



An den Grossen Rat

13.1289.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 12. Juni 2014

Kommissionsbeschluss vom 12. Juni 2014

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum Ratschlag betreffend Bebauungsplan Friedrich Miescher-Strasse, Flughafenstrasse, Im Burgfelderhof

Aufhebung eines Bebauungsplans Nr. 145 (Flughafenstrasse, Friedrich Miescher-Strasse, Im Burgfelderhof), Festsetzung einer Zonenänderung, Festsetzung einer neuen Bebauungsplans, Änderung des Wohnflächenanteils, Änderung der Bau- und Strassenlinien und Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Inhalt

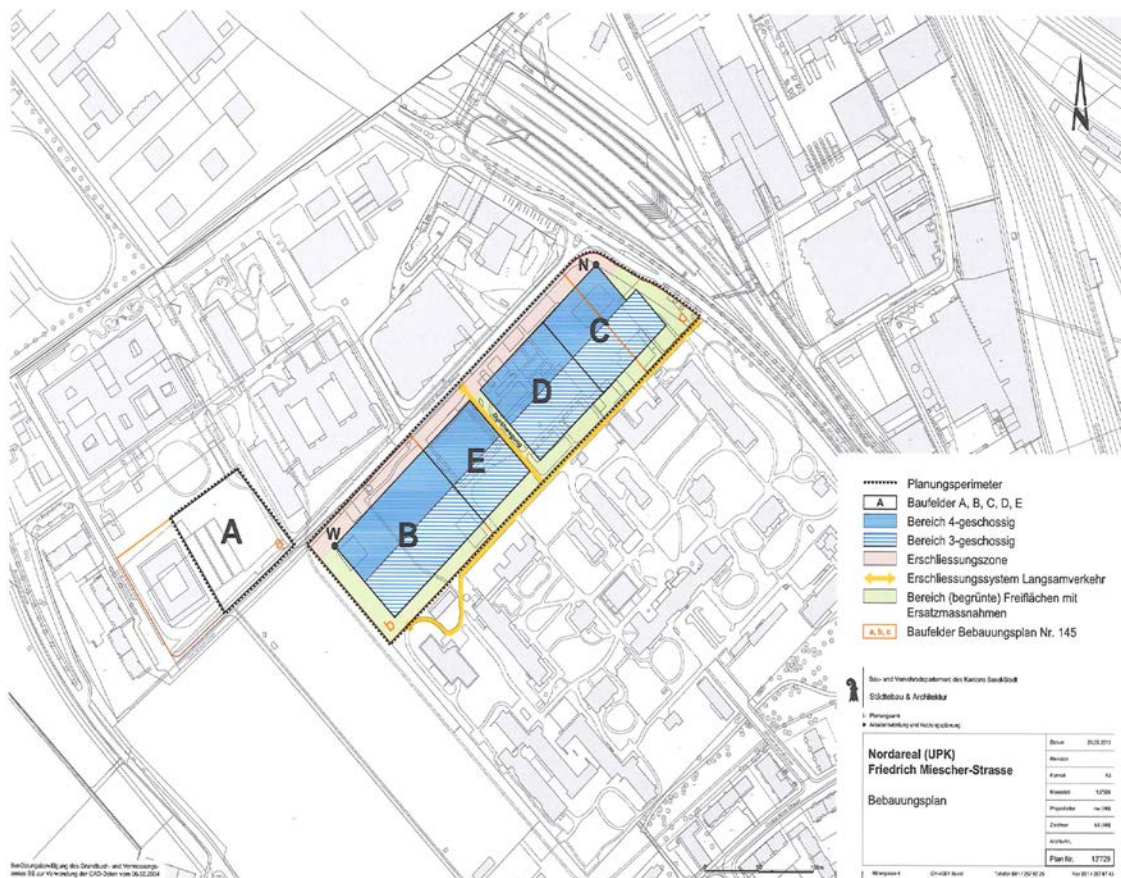
1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage	3
2. Vorgehen und Erwägungen der Kommission.....	4
3. Antrag.....	5

1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Der Regierungsrat verabschiedete den Ratschlag Nr. 13.1289.01 am 10. September 2013. Er beantragt darin dem Grossen Rat die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 145 (Flughafenstrasse, Friedrich Miescher-Strasse, Im Burgfelderhof) sowie die Festsetzung einer Zonenänderung und eines neuen Bebauungsplans verbunden mit entsprechenden Änderungen des Wohnflächenanteils, der Bau- und Strassenlinien und der Lärmempfindlichkeitsstufen.

