



An den Grossen Rat

23.0033.01

BVD/P230033

Basel, 8. Februar 2023

Regierungsratsbeschluss vom 7. Februar 2023

Ratschlag

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

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Anpassungsbedarf Bebauungsplan Nr. 172	5
3.1 Verdichtung Baufeld J, Stiftung Habitat	5
3.1.1 Bauprojekte Bausteine 6, 12 und 13.....	7
3.2 Machbarkeitsstudie Erlenmattplatz (Baufeld N1 und N3)	7
4. Raumwirksame Interessen	8
4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt	8
4.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz).....	8
4.3 Umgang mit denkmalgeschützten Bauten	8
4.4 Verkehr	9
4.5 Lärmschutz.....	9
4.5.1 Schutz vor dem Strassenlärm	9
4.5.2 Prüfung Strassenlärmbelastung für die Bausteine 6 und 13.....	10
4.6 Stadtklima	10
4.7 Nachhaltiges Bauen.....	11
4.7.1 Grundlagen.....	11
4.7.2 Regelwerk Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat.....	11
4.7.3 Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat	11
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	12
5.1 Änderung Bebauungsplan Nr. 172	12
5.2 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge	20
5.3 Dienstbarkeiten.....	20
6. Auflage- und Einspracheverfahren	21
7. Abwägung raumwirksamer Interessen	21
8. Antrag	21

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragt Ihnen der Regierungsrat, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 vom 9. Juni 2004 (in der Fassung vom 22. Oktober 2014) im Bereich Signalstrasse und Goldbachweg zu genehmigen.

Der Bebauungsplan Nr. 172 vom 9. Juni 2004 für die Erlenmatt wurde 2014 nach zehn Jahren zum ersten Mal an veränderte Verhältnisse angepasst. Aktuell plant die gemeinnützige Stiftung Habitat im Hinblick auf den Rückbau der Ziegler AG im Jahr 2023 die Realisierung von weiteren Wohnungen auf dem Baufeld J. Der bisher geplante neue Campus für die Ballettschule Theater Basel (BTB) wird nicht realisiert. Der Kanton errichtet gemäss Regierungsratsbeschluss vom 26. Januar 2021 die Trendsporthalle nicht mehr beim Erlenmattplatz, sondern im Hafengebiet. Anstelle der Trendsporthalle sollen auf dem Baufeld N Gebäude mit Wohnungen und quartierdienlichen Nutzungen realisiert werden. Beide Vorhaben (Baufeld J und N) können ohne eine erneute Anpassung des Bebauungsplans Nr. 172 nicht umgesetzt werden. Die Planungen weisen jedoch zeitlich unterschiedliche Horizonte auf, weshalb für die rasche Umsetzung des Projektes der Stiftung Habitat in einem ersten Schritt eine Bebauungsplanänderung für das Baufeld J beantragt wird. In einem zweiten Schritt wird zu gegebener Zeit der Bebauungsplan für das Baufeld N geändert.

2. Ausgangslage

Auf der Basis von zwei städtebaulichen Wettbewerben (1996/1997 und 2002) hat der Grosse Rat am 9. Juni 2004 die Einzonung des ehemaligen DB-Güterbahnhofes sowie den dazugehörigen Bebauungsplan festgesetzt und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung zu einem vielfältigen und lebendigen Stadtquartier – dem Erlenmatt-Areal – gelegt.



Abb. 1: Orthofoto (Stand 2021) überlagert mit Baufelder gem. Bebauungsplan Nr. 172

Im Nachgang an den Volksentscheid vom 27. Februar 2005 realisierte die Pensionskasse des Bundes PUBLICA zwischen 2007 und 2009 die Wohnüberbauung «Erlentor» mit 239 Wohnungen auf dem Baufeld B. Parallel dazu setzte der Kanton mit der Erlenmattstrasse und der ersten Etappe des Erlenmattparks (vgl. Ratschlag 07.0163.01 «Erschliessung Mitte und Parkanlagen») sowie der Signalstrasse mit dem Anschluss Nord und ersten ÖV-Etappe (vgl. Ratschlag 09.0082.01 «Erlenmatt Erschliessung Ost und ÖV 1. Etappe») die ersten Bausteine für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das Erlenmatt-Areal um.

Die Vivico Real Estate GmbH (vormals: Bundeseisenbahnvermögen) als federführende Projektentwicklerin bzw. Grundeigentümerin des damaligen DB-Güterbahnhofsareals wurde 2011 von der österreichischen Immobilienfirma CA Immo übernommen. Diese zog sich bereits 2012 vollständig aus der Schweiz zurück und verkaufte die verbleibenden Baufelder H, I und J (siehe Abb. 1) an die Stiftung Habitat aus Basel, das Baufeld A an die Galerie Erlenmatt AG und die restlichen Landanteile des Erlenmatt-Areals an die Bricks Immobilien AG.

Im Auftrag der Bricks Immobilien AG hat die Losinger Marazzi AG als Totalunternehmerin ab dem Frühjahr 2013 die Baufelder C2, E, F und G (Erlenmatt West) entwickelt und realisiert. Insgesamt wurden 570 Wohnungen mit 387 Autoabstellplätzen erstellt. Auf dem Baufeld C2 entstand eine Seniorenresidenz mit 63 Alterswohnungen, 56 Pflegeplätzen sowie 12 Autoabstellplätzen.



Abb. 2: Erlenmatt-Areal: Luftaufnahme vom 14. August 2019

Die Stiftung Habitat ihrerseits hat vorab mit dem Architekturbüro Atelier 5 aus Bern ein Regelwerk erarbeitet, das ergänzende und weiterführende Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 172 definierte. Dieses Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) vom August 2013 diente als Grundlage, damit Private und institutionelle Bauträger Teile des Areals im Baurecht übernehmen konnten. Im Anschluss daran führte die Stiftung Habitat verschiedene Machbarkeitsstudien durch, bevor ab 2014 die ersten Bautätigkeiten aufgenommen wurden. In den ersten elf Bausteinen (vgl. Abb. 3) entstanden vielfältige Wohn- und Arbeitsnutzungen (Baustein 1: Betreutes Wohnen und Arbeiten mit Kindertagesstätte; Baustein 2: Mietwohnungen, Gewerberäume und Kindergarten; Baustein 3:

Studentisches Wohnen; Baustein 4: Umbau Silo mit Restaurant und Hotel; Baustein 5: Wohnateliere für Kunstschaffende; Bausteine 7 u. 9: Genossenschaftswohnungen; Bausteine 8, 10 u. 11: Mietwohnungen; vgl. Abb. 3 Übersicht Erlenmatt Ost). Insgesamt wurden zwischenzeitlich über 300 Wohnungen bezogen.

Die Galerie Erlenmatt AG beauftragte die Totalunternehmerin Losinger Marazzi AG mit der Entwicklung und Realisierung des Baufeldes A. Seit 2019 steht eine Mischnutzung mit über 300 Wohnungen sowie Verkaufs- und Büroflächen (ca. 7'500 m²) sowie über 270 Autoabstellplätze zur Verfügung.

Auf dem Baufeld D am Riehenring, hinter dem bereits 2016 realisierten Bürogebäude der Fossil Group Europe GmbH, entstehen bis 2024 über 100 Wohnungen sowie der Umbau der bestehenden Firma R. Nussbaum AG, die in der Sanitär- und Heizungstechnik tätig ist und in Basel eine ihrer 18 Vertriebszentralen betreibt.

Der Kanton seinerseits projektierte und realisierte parallel dazu die notwendigen Erschliessungen (Strassen und Wege) sowie die im Bebauungsplan Nr. 172 vorgesehenen öffentlichen Plätze und Parkanlagen. Aktuell wird der nordwestliche Teil des Erlenmattparks realisiert, der nordöstliche Teil kann erst nach dem Rückbau der Liegenschaft Signalstrasse 101 (Ziegler AG)¹ vollendet werden.

