



An den Grossen Rat

14.0452.01

BVB/P140452

Basel, 16. April 2014

Regierungsratsbeschluss vom 15. April 2014

Ratschlag Areal Erlenmatt

**betreffend Zonenänderung und Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 172 für das Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-
Güterbahnhofareal), Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Rie-
henring, Wiese**

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Einleitung.....	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Primarschule Erlenmatt/Wettbewerb	5
2.3 Technische Anpassungen.....	7
2.3.1 Westschollenstrasse/Erlkönigweg und Goldbachweg	7
2.3.2 Nutzung der Vorgärten	7
2.3.3 Baufeld N1.....	8
2.3.4 Baufelder H, I und J	8
3. Nutzungsplanerische Massnahmen	9
3.1 Planungssperimeter	9
3.2 Zonenänderung.....	9
3.3 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 172	10
3.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge.....	25
4. Auflage- und Einspracheverfahren	25
4.1 Einsprachen: formelle Behandlung	25
4.2 Einsprachen: materielle Behandlung	26
5. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	28
5.1 Berücksichtigung ISOS	28
6. Antrag.....	28

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die Zonenänderung und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 für das Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal) im Geviert Schwarzwaldalle, Erlenstrasse, Riehenring und Wiese zu genehmigen.

Mit diesen planerischen Massnahmen soll in erster Linie folgenden Aspekten Rechnung getragen werden:

- grösserer Raumbedarf für das Primarschulhaus auf der Erlenmatt infolge der Schulharmonisierung
- Anpassungen in den Vorschriften des Bebauungsplanes
- geringfügige Zonenkorrekturen

2. Einleitung

2.1 Ausgangslage

Mit dem Volksentscheid vom 27. Februar 2005 zur Einzonung des ehemaligen DB-Güterbahnhofes und zum dazugehörigen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des DB-Güterbahnhofes zum Quartier Erlenmatt geschaffen.

Die beiden Ratschläge „Erlenmatt Erschliessung Mitte und Parkanlagen“ (RS 07.0163.01) vom 13. Februar 2007 sowie „Erlenmatt Erschliessung Ost und ÖV 1. Etappe“ (RS 09.0082.01) vom 27. Januar 2009 waren die ersten Bausteine für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das Erlenmatt-Areal.

Nachdem die Marazzi Generalunternehmung AG 2005 einen anonymen Studienauftrag mit vier eingeladenen Architekturbüros durchgeführt hatte, realisierte die Pensionskasse des Bundes PUBLICA im Zeitraum von 2007 bis 2009 auf den Baufeldern B1 bis B4 die Wohnüberbauung „Erlentor“ mit 239 Wohnungen.

Die Vivico Real Estate GmbH (vormals: Bundeseisenbahnvermögen) als federführende Projektentwicklerin bzw. Grundeigentümerin des ehemaligen DB-Güterbahnhofareals wurde im Jahr 2011 von der österreichischen Immobilienfirma CA Immo übernommen. Die CA Immo zog sich jedoch 2012 vollständig aus der Schweiz zurück und verkaufte die restlichen Landanteile des Erlenmatt-Areals an die heute in Muri bei Bern ansässige Bricks Immobilien AG, welche gleichzeitig auch für die Baufelder C2, E, F und G verantwortlich zeichnet. Bevor sich die CA Immo zurückzog, veräusserte sie die Baufelder H, I und J an die Stiftung Habitat aus Basel und das Bau-
feld A an die Galerie Erlenmatt AG (c/o Multi Development Switzerland AG).

Somit sind bis auf das Baufeld D¹ sämtliche Baufelder der Erlenmatt in Planung bzw. sollen im Zeitraum bis 2017 bzw. 2025² realisiert werden.

¹ Die Liegenschaftsparzelle Nr. 3117 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel ist im Besitz der Bautrag Real Estate AG von Muri b. Bern. Die Firma Nussbaum AG aus Olten besitzt darauf ein Baurecht (Baurechtsparzelle Nr. 2995) bis 2041.

² 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 2023.



