert werden. Auch die hängige Zonenplanung der Gemeinde Riehen basiert darauf und wäre bei einem Volksnein zur Gesamtvorlage gefährdet bzw. würde massiv verzögert.

- Die Mehrheit macht gemäss politischer und strategischer Einschätzung der Minderheit einen Fehler, wenn alle, auch die von Anfang an umstrittenen Bebauungspläne in einem Gesamtpaket dem Souverän vorgelegt werden. Damit wird das Stimmvolk unter Druck gesetzt, was aus demokratischer Sicht fragwürdig ist.
- Auch die bestehende Zonenplanung aus dem Jahre 1988 basierte auf verschiedenen separaten Beschlüssen. Wieso soll dies heute nicht mehr möglich sein?
- Generell will die Minderheit dieses wichtige Geschäft nicht überladen und erinnert daran, dass selbst politisch anfänglich unbestrittene Planungsvorlagen vor dem Volk einen schweren Stand haben (z.B. Claraturm vor wenigen Wochen).

Die Kommissionsminderheit enthält sich hier bewusst einer inhaltlichen Wertung der beiden Beschlüsse Ost und Süd. Entscheidend ist nur, dass über die zwei bestrittenen Beschlüsse je separat entschieden werden kann. Bei einem Gesamtpaket ist dies nicht möglich resp. verfälscht die Willensbildung.

## **2. Antrag der Kommissionsminderheit**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt die Kommissionsminderheit im Grossen Rat einstimmig, dem angehängten Beschlussentwurf zuzustimmen (drei Beschlüsse: Gesamtzonenplan Rest sowie je ein Beschluss Ost und Süd). Der Beschlussentwurf ist aufgrund der Vorgabe der Kommissionsminderheit vom Rechtsdienst des Bau- und Verkehrsdepartementes und vom Planungsamt entsprechend gestaltet/aufgeteilt worden. Er stellt sicher, dass bei einer allfälligen Ablehnung einer oder beider abgetrennter Beschlüsse keine ungesetzlichen Verhältnisse entstehen. Beim Beschluss zur Stadtranderweiterung Süd bedeutet dies, dass der Bebauungsplan entfällt und die heutige Zonenordnung bestehen bleibt. Beim Beschluss zur Stadtranderweiterung Ost entfallen lediglich der Bebauungsplan für Wohnhochhäuser und die speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschaftspark Ost; die neue Zonenordnung tritt aber in Kraft.

Weitere inhaltliche Differenzen zum Bericht der Mehrheit sind nicht vorhanden.

Die Kommissionsminderheit hat diesen Bericht am 16.12.2013 einstimmig verabschiedet und Thomas Grossenbacher zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Kommissionsminderheit

René Brigger

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a series of loops and a final flourish.

Beilage: Entwurf Grossratsbeschluss

# Grossratsbeschluss

betreffend

## Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel und Änderung des Bau- und Planungsgesetzes

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup>, § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995<sup>2</sup> und § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991<sup>3</sup> sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 und in den Bericht seiner Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0740.02, beschliesst:

### I. Zonenänderungen im Stadtgebiet

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'768 des Planungsamts vom 13.12.2013 wird verbindlich erklärt.

### II. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest (Gebiet östlich der Burgfelderstrasse)

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'612 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1 Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.
  - 2.2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
  - 2.3. Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

<sup>2</sup> SG 789.100.

<sup>3</sup> SG 780.100.

### **III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg)**

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. 13'481 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.
  - 2.2. Verkehrliche Erschliessung
    - a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe "Basel-Dreisplatz" zu berücksichtigen.
    - b. Die Erschliessung des Teilperimeters "Zone 7" sowie die Erschliessung der ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.
    - c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.
  - 2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.
  - 2.4. Teilperimeter "Zone Nöl"
    - a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit dem Trambetrieb, dem Friedhof Wolfgottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.
    - b. Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.
    - c. Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.
  - 2.5. Teilperimeter "Zone 4" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3
    - a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartiersversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziff. 2.3 zu berücksichtigen.

- b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziff. 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können.
- c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m<sup>2</sup> ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanungsstufegemäss Ziff. 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.
- d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

#### 2.6. Teilbereich "Zone 7" mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3

- a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziff. 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.
- b. Lärm: Im Rahmen der zweiten Planungsstufe gemäss Ziff. 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.
- c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.

- 3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter "Zone 4" sowie "Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten. Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel "Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
- 4. Das zuständige Departement kann geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

#### **IV. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'470 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

## **V. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'480 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

## **VI. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung am Walkeweg Nr. 13'485 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

## **VII. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse (Gebiet Hegenheimerstrasse, Theodor-Herzl-Strasse, Michelbacherstrasse, Oltingerstrasse)**

1. Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. 13'613 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.