3. Anpassungsbedarf Bebauungsplan Nr. 172

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 172 wurde am 9. Juni 2004 vom Grossen Rat beschlossen und 2014 nach zehn Jahren in erster Linie wegen der Schulharmonisierung betreffend Baufeld B (neu: Baufeld S) für die Schule angepasst (GRB vom 14. April 2014; RS 14.0452.01). Neben dem grösseren Raumbedarf für die Primarschule wurden einige Bauvorschriften geändert sowie geringfügige Zonenkorrekturen vorgenommen. Neben der Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) für Schulraum von 3'000 auf 8'000 m² sowie der maximal zulässigen BGF für alle Baufelder von 212'000 auf 217'000 m² wurden gleichzeitig auch Bestimmungen für die Baufelder H, I und J entlang dem Goldbachweg bezüglich Abstand (neu 12 m anstatt 6 m) der vorgesehenen Bauwiche vorgenommen. Gleichzeitig wurde die Gebäudehöhe für die Baufelder A, H, I und J entlang der Signalstrasse flexibler ausgestaltet; anstelle der zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von mindestens 16 m darf diese Höhe bis maximal 18 m ausgedehnt werden.

Für den Baubereich J2 (Habitat) wurden 2014 keine Änderungen vorgenommen. Ohne Änderung des Bebauungsplanes können die aktuellen Entwicklungsabsichten für das letzte Baufeld J nicht umgesetzt werden. Die Bauprojekte der Stiftung Habitat (Baufeld J) sollen bereits nach erfolgtem Rückbau der Ziegler AG im Jahr 2023/2024 realisiert werden.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 172 ist dann zulässig, wenn sich gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG die Verhältnisse erheblich geändert haben. Insbesondere Grundeigentümer, aber auch die Nachbarn, müssen sich auf eine gewisse Planbeständigkeit verlassen können. In den nachfolgenden Kapiteln wird erläutert, welche wesentlichen Verhältnisse sich geändert haben, die eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 rechtfertigen.

3.1 Verdichtung Baufeld J, Stiftung Habitat

Die Stiftung Habitat hat in einer ersten Etappe zwei von drei Baufeldern der Erlenmatt Ost bereits nach den Vorgaben ihres Regelwerks für die Erlenmatt Ost (REO) bebaut. Die Baufelder H und I haben sich zu einem vielfältigen, lebendigen neuen Areal entwickelt, das über die Grenzen von Basel hinaus grosse Beachtung gefunden hat.

¹ Die Ziegler AG (vormals BLG, Basler Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG) besitzt auf der Parzelle Nr. 3161 (im Besitz der Stiftung Habitat) ein Baurecht (Baurechtsparzelle Nr. 2135) bis 31. Juli 2023.

Der nördliche Bereich der Erlenmatt Ost ist noch nicht fertig bebaut, da hier ein Baurecht zugunsten des Logistikunternehmens Ziegler AG besteht, das erst zum 31. Juli 2023 endet. Die Stiftung Habitat möchte nun die notwendigen Voraussetzungen schaffen, die verbleibenden drei Bausteine Nr. 6, 12 und 13 (siehe Abb. 3) der zweiten Etappe zielgerichtet nach dem Rückbau des Lagergebäudes der Ziegler AG entwickeln zu können.

Die Stiftung Habitat strebt eine massvolle, über die definierten Masse des bestehenden Bebauungsplans Nr. 172 hinausgehende Verdichtung an. Seit dem zweiten städtebaulichen Wettbewerb von 2002, dessen Siegerprojekt die Basis für den Bebauungsplan Nr. 172 war, sind bereits zwanzig Jahre vergangen. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerung des Kanton Basel-Stadt um ca. 8.5 % angewachsen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in der Zukunft fortsetzt und der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hoch bleibt.



Nutzung	Bauherrschaft	Planung
① Betreutes Wohnen und Arbeiten, Kindertagesstätte, 12 Wohnungen und Büroräume	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat, www.stiftung-habitat.ch Abilia, www.abilia.ch Kinderkrippen BläsiStift, www.kk-blaesistift.ch 	<ul style="list-style-type: none"> ARGE Erlenmatt-Ost GRA PPI Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, ZH www.galli-rudolf.ch Proplanning AG, BS www.proplanning.ch
② Mietwohnungen, öffentlicher Kindergarten und Gewerberäume	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat Erziehungsdepartement, BS 	<ul style="list-style-type: none"> Atelier 5 Architekten und Planer AG, BE www.atelier5.ch
③ Wohnraum für Studierende in Wohngemeinschaften, 3 Atelierwohnungen und Gewerberäume	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat Betreiberin: WoVe (Verein für Studentisches Wohnen), www.wove.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Duplex Architekten AG, ZH www.duplex-architekten.ch
④ Sanierung und Umnutzung des ehemaligen BLG-Silos	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Harry Gugger Studio Ltd., BS www.hgugger.ch
⑤ Wohnatelierhaus für Kunstschaffende	<ul style="list-style-type: none"> Coopérative d'ateliers, BS 	<ul style="list-style-type: none"> Degelo Architekten, BS www.degelo.net
⑦ Genossenschaftswohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern	<ul style="list-style-type: none"> Baugemeinschaft Erlenflex, BS www.erlenflex.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Bart & Buchhofer Architekten AG, BE www.bartbuchhofer.ch
⑧ Mietwohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern	<ul style="list-style-type: none"> SOWAG AG für sozialen Wohnungsbau, BS www.sowag-ag.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Rüst & Gerle Architekten AG, BS www.rxg.ch
⑨ Vielfältiger Mix von Genossenschaftswohnungen mit 1.5 bis 8.5 Zimmern	<ul style="list-style-type: none"> Zimmerfrei Wohnungsgenossenschaft Basel www.zimmerfreibasel.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Buchner Bründler AG, BS www.bbarc.ch
⑩ Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Basis Mobile Basel	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Abendrot, BS Die nachhaltige Pensionskasse www.abendrot.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Atelier Abrahah Achermann GmbH, ZH www.abrahachermann.com
⑪ Mietwohnungen, Atelierwohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und Mobile Basel	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Abendrot, BS Die nachhaltige Pensionskasse www.abendrot.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Atelier Abrahah Achermann GmbH, ZH www.abrahachermann.com
EH Unterirdische Einstellhalle mit Energiezentrale	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Gruner AG, BS www.gruner.ch
EZ Ausbau Energiezentrale / Arealnetz Heizung und Strom	<ul style="list-style-type: none"> ADEV Energiegenossenschaft, BL www.adev.ch 	<ul style="list-style-type: none"> Gruner-Grüneko AG, BS www.gruner.ch
Gemeinschaftlich genutzte, öffentlich zugängliche Höfe, Grünanlagen und Wege	<ul style="list-style-type: none"> Stiftung Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> w+s Landschaftsarchitekten AG, SO www.wslarch.ch

Abb. 3: Übersicht Erlenmatt-Ost der Stiftung Habitat

Gemäss regierungsrätlichem Legislaturplan 2021–2025 soll im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ gemeinsam mit privaten Investorinnen und Investoren sowie den Wohnbaugenossenschaften differenzierter Wohnraum angeboten werden, wobei auf ein lebendiges Wohnumfeld mit einer adäquaten Durchmischung zu achten ist. In eine ähnliche Richtung zielt der kantonale Richtplan mit seinen strategischen Zielen zum Thema Siedlung und Wohnen (vgl. Kap. 4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt).

Entsprechend ihrem Stiftungszweck strebt die Stiftung Habitat danach, den Basler Wohnungsmarkt mit vielen gemeinnützigen Wohnungen zu günstigen und teilweise subventionierten Mieten zu bereichern. Damit soll dem allgemeinen Trend von stetig steigenden Mieten ein Gegengewicht gesetzt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat die Stiftung Habitat geprüft, ob ihre Bausteine 12 und 13 innerhalb des Baufeldes J um jeweils ein Vollgeschoss gegenüber den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 ergänzt werden können.

Viele der bereits realisierten Gebäude auf Erlenmatt Ost wurden vorausschauend so geplant und gebaut, dass sie bei einer künftigen Änderung der Gesetzeslage um bis zu zwei Geschosse aufgestockt werden können. Hier besteht nun die Chance, dass eine Verdichtung bei den letzten Bausteinen des Baufeldes J planungsrechtlich bereits heute umgesetzt werden kann.