Der im Jahre 1995 erlassene Bebauungsplan Nr. 145 sollte im Bereich des UPK-Areals sowie auf dem Areal des Bürgerspitals verdichtete Wohnüberbauungen anstelle einer öffentlichen Nutzung ermöglichen. Eine entsprechende Nutzung wurde bis heute nicht realisiert und die Nutzungsabsichten haben sich in der Zwischenzeit geändert.

Einerseits besteht ein konkretes Bauvorhaben des Marthastifts, welches an der Ecke Flughafenstrasse und Friedrich Miescher-Strasse auf ca. 8'500 m² (Baufeld C) ein Pflegeheim für Demenzkranke mit 100 Betten als Ersatz für den heutigen Standort am Peterskirchplatz 1 bauen möchte. Andererseits wurde das Baufeld B als künftiger Standort der Kinder- und Jugendpsychiatrie evaluiert. Allerdings wird nach Kritik an der Standortwahl unterdessen ein Alternativstandort in Betracht gezogen.¹ Schliesslich wurde auf dem Areal des Bürgerspitals (Baufeld A) soeben ein Alterspflegeheim mit 113 Plätzen realisiert. Für die Bebauung der Restparzelle ist zurzeit Wohnungsbau in Synergie mit dem Alterspflegeheim (betreutes Alterswohnen) vorgesehen, wobei mit einer Umsetzung frühestens in fünf Jahren zu rechnen ist. Für die Baufelder D und E bestehen noch keine Nutzungsabsichten, die vom heutigen Bestand abweichen.



¹ Zurzeit läuft die Unterschriftensammlung für die kantonale Volksinitiative „KJP-Klinik im Zentrum von Basel“. Die Initiative fordert, dass die Kinder- und Jugendpsychiatrie in räumlicher Nähe des Universitätskinderspitals UKBB betrieben wird.

Diese neuen Nutzungsabsichten stehen insbesondere hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsdichte im Widerspruch zu den Aussagen des geltenden Bebauungsplans. Deshalb schlägt der Regierungsrat vor, mittels der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans, einer Zonenänderung im Bereich der Flughafenstrasse / Friedrich Miescher-Strasse und der Festsetzung eines neuen Bebauungsplans, den neuen Nutzungsabsichten Rechnung zu tragen und zugleich eine möglichst hohe städtebauliche Qualität in dem Geviert zu sichern, um auch zu einer attraktiven Adressbildung an der Friedrich Miescher-Strasse beizutragen.²

2. Vorgehen und Erwägungen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 13.1289.01 am 16. Oktober 2013 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK). Die BRK beschäftigte sich an drei Sitzungen mit dem Geschäft und liess sich vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, sowie von Herrn Jürg Degen, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung im Planungsamt, informieren.

In der Kommission gab insbesondere die relative Offenheit des neuen Bebauungsplanes Anlass zu Diskussionen. Im Zentrum stand die Frage, ob die ursprünglich für das Geviert vorgesehene verdichtete Wohnbebauung zugunsten einer – abgesehen vom Bauvorhaben des Marthastifts – noch weitgehend unklaren Nutzung aufgegeben würde. Entsprechend wurde einerseits abgeklärt, ob das unbestrittene Bauprojekt des Marthastifts auch ohne die Aufhebung des alten Bebauungsplans resp. die Festsetzung des neuen Bebauungsplans zeitnah zu realisieren wäre. Andererseits wurde das konkrete Wohnpotential für die Baufelder A und B abgeklärt.

Diese Abklärungen ergaben, dass sich durch Rückweisung oder einer wesentlichen Abweichung von der vorliegenden Vorlage aufgrund der notwendigen erneuten Planauflage für den Neubau des Marthastifts eine erhebliche Verzögerung von mindestens eineinhalb Jahre ergeben würde. Eine erneute Planauflage könnte nur vermieden werden, wenn der alte Bebauungsplan zwar aufgehoben würde, aber auf die Festsetzung eines neuen verzichtet und nur die Zonenänderung und weiteren Änderungen gemäss Ratschlag vorgenommen würden. Dies hätte zur Folge, dass das gesamte Gebiet nicht mehr unter einen Bebauungsplan fallen würde und entsprechend einzig die Bestimmungen der jeweiligen Zonen Geltung hätten. Dadurch wäre die angestrebte planerische Kohärenz in dem Gebiet nicht mehr gewahrt.