2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.

2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.

2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2.abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.

b. Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.

c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.

## **VIII. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh (Gebiet Morgartenring, Wanderstrasse, Rigistrasse, Gottfried Keller-Strasse)**

1. Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. 13'615 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.
  - 2.2. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.
  - 2.3. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.
  - 2.4. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.
  - 2.5. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Ziffer 2.2. abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:
    - a. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.
    - b. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.
    - c. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

#### **IX. Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale Nr. 13'608 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:
  - 2.1. Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.
  - 2.2. In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.

#### **X. Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen Nr. 13'487 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Teilbereich A

- a. Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.
- b. Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.
- c. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.
- d. Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.
- e. In den beiden Feldern A\* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.

2.2. Teilbereich B

- a. Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.
- b. Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zunutzen und zu pflegen.
- c. Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.
- d. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.
- e. Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.

## **XI. Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte**

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 13'486 des Planungsamts vom 20.05.2010 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.

2.2. Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen.

2.3. Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

- 2.4. Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.

## **XII. Schutzzwecke der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes**

### 1. Schutzzwecke der Landschaftsschutzzonen

#### 1.1. Bruderholz / Areal um Klosterfiechten

Schutzzweck: Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

#### 1.2. Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)

Schutzzweck: Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

#### 1.3. Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse

Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

#### 1.4. Schwarzpark (nördlicher Bereich)

Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung

### 2. Schutzzwecke der Naturschutzzonen

#### 2.1. Rheinufer, Stachelrain bis Solitude

Schutzzweck: Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

#### 2.2. Gundeldingerrain / Bruderholzweg (Schafweide)

Schutzzweck: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.

#### 2.3. Schwarzpark (südlicher Bereich, TWW-Objekt Nummer 225)

Schutzzweck: Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

#### 2.4. Zwölf Jucharten (TWW-Objekt Nummer 228)

Schutzzweck: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

### 3. Schutzzwecke Naturschonzonen

#### 3.1. Rheinufer (Kleinbasel): Wettsteinbrücke bis Stachelrain

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.2. Rheinufer (Kleinbasel): Auf Höhe Solitude

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.3. Rheinufer (Grossbasel): Wettsteinbrücke bis Eptingerstrasse

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.4. Rheinufer (Grossbasel): Frobургstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.5. Rheinufer (Grossbasel): St. Johannis-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)

Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.6. Wieseufer: Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

#### 3.7. Wieseufer: Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhünigeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse

Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

#### 3.8. Wieseufer: Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel

Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).

### 3.9. Birsufer: Vom Schänzli bis zur Mündung

Schutzzweck: Das Flusssufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.10. Dorenbach-Promenade: Kantonsgrenze bis Neubadrain

Schutzzweck: Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.11. Bachgrabenpromenade

Schutzzweck: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.12. Wilhelm Klein- Anlage (Östlicher Teil)

Schutzzweck: Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### 3.13. Bäumlhof

Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

## **XIII. Behandlung der Einsprachen**

Die folgenden im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten und dort mit den nachfolgend genannten Nummern bezeichneten Einsprachen werden in Bezug auf die nachfolgend genannten Punkte gutgeheissen:

1. Einsprache Nr. 144 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Lange Erlen" in die Schutzzone
2. Einsprache Nr. 145 zur ersten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Egli-see" in die Schutzzone
3. Einsprache Nr. 115 zur ersten Planaufgabe und Einsprache Nr. 16 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Liegenschaften St. Alban-Rheinweg Nr. 210 und 212 von der Schutz- in die Schonzone
4. Einsprache Nr. 11 zur zweiten Planaufgabe: Verzicht auf die Umzonung der Siedlung "Lan-dauer" in die Schonzone und Verzicht auf den Erlass eines Bebauungsplans

In Bezug auf die weiteren Begehren, die in diesen Einsprachen enthalten sind, werden diese abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die übrigen im Ratschlag in Teil 5 "Einsprachenbehandlung" in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## **XIV. Änderung des Bau- und Planungsgesetzes**

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999<sup>4</sup> wird wie folgt geändert:

Der Abschnittstitel VI sowie der Untertitel 1 vor § 40 erhalten folgende neue Fassung:

2.VI. Zonen für Freiraumnutzungen

2.VI.1. Grünzonen und Grünanlagenzonen

§ 40 erhält folgende neue Fassung sowie folgenden Titel a vorangestellt:

a) Allgemeine Bestimmungen

### **§ 40.**

<sup>1</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

<sup>2</sup> Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

Es werden folgende neue §§ 40a samt Titel b, 40b samt Titel c und 40c samt Titel d eingefügt:

b) Grünzonen

### **40a.**

<sup>1</sup> In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

c) Grünanlagenzonen

### **§ 40b.**

<sup>1</sup> In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen;
- b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend; sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.