Im März 2022 hat die Stiftung Habitat zusammen mit den Projektverfassern der Stadtbildkommission (SBK) die Weiterentwicklung des Baufeldes J vorgestellt. Die SBK hat dazu wie folgt Stellung genommen: «Der Erhöhung der Bausteine 12 und 13 auf fünf Geschosse kann von Seiten der SBK zugestimmt werden. Bei der städtebaulichen Festlegung des Bebauungsplans Nr. 172 wurde von grossmassstäblichen Schollen ausgegangen. In der Projektentwicklung wurden daraus kleinere Bausteine. Die städtebauliche Situation verlangt nicht mehr, dass die Bausteine 12 und 13 lediglich vier Vollgeschosse aufweisen. Aus Sicht der SBK können diese auf fünf Vollgeschosse ergänzt und damit stadträumlich an die bereits bestehenden Bausteine angebunden werden. Dabei soll die neue Gebäudehöhe aus der entsprechenden Nutzung abgeleitet werden. Von Seiten SBK soll im Bebauungsplan deshalb ein angemessener Spielraum vorgesehen werden. Von einer geringen Differenzierung der Gebäudehöhen soll abgesehen werden.»

3.1.1 Bauprojekte Bausteine 6, 12 und 13

Baustein 12

Am Goldbachweg plant die Stiftung Habitat ein weiteres freistehendes Wohnhaus mit 19 günstigen Mietwohnungen und für rund sieben Personen. Das Wohnungsangebot richtet sich dabei an grössere Haushalte wie Familien, Wohngemeinschaften und andere Wohnformen. Die Wohnungsgrößen variieren von 3 ½ bis 6 ½ Zimmern. Die kompakt konzipierten Geschosswohnungen haben jeweils viele gleichwertige Zimmer um einen zentralen Raum mit angegliederter Küche. Zwei Treppenhäuser mit dem Hauseingang auf der Hofseite erschliessen alle Wohngeschosse.

Das neue Wohnhaus verpflichtet sich einer nachhaltigen Bauweise und wird als umfassender Holzbau mit Skelett-Tragstruktur, leichten Raumunterteilungen und einer Schindelfassade geplant. Die Stiftung Habitat hat in einem Studienauftragsverfahren dem Projekt des Architekturbüros Edelaar Mosayebi Interbitzin Architekten aus Zürich den Zuschlag für die Umsetzung erteilt.

Bausteine 6 und 13

Nachdem das Vorhaben eines Campus für die Ballettschule Theater Basel (BTB) abgebrochen worden ist, plant die Stiftung Habitat für die Bausteine 6 und 13 eine Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen, um dem grossen Bedarf nach gemeinnützigem Wohnraum in Basel gerecht zu werden. Mit den erfolgreich aus dem Studienauftrag zum Campus hervorgegangenen Stump & Schibli Architekten aus Basel untersucht die Stiftung Habitat in einer Studie Bebauungsformen für die Bausteine 6 und 13, die ein möglichst hohes Mass an vielfältigem, qualitätsvollen und günstigem Wohnen an dieser insbesondere wegen dem zu garantierenden Lärmschutz anspruchsvollen Stelle versprechen und den Gewerbeanteil minimieren.

Auf Basis dieser Studie wird die Stiftung Habitat anfangs 2023 die konkrete Planung der zwei Bausteine angehen, so dass diese rechtzeitig mit dem Baustein 12 koordiniert erstellt und den erforderlichen Lärmriegel bilden können. Diese Gebäude werden ebenfalls einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise verpflichtet sein (vgl. Kap. 4.7 Nachhaltiges Bauen).

3.2 Machbarkeitsstudie Erlenmattplatz (Baufeld N1 und N3)

Mit RRB 21/03/9 vom 26. Januar 2021 betreffend «Öffentlicher Platz Stadtterminal auf der Erlenmatt mit Räumlichkeiten für Jugendliche; Neuplanung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen» hat der Regierungsrat beschlossen, die ursprünglich an diesem Ort vorgesehene Trendsporthalle in die Hafenentwicklung zu integrieren und für den Erlenmattplatz eine Neuprojektierung vorzunehmen. Der Regierungsrat hat das BVD beauftragt, ihm möglichst schnell den Antrag für einen Grundsatzenscheid bzgl. zukünftiger Nutzung (bauliche Nutzung, Grün- und Freifläche) zu unterbreiten.

Beim Projekt des Kantons für das Baufeld N am Erlenmattplatz liegt erst eine Machbarkeitsstudie vor; es bedarf noch weiteren Abklärungen sowie eines Varianzverfahrens für ein konkretes Bauprojekt. Der Bebauungsplan Nr. 172 für das Baufeld N kann daher frühestens ab 2025 angepasst werden.

4. Raumwirksame Interessen

4.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Auf strategischer Ebene fordert der Kantonale Richtplan in der Strategie ST4 «Mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen» und in der Strategie ST5 «Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern». Der Bebauungsplan Nr. 172 für das Erlenmatt-Areal wurde damals genau für dieses Anliegen geschaffen. Die Umzonung des ehemaligen DB-Güterbahnhofareals leistete einen essenziellen Beitrag für mehr Wohnraum zuhanden der wachsenden Bevölkerung und mit seinen grosszügigen Grün- und Freiräumen konnte auch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Mit der nun vorliegenden Verdichtungsmassnahme auf dem Baufeld J kann nochmals ein Beitrag im Sinne des Planungsgrundsatzes B zur Entwicklung des Siedlungsgebietes (vgl. Kantonaler Richtplan; Objektblätter Siedlung Kap. S1.1) für zusätzlichen Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen werden.

4.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS² dient bei Ortsplanungen der Ortsbildpflege als Grundlage und hat bei der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung eine mittelbare Wirkung. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf Kantons- und Gemeindeebene dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikerinnen und Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Im ISOS des Kantons Basel-Stadt ist das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Deutschen Güterbahnhofs, 1905 im altdeutschen Stil aus rotem Sandstein erbaut, mit dem Erhaltungsziel «A» bezeichnet. Die Liegenschaft Erlenstrasse 15/Erlenmattstrasse 3 ist zudem im Kantonalen Denkmalverzeichnis³ mit einem erweiterten Umgebungsschutz erfasst. Die erwähnten Liegenschaften werden durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen nicht tangiert.

4.3 Umgang mit denkmalgeschützten Bauten

Das Silogebäude (Signalstrasse 37) von Rudolf Sandreuter diente ab 1912 der Basler Lagerhausgesellschaft (BLG) als Umschlagplatz für Getreide und Kakaobohnen. Der markante Silobau stand beinahe 100 Jahre frei auf dem Gelände des ehemaligen deutschen Güterbahnhof-Areals. Neu ist das Gebäude städtebaulich in eine Zeilenbebauung entlang der Signalstrasse integriert und wird mit dem vom Basler Heimatschutz 2020 prämierten und von BETONSUISSE⁴ ausgezeichneten Umbau von Harry Gugger Studio Ltd. neu als Restaurant und Hostel mit Seminarräumen und Ateliers genutzt. Die Liegenschaft ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt.

² Vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) vom 9. September 1981 (Stand 1. August 2014).

³ RRB vom 15. März 2016 (wirksam seit 20. März 2016). Schutzzumfang gemäss Vertrag vom 17. Dezember 2015.

⁴ Gegründet 2006 von vier Organisationen der Betonindustrie. Alle vier Jahre lobt BETONSUISSE den Architekturpreis Beton aus.

Auch die ehemalige Kantine des deutschen Güterbahnhof-Areals blieb erhalten und dient heute als Quartiertreffpunkt Rosental/Erlenmatt. Unter dem Namen „Gleis 58“ werden verschiedene Events angeboten und schaffen für die Bewohnenden des Erlenmatt-Areals eine vielfältige Plattform, um sich zu treffen und auszutauschen. Die Kantonale Denkmalpflege hat die Liegenschaft Erlenkönigsweg 30 als historischen Zeitzeugen der ehemaligen Bahnnutzung ebenfalls ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Beide Liegenschaften werden durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen nicht tangiert.

4.4 Verkehr

Die Aufstockung um ein Vollgeschoss für das Baufeld J2 dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Die Stiftung Habitat hat unter dem Baufeld H eine Einstellhalle mit 600 Veloabstellplätzen und 70 Autoabstellplätzen realisiert. Beim Baufeld J ist keine weitere Autoeinstellhalle geplant. Damit wird kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr (MIV) generiert. Der Verzicht auf MIV-Parkplätze führt jedoch nicht zur angestrebten Änderung des Mobilitätsverhaltens der Bewohnerschaft. Dies zeigt auch der Synthesebericht „Umsetzung einer nachhaltigen Arealentwicklung auf Erlenmatt Ost und West und in der Schorenstadt“ (2020) auf: Gemäss Befragung der Bewohnerschaft bewegt sich der Autobesitz auf dem Erlenmatt Ost zwar unter dem städtischen Durchschnitt, dennoch gibt es mehr Autos als Parkplätze. Knapp zwei Drittel der Autobesitzenden parkieren ausserhalb des Areals – entweder in der Blauen Zone (ca. 35%) oder in anderen Einstellhallen (ca. 25%). Auf ein Angebot an MIV-Parkplätzen kann nur verzichtet werden, wenn Mobilitätsmanagementmassnahmen mit entsprechendem Lenkungseffekt für autofreies Wohnen in einem Mobilitätskonzept dargelegt werden (z.B. Autoverzichtserklärung, sofern eine autofreie Entwicklung angestrebt wird).