Abb. 1: Erlenmatt-Areal: Luftaufnahme vom 22. März 2013

Mit dem bereits erfolgten Rückbau der ehemaligen Güterumschlagshalle (Westerscholle) hat die Losinger Marazzi AG im Auftrag der Bricks Immobilien AG ab dem Frühjahr 2013 mit der Realisierung der Baufelder C2, E, F und G begonnen. Insgesamt werden 570 Wohnungen (Baufeld E: 220 Wohnungen; Baufeld F: 180 Wohnungen; Baufeld G: 170 Wohnungen) mit 387 Autoabstellplätzen (Baufeld E: 142 PP; Baufeld F: 103 PP; Baufeld: 142 PP) erstellt, wobei auf dem Baufeld C2 eine Seniorenresidenz mit 63 Alterswohnungen, 56 Pflegeplätzen sowie 12 Autoabstellplätzen vorgesehen ist. Die vier Baufelder werden nach der Fertigstellung 2014 bis 2015 an folgende neue Bauherrschaften übergeben: das Baufeld C2 geht an die Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe, die Personalvorsorgestiftung edifono und die Gebäudeversicherung Bern; diese drei Bauträger vermieten die Liegenschaft an die Senevita AG. Das Baufeld E übernehmen die Next Immobilier SA, die Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurance SA und die Helvetic Trust Estates AG. Das Baufeld F geht an die Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und das Baufeld G an die Patrimonium Anlagestiftung.

Die Stiftung Habitat wird voraussichtlich 2014 mit den Bauarbeiten ihrer ersten Teilbaufelder starten. Die Stiftung Habitat erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Atelier 5 aus Bern ein Regelwerk mit ergänzenden und weiterführenden Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan. Damit schafft die Stiftung Habitat privatrechtliche Grundlagen, dass Private und institutionelle Bauträger Teile ihres Areals im Baurecht übernehmen können. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien hat die Stiftung Habitat bereits mögliche künftige Nutzungen und Anspruchsgruppen geprüft wie zum Beispiel verschiedene Wohn und Lebenskonzepte, 25 Meter-Schwimmbad (gemeinsam mit dem Erziehungsdepartement), Studierendenhaus, Kinderkrippe, Kino, Proberäume für Theater und Tanz (gemeinsam mit Präsidialdepartement) sowie verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Für die Bausteine 2 sowie 7 bis 9 konnte die Stiftung Habitat bereits weitere Projekt- bzw. Bauträger gewinnen. Die Stiftung Habitat realisiert in Eigenregie im Baustein 1 Mietwohnungen, Dienstleistungsflächen und die Kindertagesstätte „Bläsistift“. Zusammen mit der Universität Basel, dem Verein Studentische Wohnvermittlung sowie der Wohnstiftung für Studierende entstehen im Baustein 3 preisgünstige Wohnräume für rund siebzig Studierende. Das ehemalige Schüttgutsilo bleibt erhalten und wird von der Stiftung Habitat als Herz des Stadtteils Erlenmatt Ost konzipiert; in diesem Baustein 4 ist in erster Linie eine gastronomische Nut-

zung vorgesehen. Zusammen mit der Abteilung Kultur des Präsidialdepartements sind weitere Räumlichkeiten für kulturelle Nutzungen vorgesehen.

Die Multi Development Switzerland AG hat im Oktober 2013 das Baufeld A an die Socimbal AG mit Sitz in Basel veräussert. Die Gesellschaft Galerie Erlenmatt AG besteht weiterhin und überprüft das bestehende Nutzungskonzept. Nach den ersten Gesprächen zwischen der Socimbal AG und dem Bau- und Verkehrsdepartement lässt sich festhalten, dass ein Einkaufszentrum in der ursprünglichen Grössenordnung (knapp 30'000 m² Verkaufsfläche) eher nicht realisiert wird. Eine Einkaufsinfrastruktur soll in einer reduzierten Grösse beibehalten werden. Im Gegenzug sollen mehr Wohnungen und Dienstleistungsflächen realisiert werden. Die Socimbal AG wird zu gegebener Zeit ein komplett überarbeitetes Baubegehren einreichen; wie jedoch das Planungsverfahren bis zu diesem Zeitpunkt aussieht, ist noch in Abklärung.

Der Kanton seinerseits projiziert und realisiert für das gesamte Erlenmatt-Areal parallel dazu die notwendigen Erschliessungen sowie die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Plätze und Parkanlagen. Aktuell in Bearbeitung ist der Ratschlag für die beiden Stadtplätze, der voraussichtlich im ersten Halbjahr 2014 an den Regierungsrat überwiesen wird.

