



An den Grossen Rat

23.0033.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 11. April 2023

Kommissionsbeschluss vom 11. April 2023

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

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

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Auftrag und Vorgehen	4
4	Kommissionsberatung	4
	4.1 Allgemeine Einschätzung	4
	4.2 Anpassung des Bebauungsplans	5
5	Antrag der BRK	5

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

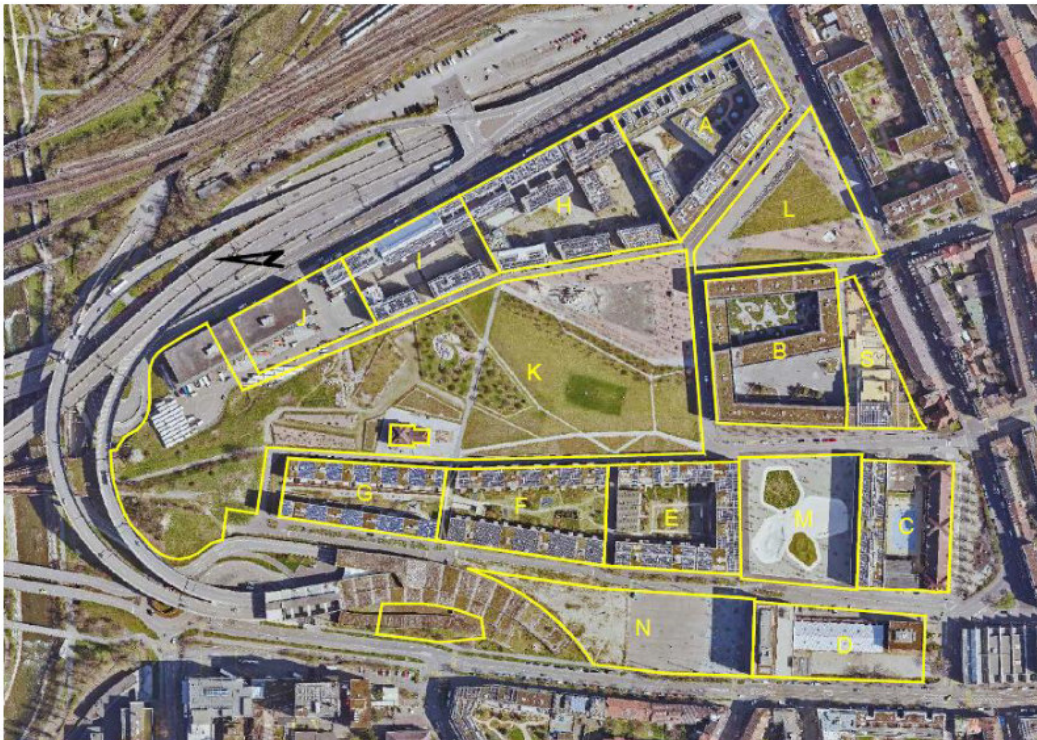
1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 23.0033.01, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 vom 9. Juni 2004 (in der Fassung vom 22. Oktober 2014) im Bereich Signalstrasse und Goldbachweg zu genehmigen.

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.

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 zudem 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. Die Bauprojekte der Stiftung Habitat sollen bereits nach erfolgtem Rückbau der Ziegler AG im Jahr 2023/2024 realisiert werden. In einem zweiten Schritt wird zu gegebener Zeit der Bebauungsplan für das Baufeld N geändert.



Baufelder gemäss Bebauungsplan Nr. 172. Quelle: Ratschlag 23.0033.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 23.0033.01 am 15. März 2023 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an einer Sitzung beraten. An der Beratung hat der Projektleiter der Abteilung Städtebau des Bau- und Verkehrsdepartements¹ teilgenommen.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Mit der Entwicklung des Baufelds J soll das letzte Teilstück des nördlichen Bereichs der Erlenmatt Ost erschlossen werden. Ursprünglich plante die Stiftung Habitat auf dem Baufeld nebst des Baus von Wohnungen die Realisation eines Campus für die Ballettschule Theater Basel (BTB). Aufgrund der Missbrauchsvorwürfe gegen die BTB und deren daraus resultierenden wirtschaftlichen Schieflage, wurde vom Bau des Campus abgesehen. Um dem grossen Bedarf nach gemeinnützigem Wohnraum in Basel gerecht zu werden, plant die Stiftung Habitat für die Bausteine 6 und 13 eine Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen zu günstigen und teilweise subventionierten Mieten zu erstellen. Um das Baufeld J zu verdichten, möchte die Stiftung anstelle der gemäss des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 zulässigen vier Vollgeschosse fünf Vollgeschosse erstellen. Um das zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan so angepasst werden, dass künftig eine maximale Gebäudehöhe von 17 anstelle von 13 Metern zulässig ist. Letztlich bedeutet diese Änderungen lediglich eine weitestgehende Angleichung an die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Baufelder A, H, I und J entlang der Signalstrasse. Dort gilt eine maximale Gebäudehöhe von 18 Metern. Die BRK heisst die vorgesehene Anpassung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Verdichtung ausdrücklich gut.



Bausteine des Baufelds J. Quelle: Ratschlag 23.0033.

¹ Robert Stern, Projektleiter Abteilung Städtebau.

4.2 Anpassung des Bebauungsplans

Aufgrund der im Zusammenhang mit den Ratschlägen Wolf und Nauentor durch die BRK ergänzten Bebauungspläne hinsichtlich der Erstellung, des Unterhalts und des Betriebs der Bauten, hat die Kommission in Rücksprache mit der Abteilung Städtebau, dem Amt für Umwelt und Energie und der Stiftung Habitat, im Sinne einer Gleichbehandlung der Bauträgerschaften, einstimmig nachfolgende Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Energie

Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu sind die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie für Erstellung, Betrieb und Mobilität einzuhalten. Mit jedem Baugesuch ist ein Nachweis vorzulegen, wie die Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden. Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäss Norm SIA 180 (2014) ist 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.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 11. April 2023 einstimmig mit 13 Stimmen per Zirkularbeschluss verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson, Präsident

Beilage: Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

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

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.0033.01 vom 8. Februar 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.0033.02 vom 11. April 2023 beschliesst:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172

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

Ziff. II wird wie folgt geändert:

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

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

Ziff. 2.1 erhält folgende neue Fassung:

2.1 Bauliche Nutzung

Innerhalb der Baufelder A - J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 218'500 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.

Dachgeschoss

² SG 730.100

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

Freiflächenberechnung

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

Vorgarten

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

Ziff. 2.2 erhält folgende neue Fassung:

2.2 Baufelder A, H, I, J

Nutzungsart und –mass

In den Baufeldern A, H, I und J sind insgesamt maximal 83'000 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 Grauwassernutzung vorzusehen. Das anfallende Meteorwasser ist nach Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten, speichern, oberflächlich versickern). Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.

Energie

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

Lärmschutz

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

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

Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs

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

2. Publikation und Inkrafttreten

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Den Einsprechenden ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprechenden eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
<http://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200112262>