Die notwendigen Veloabstellplätze gemäss Veloparkplatzverordnung⁵ und VSS-Norm⁶ werden alle innerhalb der privaten Parzelle, entweder innerhalb des Gebäudes oder im Vorgarten angeboten. Gemäss Ziffer 2.1 „Bauliche Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 172 müssen die Vorgartenbereiche nicht begrünt werden und dürfen unter anderem für gedeckte Veloabstellplätze verwendet werden. Bei Wohnnutzungen liegt die Aufteilung zwischen Kurzzeit- und Langzeitveloabstellplätzen gemäss VSS-Norm 40 066⁷ bei 30 bzw. 70 %. Langzeitveloabstellplätze sind dabei hinsichtlich Witterungs- und Diebstahlschutz in abschliessbaren Räumen anzuordnen.

Das Baufeld J befindet sich heute in der ÖV-Güteklasse B. In fussläufiger Distanz befinden sich die Haltestelle „Signalstrasse“ der Buslinie 46 (ca. 100 m), die Haltestelle „Erlenmatt“ der Buslinie 30 (ca. 400 m) und in knapp 500 m Distanz die Tram-Haltestelle „Musical-Theater“ der Linien 14/21. Die ÖV-Erschliessung wird sich mit dem geplanten Projekt „Tram Klybeck“ (in Phase Vorprojekt) dank einer neuen Haltestelle auf Höhe des Erlenmattplatzes für das Baufeld J verbessern. Bei dessen Umsetzung entfällt die heutige Haltestelle „Musical Theater“, die mit der heutigen Haltestelle „Riehenring“ zusammengelegt wird.

Das Baufeld J ist auch gut bzw. sehr gut zu Fuss bzw. mit dem Velo erreichbar. Die Geh- bzw. Fahrzeit zum Badischen Bahnhof beträgt etwa 10 bzw. 4 Minuten und zur Innenstadt dauert die Velofahrt rund 10 Minuten.

4.5 Lärmschutz

4.5.1 Schutz vor dem Strassenlärm

Um die rechtlichen Bedingungen für eine Erschliessung erfüllen zu können, gibt der Bebauungsplan Nr. 172 vor, dass (u.a.) auf Baufeld J die erste Gebäudezeile (Signalstrasse) als Lärmriegel auszubilden ist. Auf der Nordseite ist aufgrund der hoch liegenden Lärmquellen (Zufahrtsbrücken

⁵ SG 730.320 Verordnung über die Erstellung von Abstellplätzen für Velos und Mofas vom 24. Januar 2017

⁶ VSS Norm 40 065 Parkieren, Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen, Ausgabe 2019

⁷ VSS Norm 40 066 Parkieren, Projektierung von Veloparkierungsanlagen, Ausgabe 2019

zum Horburg-Tunnel) eine solche planerische Massnahme nicht genügend wirksam, so dass an dieser Stelle emissionsseitige Lärmschutzwände erstellt wurden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss die Einhaltung der Planungswerte bei den massgebenden Empfangspunkten nachgewiesen werden. Aufgrund der Lärmsituation sind zur Signalstrasse grundsätzlich keine zu öffnenden Fenster, sondern nur transparente Fassaden im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV)⁸ zulässig.

4.5.2 Prüfung Strassenlärmbelastung für die Bausteine 6 und 13

Die Gartenmann Engineering AG untersuchte im Auftrag der Stiftung Habitat das Ausmass der Vorbelastung für den Baustein 6 entlang der Signalstrasse sowie die geplante Aufstockung des Bausteins 13 im Anschlussbereich des Goldbachweges an die Signalstrasse.



Abb. 4: Situationsplan mit geplanter Aufstockung beim Baustein 13 auf neu 16 m

Die massgebenden Beurteilungspunkte für das Baufeld J befinden sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und müssen bei Tag den Planungswert von 60 dB[A] und bei Nacht von 50 dB[A] einhalten. Für die Beurteilung sind die Emissionen der Nationalstrasse sowie der Signalstrasse massgebend. Für den Baustein 13 wurde die geplante Aufstockung um ein Geschoss auf 16 m betrachtet.

Die Untersuchung ergab, dass das zusätzliche Obergeschoss (4. Obergeschoss) zwar stärker belastet ist als das darunterliegende 3. Obergeschoss, die geschlossene Bauweise im 4. Obergeschoss die Gebäudefassaden gegen den Innenhof jedoch sehr gut abschirmt. Zudem können weitere Lärmschutzmassnahmen an der Fassade zur Einhaltung der Planungswerte ergriffen werden.

4.6 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es vor allem in urbanen Gebieten zunehmend heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im dicht überbauten Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern. Gemäss Stadtklimakonzept zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Kanton Basel-Stadt vom Juli 2021 gehört die Erlenmatt Ost zu den Fokusgebieten mit einem hohen Handlungsbedarf.

⁸ SR 814.41

Die unbebaute Fläche auf Erlenmatt Ost und besonders die drei Höfe der Baufelder H, I und J bilden die sogenannte Stammparzelle. Sie ist im Besitz der Stiftung Habitat und wird von ihr gestaltet und unterhalten. Auf dem Baufeld J wird ein Wohnhof entstehen. Die Höfe sind öffentlich und allen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nutzerinnen und Nutzern jederzeit zugänglich ohne Anspruch auf privatisierte Flächen. Auf der gesamten Stammparzelle muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechend ein Grünflächenanteil von 2/3 der Freifläche realisiert werden (naturnahe Begrünung). Das führt dazu, dass ausser den Zugangswegen entlang den Häusern die gesamte Fläche von Baufeld J weitgehend grün und sickerfähig ist. Fassadenbegrünungen sind an allen Fassaden denkbar. Dem Thema „Fassadebegrünung“ hat die Stiftung Habitat nach eigenen Angaben in der Vergangenheit auf Erlenmatt Ost zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Zur Beachtung der richtplanerischen Vorgaben im regierungsrätlichen Stadtklimakonzept strebt die Stiftung Habitat die nachträgliche Begrünung der Fassaden im Bereich der Bauwiche (Zugang in die Wohnhöfe) an. Darüber hinaus ist weiter zu untersuchen, ob gegebenenfalls weitere stadtklimatische Massnahmen (Entsiegelung, Baumpflanzungen usw.) umgesetzt werden können. Insbesondere ist das Regenwasser nachhaltig nach den Prinzipien der Schwammstadt zu bewirtschaften. Im Vordergrund stehen dabei Verdunstung und Speicherung. Überschüssiges Regenwasser ist zu versickern und zwar, wo immer möglich, über die belebte Bodenschicht. Es darf kein sauberes Wasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei extremen Regeneignissen ist im Konzept ebenfalls zu prüfen und ggf. sind Lösungsansätze aufzuzeigen. Die Massnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

4.7 Nachhaltiges Bauen

4.7.1 Grundlagen

Sämtliche Planungen auf Erlenmatt Ost beruhen neben dem Bau- und Planungsgesetz (BPG) auf dem Bebauungsplan Nr. 172 sowie dem privatrechtlichen Regelwerk Erlenmatt Ost (REO) mit den nachfolgenden Anpassungen, das Fragen zu Parzellierung, Nutzung, Bau, Lärmschutz, Aussenräume, Erschliessung, Mobilität und Nachhaltigkeit regelt. Für die Planung und den Betrieb von Erlenmatt Ost ist das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat vom November 2013 inkl. den nachfolgenden Anpassungen (aktuell Version 4.0, gültig seit Mai 2022) ebenfalls massgebend als Grundlage für die Vereinbarung mit dem Kanton Basel-Stadt im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft.