2.2 Primarschule Erlenmatt/Wettbewerb

Mit der Schulreform HarmoS haben sich die Raumbedürfnisse für das geplante Primarschulhaus auf der Erlenmatt grundlegend verändert. Es soll dem Bedürfnis und den pädagogischen Ansprüchen nach einem neuen, zeitgemässen Schulbetrieb mit modernen Unterrichtsformen entsprechen können. Eine hohe Flexibilität im Ausbau der Flächen und der Räumlichkeiten ist dabei zentral, so dass pädagogische Entwicklungen sowie Nutzungsänderungen aufgefangen werden können. Die neue Schulanlage soll durch ihr attraktives Angebot mit Aula und Sporthallen auch dem Quartier und den Sportvereinen für Veranstaltungen offen stehen.

Am Standort Erlenmatt soll eine hochwertige Schulanlage mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:

- städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Schulanlage;
- zeitgemässe und flexibel nutzbare Lernräume, die auf die Bedürfnisse der Primarstufe zugeschnitten sind und die Vorgaben des Raumprogramms erfüllen;
- wirtschaftliche Bauweise, die bei möglichst tiefen Erstellungskosten einen günstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet;
- energie- und bautechnisch vorbildliches Schulgebäude, das den MINERGIE-P-ECO Standard erfüllt.

Der Ratschlag für das Erlenmatt-Areal vom 16. Dezember 2003 ging von einer doppelzügigen Primarschule (acht Klassenzimmer) mit Turnhalle und Kindergarten aus. Mit der Verlängerung der Primarstufe von vier auf sechs Jahre hat sich nicht nur die Anzahl Klassenzimmer von acht auf zwölf erhöht, es sind mit der Schulreform HarmoS auch weitere Raumbedürfnisse zu berücksichtigen. Dazu gehören Räumlichkeiten für die obligatorischen zwei Kindergartenjahre sowie Mittags- und Nachmittagsbetreuung der Tagesstrukturen.

Das Raumprogramm hat sich damit mehr als verdoppelt, weshalb sich eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben (Vergrösserung des Baufeldes B5) bzw. des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 172 vom 9. Juni 2004 aufdrängt.

Aufgrund des erweiterten Schulraumbedarfs wurde im Hinblick auf einen Projektwettbewerb überprüft, ob das Raumprogramm am vorgesehenen Standort realisierbar sei. Es zeigte sich dabei, dass mit Anpassungen am Bebauungsplan, der Standort auf dem Baufeld B für das geplante Schulhaus am besten geeignet ist. Die für den Wettbewerb definierten Mantellinien sollen, unter Berücksichtigung des Lichteinfallwinkels der Nachbargrundstücke, den notwendigen Spielraum für innovative Schulhaustypologien ermöglichen.

Auf dieser Grundlage führte im Juli 2013 das Hochbauamt im Auftrag des Erziehungsdepartements einen anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Das Preisgericht empfahl einstimmig das Projekt „TWIX“ von Luca Selva Architekten ETH BSA SIA AG aus Basel zur Weiterbearbeitung. Die Jury würdigte das Projekt hinsichtlich seiner eigenständigen Interpretation der städtebaulichen Situation und der konsequenten Ausarbeitung der Grundidee. Das gestaffelte Volumen mit seinen unterschiedlichen Aussenräumen minimiert die Beeinträchtigung durch Verschattung der Nachbargebäude und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen, ohne dabei an Gestaltkraft zu verlieren. Den Architekten ist es gelungen, die vielfältigen Anforderungen des Raumprogramms und des Ortes in einem zeitgemässen Schulhaus mit interessanten Raumgruppierungen aufzunehmen.



Abb. 2: Visualisierung Wettbewerbsprojekt „TWIX“ von Luca Selva Architekten aus Basel, 2012

Das nun vorliegende Wettbewerbsergebnis des Siegerprojektes bildet die Grundlage, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 172 auf die Bedürfnisse der Schule anzupassen. Die Änderungen des Bebauungsplanes bedürfen der Zustimmung des Grossen Rates und sind in einem ordentlichen Planungsverfahren der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme vorzulegen.

Die Inbetriebnahme des neuen Schulhauses ist auf das Schuljahr 2016/2017 vorgesehen.