Für die Baufelder A und B wurde ein Wohnpotential von je ca. 80 Wohnungen (10'000 m² BGF) ausgemacht. Für das Baufeld A wäre dabei gemäss der Planung eine Ausnutzungsziffer von 1.3 möglich, bei Gewährung des im Bebauungsplan vorgesehenen Bonus sogar 1.8 über die Gesamtparzelle. Dies entspricht einer sehr hohen Nutzungsdichte. Die benachbarten teilweise achtstöckigen Wohnhochhäuser weisen im Vergleich dazu eine Ausnutzungsziffer von 1.1 auf.

Ausgehend von diesen weiteren Informationen und den Tatsachen, dass durch den neuen Bebauungsplan das Wohnbaupotential gegenüber heute nicht reduziert würde und bei einer wesentlichen Änderung der Rahmenbedingungen der Bebauungsplan auch unter Achtung der Planbeständigkeit wieder überprüft werden könnte, sah die Kommission davon ab, an der Vorlage Änderungen vorzunehmen. Allerdings möchte sie die Grundeigentümer ausdrücklich dazu anhalten, im Sinne der inneren Verdichtung das Wohnpotential auf ihren Baufeldern möglichst maximal auszunutzen. Schliesslich wurde in der Kommission auch die Frage nach verbindlichen Vorgaben für Energiestandards oder eine Autoeinstellhalle aufgeworfen. Angesicht der noch weitgehend unklaren künftigen Nutzungen wurde diese aber nicht weiter vertieft.

² Vgl. für detaillierte Ausführungen Ratschlag Nr. 13.1289.01, Kap. 2&3

3. Antrag

Die BRK beantrag dem Grossen Rat mit 10 zu 1 Stimmen bei 2 Enthaltungen, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 12. Juni 2014 einstimmig verabschiedet und Elias Schäfer zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Elias Schäfer

Beilage

Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 145, Festsetzung eines neuen Bebauungsplans (Friedrich Miescher-Strasse, Flughafenstrasse, Im Burgfelderhof) und einer Zonenänderung, Änderung des Wohnflächenanteils, Änderung der Bau- und Strassenlinien sowie Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999³, und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.1289.01 vom 10. September 2014 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 13.1289.02 vom 12. Juni 2014, beschliesst:

I. Aufhebung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 145⁴ vom 15. März 1995 wird aufgehoben.

II. Wohnanteilplan

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'733 vom 29. Mai 2013 wird verbindlich erklärt.

III. Festsetzung Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'731 vom 29. Mai 2013 wird verbindlich erklärt.

Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse für Pflege, Unterkunft und Behandlung von Menschen.

IV. Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 13'735 vom 29. Mai 2012 wird verbindlich erklärt.

V. Festsetzung Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'729 vom 29. Mai 2013 auf den Parzellen 687 und 418, beide Sektion 1, wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Pflicht zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, sind auf den Baufeldern für deren Neubebauung jeweils Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

2.2 Ergänzender Bebauungsplan Baufeld A

Falls im Baufeld A die Ausnutzung dereinst das zonenzulässige Mass übersteigt, werden die sondernutzungsplanerischen Vorgaben nach Massgabe des Wettbewerbssiegerprojektes in einem anschliessenden Bebauungsplanverfahren durch den Regierungsrat festgelegt; der

³ SG 730.100.

⁴ Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für zwei Areale auf Gebiet der Psychiatrischen Universitätsklinik (Parzelle Nr. 687 in Sektion I des Grundbuches Basel-Stadt) sowie für ein Areal auf Gebiet des Bürgerspitals (Milchsuppe) (Parzelle Nr. 418 in Sektion I des Grundbuches Basel-Stadt).

Regierungsrat wird ermächtigt, dabei mit einem Bebauungsplan eine Erhöhung der zonengemässen Ausnutzung bis zu 20% zu beschliessen.

2.3 Zonenänderung Baufeld B

Der Regierungsrat wird ermächtigt, im Baufeld B eine Zonenänderung zu beschliessen.