4.7.2 Regelwerk Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat

Das gesamte Areal Erlenmatt Ost (Baufelder H, I und J) der Stiftung Habitat wird im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt und bebaut. Die Ausgangslage für das Erreichen der Ziele für die 2000-Watt-Gesellschaft ist bei Erlenmatt Ost ideal. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in fussläufiger Distanz, die Nähe zum Erlenmattpark und zum Naherholungsgebiet Lange Erlen fördern bereits ein energiereduziertes Verhalten. Zudem tragen die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, die Ergänzung durch Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Sport und Gastronomie sowie die Präsenz von sozialen Institutionen und Einrichtungen zu kurzen Wegen und einem gesellschaftlich nachhaltigen Umfeld bei.

4.7.3 Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat

Im Auftrag der Stiftung Habitat haben Nova Energie Basel AG⁹ und Zimraum GmbH¹⁰ ein arealspezifisches, umfassendes Nachhaltigkeitskonzept verfasst. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte sind gleichrangig berücksichtigt. Das Konzept orientiert sich an der „Empfehlung SIA 112/1 (2004) Nachhaltiges Bauen – Hochbau“ und wurde spezifisch für die Gegebenheiten von Erlenmatt Ost erstellt. Das Nachhaltigkeitskonzept basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 172, dem generellen Baubegehren von 2012¹¹ und weiterführenden Zielen, die sich die Stiftung Habitat besonders im

⁹ Energie- und Umweltberatungsfirma seit 1996, Basel

¹⁰ Sozialwissenschaftliches Planungs- und Entwicklungsbüro seit 2011, Zürich

¹¹ Bauentscheid zum Generellen Baubegehren Nr. 9'052'758 vom 29. November 2012

Bereich der sozialen Nachhaltigkeit selbst setzt. Es konkretisiert die Inhalte des Kapitels „Nachhaltigkeit“ im Regelwerk Erlenmatt Ost (REO). Wichtigstes Arbeitsmittel für Bauherrschaften und Architektenteams ist das integrierte Kriterien-Set. In diesem wird mit einem Punktesystem festgelegt, wie die Kriterien beurteilt und quantifiziert werden. So lässt sich für jeden Baustein eine individuelle Nachhaltigkeitsbilanz erstellen. Mit dem Konzept ist sichergestellt, dass die etappenweise Bebauung von Erlenmatt Ost nachhaltig im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird. Das Nachhaltigkeitskonzept der Stiftung Habitat ist für alle Akteure auf den Baufeldern H, I und J verbindlich.

Das Kriterium 21 „Statische Konstruktion, die eine Aufstockung ermöglicht“ wurde bei allen Bausteinen der Stiftung Habitat angewendet. Die bereits realisierten Gebäude sind im Sinne einer zukünftigen Nachverdichtung so ausgelegt, dass sie um zwei Stockwerke aufgestockt werden können. Unter dieser Voraussetzung ist eine Nachverdichtung der Bausteine 12 und 13 um ein zusätzliches Geschoss bereits heute anzustreben.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Änderung Bebauungsplan Nr. 172

Während der Zonenplan über Art und Mass der Nutzung Vorschriften definiert, soll mit dem Bebauungsplan gemäss § 101 Bau- und Planungsgesetz (BPG) des Kantons Basel-Stadt in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 betrifft das Baufeld J bzw. das Teilbaufeld J2. Wie im Kapitel 3.1 erwähnt, möchte die Stiftung Habitat auf ihrem letzten zu bebauenden Baufeld eine massvolle Verdichtung vornehmen, damit zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie hat auch die Stadtbildkommission der geplanten Aufstockung zugestimmt. Neben der Anpassung der zulässigen Geschossigkeit und der Gebäudehöhe muss auch das Mass der baulichen Nutzung entsprechend erhöht werden.

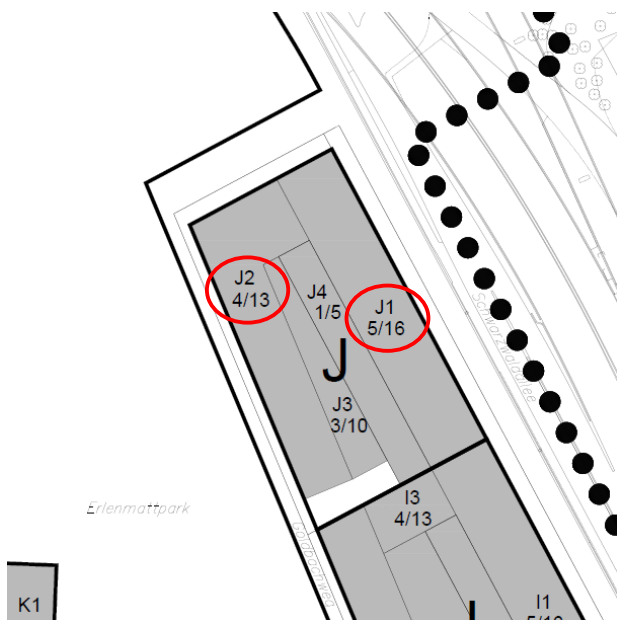


Abb. 5: Bestehender BP Nr. 172

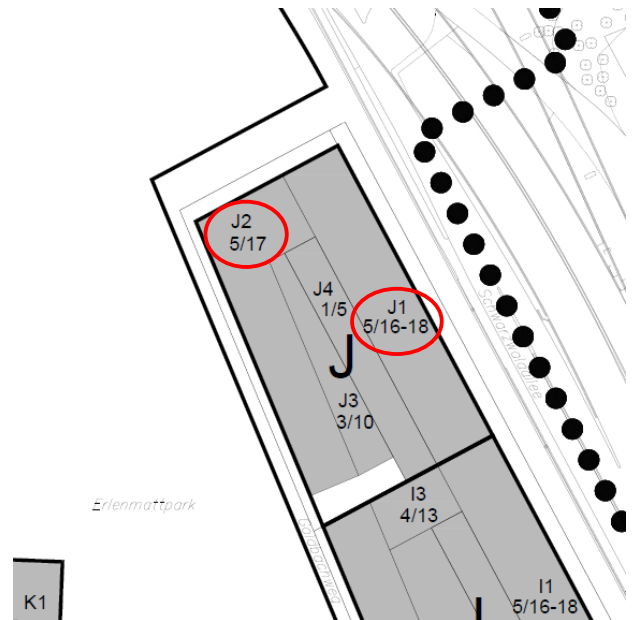


Abb. 6: Änderungen BP Nr. 172

Im Zusammenhang mit der letzten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 vom 22. Oktober 2014 werden die im Plan-Nr. 12'944 bei den Baubereichen A1, H1, I1 und J1 angegebenen Gebäudehöhen analog zu den beschlossenen Bauvorschriften präzisiert (siehe Abb. 5 und 6).

Im Folgenden werden die jeweiligen Änderungen der bestehenden sowie die neu zu erlassenden Vorschriften im Detail aufgeführt und erläutert. Anschliessend sind die Änderungen und Ergänzungen in einer synoptischen Darstellung aufgeführt:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

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

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12'944 wird beim Baufeld J bzw. Baubereich J2 angepasst, sodass künftig anstelle von vier Vollgeschossen neu fünf Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m (anstelle von 13 m) zulässig sind. Aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs nördlich des Baufeldes J soll die grössere Gebäudehöhe mit 17 m den Projektverfassenden einen ausreichenden Handlungsspielraum für einen überzeugenden städtebaulichen Anschluss an den Baubereich J1 ermöglichen.

Zusätzlich werden die zulässigen Gebäudehöhen der Baubereiche A1, H1, I1 und J1 im Plan entsprechend den bereits 2014 beschlossenen Bebauungsplanänderungen mit den dazugehörigen Bauvorschriften präzisiert (16 bis 18 m anstelle nur 16 m).

Ziff. 2.1 erhält folgende neue Fassung:

2.1 Bauliche Nutzung

Innerhalb der Baufelder A–J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 218'500 m², davon maximal 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 116'500 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 m² BGF für Schulraum angeordnet werden.

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

Mit dem zusätzlichen Geschoss im Baubereich J2 erhöht sich das zulässige Mass der baulichen Nutzung für das gesamte Erlenmatt-Areal. Gemäss dem Anliegen der Stiftung Habitat zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können, wird dementsprechend die minimal erforderliche BGF für Wohnen um weitere 1'500 m² erhöht (neu: 116'500 m² BGF anstelle von 115'000 m² BGF). Dies führt automatisch zu einer Erhöhung der maximal zulässigen BGF für das gesamte Erlenmatt-Areal, weshalb dieser Wert ebenfalls um 1'500 m² erweitert wird (neu: 218'500 m² BGF anstelle von 217'000 m² BGF).