---

<sup>4</sup> SG 730.100.

d) Spezielle Nutzungsvorschriften

**§ 40c.**

<sup>1</sup> Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden.

<sup>2</sup> In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

Der Untertitel 2 vor § 41 erhält folgende neue Fassung:

2.VI.2. Landwirtschaftszonen

§ 41 erhält folgende neue Fassung:

**§ 41.**

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

<sup>2</sup> Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Der Untertitel 3 vor § 42 erhält folgende neue Fassung:

2.VI.3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

§ 42 erhält folgende neue Fassung:

**§ 42.**

<sup>1</sup> In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.

<sup>2</sup> In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzziele nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.

<sup>3</sup> Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

§ 105 Abs. 1 wird um folgende lit. d ergänzt:

d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.

§ 125 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

<sup>2</sup> Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.

§ 168 Abs. 1 Ziff. 3 erhält folgende neue Fassung:

3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;

§ 168 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

<sup>3</sup> Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.

In § 177 wird folgender neuer Abs. 3 beigefügt:

<sup>3</sup> Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Für Grünanlagen gilt § 40b, für Landwirtschaftsgebiete gilt § 41 und für die übrigen Gebiete in der Grünzone gilt § 40a dieses Gesetzes.

## **XV. Publikation und Referendum**

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

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen die in diesem Beschluss enthaltenen Planfestsetzungsentscheide kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumlengasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission (ohne Planbeilagen) als Einspracheentscheid persönlich und unter Angabe der Nummer, unter welcher ihre individuelle Einsprache in den vorgenannten Dokumenten geführt wird, zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenützttem 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:

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Planungsamt, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.

# Grossratsbeschluss

betreffend

## Stadtrandentwicklung Süd

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup>, § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995<sup>2</sup> und § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991<sup>3</sup> sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 und in den Bericht seiner Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0740.02, beschliesst:

### I. Zonenänderungen im Gebiet der Stadtrandentwicklung Süd

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'769 des Planungsamts vom 13.12.2013 wird verbindlich erklärt.

### II. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd (Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse)

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'610 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.
2. Es werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:
  - 2.1. Der Wohnflächenanteil beträgt 100 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.
  - 2.2. Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.
  - 2.3. Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.
  - 2.4. Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.
3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

<sup>2</sup> SG 789.100.

<sup>3</sup> SG 780.100.

4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

### **III. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'611 des Planungsamts vom 16.11.2011 wird verbindlich erklärt.

### **IV. Schutzzweck der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes**

Naturschonzone Siedlungsränder Bruderholz

Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Freiraumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

### **V. Publikation und Referendum**

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die in diesem Beschluss enthaltenen Planfestsetzungsentscheide kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumlengasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission (ohne Planbeilagen) als Einspracheentscheid persönlich und unter Angabe der Nummer, unter welcher ihre individuelle Einsprache in den vorgeannten Dokumenten geführt wird, zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahmedieses 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:

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Planungsamt, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.

# Grossratsbeschluss

betreffend

## Stadttrandentwicklung Ost

(vom ...)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup>, § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995<sup>2</sup> und § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991<sup>3</sup> sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrats Nr. 12.0740.01 und in den Bericht seiner Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0740.02, beschliesst:

### I. **Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadttrandentwicklung Ost**

#### *I.a Plangrundlage*

Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadttrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom 16.11.2011 (in der Fassung vom 11.11.2013) wird verbindlich erklärt.

#### *I.b Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost (Gebiet Grenzachstrasse, Allmendstrasse, Riehenstrasse, Stadtgrenze)*

Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.
2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.
3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbesondere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

<sup>2</sup> SG 789.100.

<sup>3</sup> SG 780.100.

4. Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.
5. Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in den Ziffern 1 und 2 aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in den Ziffern 3 und 4 aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.

*I.c* **Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost (Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Hochrheinbahn, Stadtgrenze)**

1. Es werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:
  - 1.1. Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.
  - 1.2. Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m<sup>2</sup>. Nichteingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.
  - 1.3. Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.
  - 1.4. Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen. Mindestens 25% der Bruttogeschossfläche sind Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus anzubieten.
2. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Regierungsrat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanungsverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.
3. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanungsstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

## **II. Publikation und Referendum**

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

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen die in diesem Beschluss enthaltenen Planfestsetzungsentscheide kann Rekurs beim Verwaltungsgericht, Bäumlengasse 1, 4051 Basel, erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission (ohne Planbeilagen) als Einspracheentscheid persönlich und unter Angabe der Nummer, unter welcher ihre individuelle Einsprache in den vorgenannten Dokumenten geführt wird, zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahmedieses 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:

Die im Beschluss aufgeführten Pläne können beim Planungsamt, Rittergasse 4, nach Vereinbarung über Telefon 061 267 92 25 eingesehen werden.