2.4 Überbauungsziffer

- a. Innerhalb der Baufelder darf die oberirdische Ausnutzung frei verteilt werden, sofern folgende Überbauungsziffern eingehalten sind: In den Baufeldern B, C und D je maximal 80% und in Baufeld E 60%.
- b. Im Rahmen von Wettbewerbsverfahren darf die südöstliche Baufeldgrenze mit untergeordneten Bauten (An- und Nebenbauten) überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten sind.

2.5 Bauvolumen

Betreffend Geschossigkeit gelten folgende Vorgaben:

- a. Entlang der Friedrich Miescher-Strasse sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen der Wettbewerbe darf eine partielle Fünfgeschossigkeit geprüft und als zulässig erklärt werden.
- b. Im übrigen Bereich sind drei Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen der Wettbewerbe darf eine partielle Viergeschossigkeit geprüft und als zulässig erklärt werden.

2.6 Generelle Anordnung der Bauten (Baufelder B, C, D, E)

Die bestehende Orthogonalität der gebauten Anlage ist für künftige bauliche Entwicklungen auf den Baufeldern B, C, D, E zu übernehmen. Davon ausgenommen sind Nebenbauten und untergeordnete Bauteile.

2.7 Lage der Hauptfassaden der Gebäude

Die Gebäudefluchten der Hauptgebäude müssen entlang der Friedrich Miescher-Strasse zu zwei Drittel auf der Baufeldgrenze liegen. Im Erdgeschoss und obersten Geschoss sind Rücksprünge von der Hauptflucht zulässig. Die äussersten, markierten Eckpunkte (West und Nord) sind mit Haupt- oder Nebengebäuden zu besetzen.

2.8 Erschliessungszone Friedrich Miescher-Strasse

Die Erschliessungszone dient der Gebäudeerschliessung mit Zufahrten in die Einstellhalle(n), den Besucher- und Notzufahrten, Behinderten- und Besucherparkplätzen, Velo- und Rollerabstellplätze sowie Ver- und Entsorgung. Die Erschliessungszone ist so auszugestalten, dass entlang der Friedrich Miescher-Strasse eine gute Gesamtwirkung des Strassenraumes erzielt wird. Eine zweckmässige Begrünung ist anzustreben.

2.9 Umgang mit Bestand im Baufeld E

Das bestehende Ökonomiegebäude auf dem Baufeld E darf innerhalb der Baufeldgrenzen angemessen erweitert und angepasst werden.

2.10 Auf-, An- und Nebenbauten

Untergeordnete Auf-, An- und Nebenbauten sind zulässig, sofern diese sich gut in die Gesamtanlage einordnen. Diese dürfen innerhalb der Baufelder frei angeordnet werden.

2.11 Begrünung, Ökologie

Innerhalb der Freiflächen, welche ausserhalb der Baufeldgrenzen und Erschliessungszone sind und nicht der Feinerschliessung dienen, sind zwingend Ersatzmassnahmen für Objekte im Naturinventar vorzusehen.

2.12 Erschliessung für Langsamverkehr

Ausschliesslich für den Langsamverkehr ist von der Flughafenstrasse her ein Anschluss an das bestehende Wegnetz und mindestens eine Verbindung zur Friedrich Miescher-Strasse zu erhalten.

2.13 Motorisierte Erschliessung

Die Erschliessung, Vorfahrten sowie Zu- und Wegfahrten für Personenwagen und Anlieferung erfolgen ausschliesslich von der Friedrich Miescher-Strasse her in die Erschliessungszone.

2.14 Abstellplätze und Parkierung Personenwagen

Die Parkplätze für Personenwagen sind unterirdisch, möglichst unter den Gebäuden anzuordnen; für eine vorübergehend oberirdische Anordnung sind Abweichungen zulässig. Besucher- und Behindertenparkplätze dürfen innerhalb der Erschliessungszone oberirdisch angeordnet werden.

2.15 Gesamtwirkung Gesamtanlage

Die Bebauung und die begrünten Aussenräume sind so weiterzuentwickeln, dass sie eine hervorragende Gesamtwirkung der Gesamtanlage erzielen. Neubauten haben sich mit ihren Aussenräumen gut zu integrieren. Auf die Weiterentwicklung der parkartigen Freiraumqualitäten ist besonders zu achten.

3. Ausnahmen

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

VI. Festsetzung Bau- und Strassenlinienplan

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 13'736 vom 29. Mai 2013 wird verbindlich erklärt.

VII. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Hinweis:

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

www.grosserrat.bs.ch/?qnr=13.1289