Ziff. 2.2 erhält folgende neue Fassung:

2.2 Baufeld A, H, I, J

Nutzungsart und -mass

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 83'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 40'500 m² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50% eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

Analog zur neuen Fassung der Ziffer 2.1 betreffend die bauliche Nutzung erhöht sich auch das zulässige Nutzungsmass für die Baufelder A, H, I und J durch das zusätzliche Geschoss im Baubereich J2. Mit dem Anliegen der Stiftung Habitat, zusätzlichen Wohnraum anzubieten, wird die minimal erforderliche BGF für Wohnen um 1'500 m² erhöht (neu: 40'500 m² BGF anstelle von

39'000 m² BGF). Dies führt deshalb auch zur Erhöhung der maximal zulässigen BGF für die Baufelder A, H, I und J, weshalb dieser Wert ebenfalls um 1'500 m² erhöht werden muss (neu: 83'000 m² BGF anstelle von 81'500 m² BGF).

Ziff. 2.2.4 erhält folgende neue Fassung:

2.2.4 Baufeld J

Gebäudevolumen

Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 17 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. Im Vorgarten entlang der Nordseite des Baufeldes J sind Erschliessungsanlagen sowie technische Anlagen zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Anstelle der heute zulässigen vier Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 13 m soll der Baubereich J2 für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum neu fünf Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 17 m ermöglichen. Die grössere Gebäudehöhe ist dem Anspruch geschuldet, einen ausreichenden Handlungsspielraum für einen städtebaulich adäquaten Anschluss an den Baubereich J1 auch aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs zu ermöglichen.

Die Stiftung Habitat plant, im Untergeschoss des Baufeldes J allenfalls eine grössere Veloabstellanlage anzubieten (analog zum Baufeld H). Dafür ist eine längere Velorampe nötig, damit dank geringem Gefälle auch Kinder und Erwachsene mit einem Anhänger problemlos die Steigung überwinden können. Um den Innenhof mit einer solchen Velorampe nicht zu beeinträchtigen, soll diese Erschliessungsanlage im Vorgarten entlang der Nordseite des Baufeldes J realisiert werden können.

Unter der Ziff. 2.1 „Bauliche Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 172 sind bereits weiterführende Bestimmungen zu den Vorgärten auf dem Erlenmatt-Areal definiert, insbesondere, dass diese nicht begrünt werden müssen, sofern die jeweiligen Freiflächen zu zwei Dritteln als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Diese Anforderung ist bei den Baufeldern der Stiftung Habitat erfüllt. Um im konkreten Fall Erschliessungsanlagen und technische Anlagen im Vorgarten zu ermöglichen, bei denen Lage und gestalterische Ausformulierung noch nicht abschliessend geklärt sind, sollen in der vorliegenden Bauvorschrift diese explizit zugelassen werden. Die dafür erforderliche gute Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG beurteilt die Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Mit dem Mobilitätskonzept sind die Wirkungen der geplanten Mobilitätsmanagementmassnahmen mit entsprechendem Lenkungseffekt für autofreies Wohnen und ein Monitoring verbindlich darzulegen. Die allfällig durch die geplanten Nutzungen (z.B. Besucherparkplätze Theaterschule) generierte Parkplatznachfrage muss auf dem Baufeld J abgedeckt werden und darf den öffentlichen Strassenraum nicht belasten. Es ist jeweils im Rahmen der Baubewilligungsverfahren über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Ziff. 2.9 erhält folgende neue Fassung:

2.9 Weitere Bestimmungen

Abwasser, Regenwasserbewirtschaftung

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

bewilligte Teilflächen genutzt werden.

Die bisherige Formulierung lässt auch eine tiefliegende Versickerung zu. Damit ist das Regenwasser für Pflanzen nicht verfügbar und kann keinen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten. Die vorgeschlagene Präzisierung schafft die Voraussetzung für die Umsetzung des Stadtklimakonzepts. Die vorgeschlagene Formulierung präzisiert auch den Unterschied zwischen Grauwasser (leicht verschmutztes Abwasser aus Dusche, Waschmaschine usw.) und Meteorwasser.

Energie

Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) ist mit dem Verfahren 3 (Simulation) nachzuweisen. Ergänzend dazu ist zu belegen, dass eine Kühlung gemäss SIA 382/1 mit den zukünftigen Klimadaten für die Periode 2035 nicht notwendig ist.

Für die Eigenstromerzeugung ist eine Mindestleistung von 10 W/m² EBF zu installieren. Unter Berücksichtigung anderer gesetzlichen Anforderungen ist das maximal technisch nutzbare Potenzial der Dachflächen zu erschliessen.

Die bisherige Bestimmung ist inzwischen knapp zwanzig Jahre alt und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige und klimaangepasste Bauweise. Mittlerweile werden auf Stufe Energiegesetz und Verordnung strenge Vorgaben bezüglich dem winterlichen Wärmeschutz von Neubauten gemacht, so dass eine Verschärfung in diesem Bereich nicht mehr nötig ist. Bis auf die Baufelder H, I und J, im Besitze der Stiftung Habitat, sind alle anderen Baufelder auf dem Erlenmatt-Areal an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem wird heute gemäss Energiegesetzgebung der Einbau eines erneuerbaren Heizsystems vorgegeben. Damit muss nicht mehr nachgewiesen werden, dass bei einer anderen Wärmeversorgung der Gebäude, die CO₂-Emissionen 60% unter denjenigen liegen sollten, die bei einer Bereitstellung der Wärme mit einer modernen Ölfeuerung entstehen würden. Diese Anforderungen an die Wärmeversorgung sind mit den Klimaschutzzielen des Kantons Basel-Stadt nicht mehr vereinbar und deshalb obsolet.

Im Fokus steht die klimaangepasste Bauweise, dazu ist die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) nachzuweisen. Der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes ist mit den aktuell gültigen Klimadaten zu berechnen und einzuhalten, ergänzend dazu ist der Nachweis gemäss SIA 180 (2014) mit den Klimadaten für die Periode 2035 (CH2018:2035, die in die SIA 2028¹² einfließen) zu erbringen. Dieser Nachweis gilt als erfüllt, wenn die Überhitzungsstunden bei Wohnbauten unter 400 h und bei Nichtwohnbauten unter 100 h liegen. Gemäss der normativen Anforderung ist eine Klimatisierung der Liegenschaften in der entsprechenden Nutzungskategorie ab der genannten Anzahl Überhitzungsstunden erforderlich. Präventiv sind mit der Erstellung die baulichen Voraussetzungen zur Vermeidung einer nachträglichen Klimatisierung zu schaffen.

Hinsichtlich der elektrischen Energie im Hochbau soll nicht mehr Norm SIA 380/4 als Grundlage dienen, sondern die restriktivere baselstädtische Energiegesetzgebung. Gemäss der Vorgabe aus § 17 «Anforderungen Eigenstromerzeugung» der Verordnung zum Energiegesetz¹³ muss die Leistung der im, auf oder am Gebäude installierten Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche betragen, wobei nie 30 kWp oder mehr verlangt werden. Die Obergrenze von 30 kWp entfällt und wird durch die Vorgabe ersetzt, dass unter Berücksichtigung anderer gesetzlicher Anforderungen das maximal technisch nutzbare Potenzial der Dachflächen zu erschliessen ist.

Die Bestimmung, dass mindestens 10% der Bausubstanz (Bruttogeschossfläche) als weitergehende Pilot- und Demonstrationsprojekte im Sinne der 2'000 Watt-Gesellschaft auszuführen sind, ist mit der im September 2017 erfolgten Zertifizierung der Überbauung Erlenmatt West als 2000-Watt-Areal bei weitem übertroffen worden und somit erfüllt. Zudem hat das Bundesamt für

¹² SIA Merkblatt 2028 betreffend Klimadaten für Bauphysik, Energie- und Gebäudetechnik, Ausgabe 2010

¹³ SG 772.110 Energieverordnung, EnV vom 29. August 2017 (Stand 1. Oktober 2020)

Energie im März 2022 beschlossen, die Gebäudelabel für die Erreichung der Energie- und Klimaziele zu harmonisieren und nur noch zwei Labels für Gebäude und Areale zu führen. Aus dem bisherigen «2000-Watt-Areal» entstehen neu das «Minergie-Areal» und das «SNBS¹⁴-Areal». Das Produkt «2000-Watt-Areal» wird ab dem 31. Dezember 2023 nicht mehr angeboten bzw. zertifiziert. Für bestehende 2000-Watt-Areale werden die neuen Label eine Anschlusslösung bieten. Damit wird dieser Teil der bestehenden Bauvorschrift überflüssig und durch die neuen Bestimmungen betreffend die aktuellen Ziele zur Nachhaltigkeit und Klimaschutz ersetzt.

Synoptische Darstellung

Ursprüngliche Fassung	Neue Fassung
<p>1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. November 2013 wird verbindlich erklärt.</p>	<p>1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 von Städtebau & Architektur vom 9. August 2022 wird verbindlich erklärt.</p>
<p>2.1 Bauliche Nutzung</p>	<p>2.1 Bauliche Nutzung</p>
<p>Innerhalb der Baufelder A - J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 217'000 m², davon maximal 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 115'000 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 m² BGF für Schulraum angeordnet werden. Zusätzlich sind auf Grundstücken, die entweder schon im Besitz des Kantons sind oder von diesem resp. der Einwohnergemeinde Basel erworben werden sollen, Bauten für Dienstleistungsnutzungen mit einer BGF von maximal 21'600 m² sowie diverse kleinere, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu berücksichtigende Baubereiche mit Verkaufs- und Verpflegungsnutzung zulässig.</p>	<p>Innerhalb der Baufelder A–J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 218'500 m², davon maximal 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 116'500 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 m² BGF für Schulraum angeordnet werden. Zusätzlich sind auf Grundstücken, die entweder schon im Besitz des Kantons sind oder von diesem resp. der Einwohnergemeinde Basel erworben werden sollen, Bauten für Dienstleistungsnutzungen mit einer BGF von maximal 21'600 m² sowie diverse kleinere, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume zu berücksichtigende Baubereiche mit Verkaufs- und Verpflegungsnutzung zulässig.</p>
<p>Pflichtbaulinie</p>	<p>Pflichtbaulinie</p>
<p>Überall, wo Baufelder an Allmend anstossen, muss entlang der Baulinie eine geschlossene Randbebauung erstellt werden. Nur in den Baubereichen B2, E5, F1, G1, H2, I2 sowie J2 sind Bauwiche mit einer Breite von 6 m zulässig, welche einseitig bis maximal 12 m verbreitert werden dürfen.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

¹⁴ Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Dachgeschosse	Dachgeschosse
Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.	<i>Keine Änderung</i>
Freiflächenberechnung	Freiflächenberechnung
Der an die Baufelder angrenzende Vorgartenbereich wird bei der Berechnung des Freiflächenanteils angerechnet.	<i>Keine Änderung</i>
Vorgarten	Vorgarten
Die Vorgartenbereiche der Baufelder E, F und G sowie H, I und J müssen nicht begrünt werden, sofern die jeweiligen Freiflächen zu zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Unter dieser Voraussetzung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge sowie Unterflurcontainer zulässig. Die Vorgartenbereiche der Baufelder A, B und D sollen nicht begrünt werden, sind jedoch mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes abzustimmen.	<i>Keine Änderung</i>

2.2 Baufelder A, H, I, J	2.2 Baufelder A, H, I, J
Nutzungsart und -mass	Nutzungsart und -mass
In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 81'500 m ² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 39'000 m ² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.	In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 83'000 m ² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 40'500 m ² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50% eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

2.2.4 Baufeld J	2.2.4 Baufeld J
<i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso	<i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 17 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso

darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.	darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. Im Vorgarten entlang der Nordseite des Baubereichs J sind Erschliessungsanlagen sowie technische Anlagen zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
Nutzungsverteilung	Nutzungsverteilung
Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m ² BGF dürfen nur in den Baubereichen J1 und J4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.	<i>Keine Änderung</i>

2.9 Weitere Bestimmungen	2.9 Weitere Bestimmungen
Naturschutz	Naturschutz
Bei der Projektierung der Oberflächen-gestaltung ist in den Bereichen K und L (Grünzonen) dem Naturschutz bis zu einer Fläche von 3,5 ha Vorrang einzuräumen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Dabei sind 1,9 ha als zusammenhängendes, engeres Naturschutzgebiet und 1,6 ha als Naturschongebiet im Dienste der ökologischen Vernetzung und unter angemessener Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnnutzung zu gestalten. Während das Naturschongebiet öffentlich begehbar sein soll, muss im Naturschutzgebiet durch gestalterische Massnahmen dafür gesorgt werden, dass die Schutzziele eingehalten werden können, was eine entsprechend starke Einschränkung der freien Begehbarkeit mit konzentrierter Wegführung bedingt.	<i>Keine Änderung</i>
Stadtentwässerung	Abwasser, Regenwasserbewirtschaftung
Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Falls dies auf den Baufeldern	Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Das anfallende Meteorwasser ist nach Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten,

<p>nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.</p>	<p>speichern, oberflächlich versickern). Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.</p>
<p>Energie</p>	<p>Energie</p>
<p>Die Bauten haben den Zielwert Hz des Heizwärmebedarfs nach Norm SIA 380/1 «Thermische Energie im Hochbau» zu erfüllen. Einzelne Bauten dürfen diesen Wert überschreiten, wenn die Überschreitung durch andere Bauten kompensiert wird, die vorher oder mindestens gleichzeitig erstellt werden. Sofern die IWB das gesamte Areal zu marktgängigen Bedingungen an das Fernwärmenetz anschliesst, ist für eine andere Versorgung der Gebäude mit Wärme nachzuweisen, dass die CO₂-Emissionen 60 % unter denjenigen liegen, die bei einer Bereitstellung der Wärme mit einer modernen Ölfeuerung entstehen würden.</p> <p>Die Grenzwerte der Empfehlung SIA 380/4 «Elektrische Energie im Hochbau» sind einzuhalten. 10 % der Bausubstanz (Bruttogeschossfläche) sind als weitergehende Pilot- und Demonstrationsprojekte im Sinne der 2'000 Watt-Gesellschaft auszuführen. Darin inbegriffen ist die vom Kanton Basel-Stadt erstellte Bausubstanz (z.B. Schule) im Umfang von mindestens 8'000 m² BGF. Die energietechnisch-ökologischen Qualitäten der Pilotbauten werden zum Zeitpunkt der Planung bzw. Realisierung nach dem dannzumal aktuellen Stand des Wissens, des technisch Machbaren und des wirtschaftlich Zumutbaren im Rahmen eines Zielvereinbarungsprozesses festgelegt.</p>	<p>Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) ist mit dem Verfahren 3 (Simulation) nachzuweisen. Ergänzend dazu ist zu belegen, dass eine Kühlung gemäss SIA 382/1 mit den zukünftigen Klimadaten für die Periode 2035 nicht notwendig ist.</p> <p>Für die Eigenstromerzeugung ist eine Mindestleistung von 10W/m² EBF zu installieren. Unter Berücksichtigung anderer gesetzlichen Anforderungen ist das maximal technisch nutzbare Potenzial der Dachflächen zu erschliessen.</p>
<p>Lärmschutz</p>	<p>Lärmschutz</p>
<p>Vor der Freigabe der Bauten in den Baubereichen F1, F2, F4 oder I2, I3, I4 müssen die zur Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erforderlichen Lärmschutzwände an den Nordtangentebrücken ihre Wirkung vollumfänglich entfalten.</p> <p>Bei der etappenweisen Entwicklung der Baufelder in lärmbelasteten Gebieten ist dem Lärmschutz insofern zu genügen,</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

<p>als jeweils diejenigen Elemente des Lärmschutzriegels des nächsten Baufeldes zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen gleichzeitig zu realisieren sind, welche die Einhaltung der Planungswerte der ES III gewährleisten.</p>	
<p>Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs</p>	<p>Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs</p>
<p>Die Baubereiche J2 und J3 dürfen erst dann überbaut werden, wenn das Baurecht (Baurechtsparzelle Nr. 3118 in Sektion 7 des Grundbuchs Basel) an der Schwarzwaldallee aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Bis zur grünzonenkonformen Nutzung sind die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen, welche den öffentlichen Zugang sichern. Diese Grünflächen sind als Schotterrasen oder in qualitativ vergleichbarer Art auszuführen; sie sind spätestens dann zu erstellen, wenn der Kanton die Gestaltung der angrenzenden Grünzonen realisiert. Der Unterhalt dieser Grünflächen wird durch den Kanton übernommen. Spätestens nach Ablauf der durch die heutigen Baurechte und Mietverträge belegten Grünzonenbereiche ist die grünzonenkonforme Nutzung in diesen Bereichen herzustellen.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

5.2 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5.3 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, die sich aufgrund der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektors abgeändert oder gelöscht werden.

6. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 vom 9. Juni 2004 (in der Fassung vom 11. November 2013) im Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Riehenring und Wiese fand vom Mittwoch, 17. August 2022 bis Freitag, 16. September 2022 bei der Abteilung Städtebau des Bau- und Verkehrsdepartements statt. Innerhalb der Einsprachefrist sind weder Einsprachen noch Anregungen eingegangen.

7. Abwägung raumwirksamer Interessen

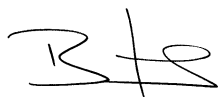
Planungsaufgaben, wozu auch Bebauungspläne gehören, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen können den Kapiteln 4 bis 6 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

8. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Plan Nr. 12'944 des Bebauungsplanes Nr. 172

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

Änderung vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ... vom ... sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. ... vom ...,

beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172

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

Ziff. II wird wie folgt geändert:

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

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

Ziff. 2.1 erhält folgende neue Fassung:

2.1 Bauliche Nutzung

Innerhalb der Baufelder A - J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 218'500 m², davon maximal 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 116'500 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 8'000 m² BGF für Schulraum angeordnet werden.

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

Pflichtbaulinie

Überall, wo Baufelder an Allmend anstossen, muss entlang der Baulinie eine geschlossene Randbebauung erstellt werden. Nur in den Baubereichen B2, E5, F1, G1, H2, I2 sowie J2 sind Bauwiche mit einer Breite von 6 m zulässig, welche einseitig bis maximal 12 m verbreitert werden dürfen.

Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

Freiflächenberechnung

¹ SG 730.100

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

Vorgarten

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

Ziff. 2.2 erhält folgende neue Fassung:

2.2 Baufelder A, H, I, J

Nutzungsart und -mass

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 83'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 40'500 m² BGF für Wohnen verwendet werden. Innerhalb der Baufelder H, I und J muss ein Freiflächenanteil von 50 % eingehalten werden. Dieser darf in einzelnen Baufeldern unterschritten werden, sofern er innerhalb dieser Baufelder insgesamt eingehalten wird.

Ziff. 2.2.4 erhält folgende neue Fassung:

2.2.4 Baufeld J

Gebäudevolumen

Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 17 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich J3 sind Bauten bis zu 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. Im Vorgarten entlang der Nordseite des Baufeldes J sind Erschliessungsanlagen sowie technische Anlagen zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Nutzungsverteilung

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

Ziff. 2.9 erhält folgende neue Fassung:

2.9 Weitere Bestimmungen

Naturschutz

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

Abwasser, Regenwasserbewirtschaftung

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

Energie

Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) ist mit dem Verfahren 3 (Simulation) nachzuweisen. Ergänzend dazu ist zu belegen, dass eine Kühlung gemäss SIA 382/1 mit den zukünftigen Klimadaten für die Periode 2035 nicht notwendig ist. Für die Eigenstromerzeugung ist eine Mindestleistung von 10W/m² EBF zu installieren. Unter Berücksichtigung anderer gesetzlichen Anforderungen ist das maximal technisch nutzbare Potenzial der Dachflächen zu erschliessen.

Lärmschutz

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

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

Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs

Die Baubereiche J2 und J3 dürfen erst dann überbaut werden, wenn das Baurecht (Baurechtsparzelle Nr. 3118 in Sektion 7 des Grundbuchs Basel) an der Schwarzwaldallee aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Bis zur grünzonenkonformen Nutzung sind die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen, welche den öffentlichen Zugang sichern. Diese Grünflächen sind als Schotterrasen oder in qualitativ vergleichbarer Art auszuführen; sie sind spätestens dann zu erstellen, wenn der Kanton die Gestaltung der angrenzenden Grünzonen realisiert. Der Unterhalt dieser Grünflächen wird durch den Kanton übernommen. Spätestens nach Ablauf der durch die heutigen Baurechte und Mietverträge belegten Grünzonenbereiche ist die grünzonenkonforme Nutzung in diesen Bereichen herzustellen.

II. Publikation und Inkrafttreten

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Den Einsprechenden ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der

Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprechenden eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrierenden und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

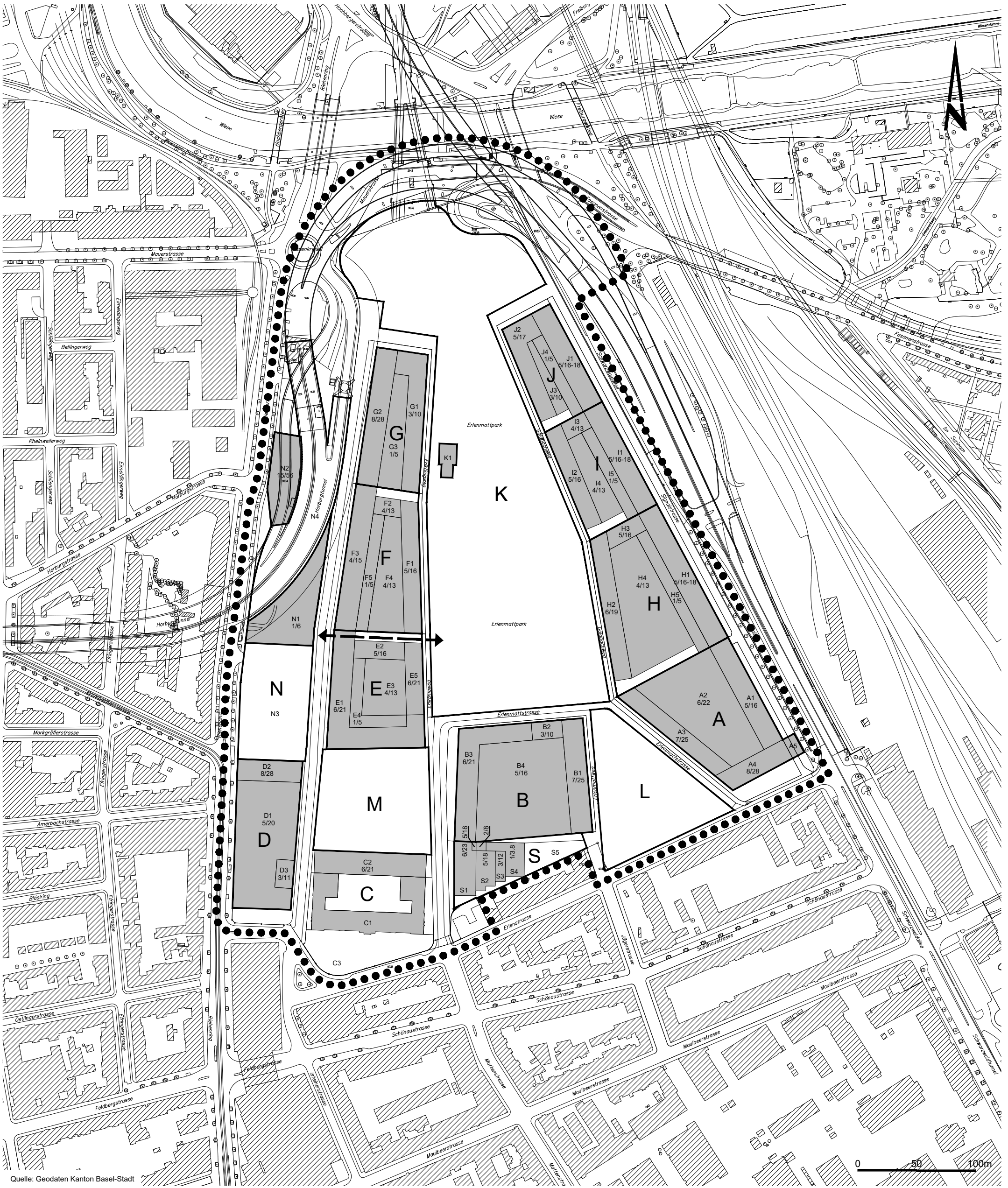
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, den Rekurrierenden ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

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

<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000>





Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Legende:

●●●● Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

► Städtebau

Erlenmatt-Areal
Änderung
Bebauungsplan Nr. 172

Datum	11.08.2003
Revision	09.08.2022
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	st
Zeichner	se / b0
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	12'944