2.3 Technische Anpassungen

Seit der Wirksamkeit des Bebauungsplan Nr. 172 vom 28. Februar 2005 (nach Annahme der Volksabstimmung vom 27. Februar 2005) haben sich einige Bedürfnisse seitens der Investoren, aber auch seitens der planenden Behörde verändert und bedürfen einigen Anpassungen der zonen- und planungsrechtlichen Vorgaben:

2.3.1 Westschollenstrasse/Erlkönigweg und Goldbachweg

Für die Vorbereitung des Wettbewerbs zur Gestaltung der beiden Stadtplätze und Westschollenstrasse wurde das Büro *stadt raum verkehr* (Birchler + Wicki) aus Zürich beauftragt, das konzeptionelle Erschliessungskonzept (Grundlage: Verkehrskonzept Kleinbasel Nord von 2004) zu überprüfen und in Abhängigkeit der aktuellen Planungsergebnisse zur Signalstrasse zu aktualisieren. In enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt, Amt für Mobilität und der Bricks Immobilien AG, Investorin der Baufelder E, F und G, einigte man sich auf die Empfehlung der Verkehrsplaner, die Westschollenstrasse neu als Begegnungszone mit einer Sackgasse am Nordende auszubilden.

Die Gesamtprojektsteuerung Erlenmatt hat das überarbeitete Verkehrskonzept (Westschollenstrasse neu mit Sackgasse und Tempo 20) im April 2011 genehmigt und das Planungsamt beauftragt die notwendigen planerischen Massnahmen (Zonenänderung) in die Wege zu leiten. Mit dem Verzicht, die Westschollenstrasse an den Anschluss Nord anzubinden, kann die wegfallende Allmendfläche neu dem Erlenmattpark (Grünzone) zugewiesen werden (siehe Planbeilage: Entwurf Umgebungsplan Erlenmatt).

Mit dem Ratschlag „Erlenmatt Erschliessung Mitte und Parkanlagen“ vom 13. Februar 2007 weisen die beiden parkseitigen Wege, Erlkönigweg und Goldbachweg, eine asphaltierte Wegbreite von 3 m auf. Bei der Überprüfung des Verkehrskonzepts im Zusammenhang mit der Westschollenstrasse wurde festgestellt, dass die Anforderungen an die beiden Wege mit einer Wegbreite von 3 m nicht erfüllt werden können. Neben der Funktion der Wege für den Langsamverkehr dienen diese auch als Notfallzufahrten für Feuerwehr und Sanität und sollen für die Kehrriichtabfuhr und Umzugsfahrzeuge befahrbar sein. Im November 2010 hat die Gesamtprojektsteuerung Erlenmatt in Absprache mit der Stadtgärtnerei beschlossen, die beiden parkseitigen Wege von 3 m auf 4 m in Richtung Erlenmattpark zu verbreitern. Die durch diese Massnahme reduzierte Parkfläche wird durch eine gestalterische und verkehrstechnische Verbesserung der überdimensionierten Allmendflächen nördlich der beiden Baufelder G und J kompensiert.

2.3.2 Nutzung der Vorgärten

Die Bauherrschaft der Wohnüberbauung Erlentor (Publica, Pensionskasse des Bundes) beantragte für das Baufeld B, den Vorgartenbereich entgegen den Vorgaben des § 55 des Bau- und Planungsgesetzes versiegeln zu können. Sowohl die Stadtgärtnerei als auch das Planungsamt haben im Rahmen des damaligen Baubewilligungsverfahrens von 2006 diesem Ausnahmeantrag zugestimmt. Bei den weiteren Baubegehren zum Baufeld A (Einkaufszentrum) sowie bei den Baufeldern C2, E, F und G (Bricks Immobilien AG) sind die beantragten Ausnahmeanträge zur Versiegelung der Vorgartenbereiche bewilligt bzw. in Aussicht gestellt worden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 172 äussert sich zu den Vorgärten lediglich darin, dass diese Bereiche zur Freifläche angerechnet werden dürfen; über die Nutzungsmöglichkeiten sind in den Bauvorschriften zum Bebauungsplan keine Aussagen vorhanden. Dieser Umstand führte dazu, dass beim Baufeld A die unterirdische Nutzung des Vorgartens für eine Velostation als Ausnahmeantrag behandelt werden musste. Dasselbe gilt auch für die Unterbringung von Unter-

flurcontaineranlagen zur Abfallentsorgung. Die Anordnung von Unterflurcontainern erfolgt auf privatem Grund, da diese einem primär privaten Zweck dienen; Allmendflächen dürfen dafür nicht beansprucht werden. Nebst den Hauszugängen und Abstellplätzen für Velo und Mofas reduziert sich die zu begrünende Fläche so weit, dass der Hauptzweck der Vorgartenbegrünung kaum noch zu rechtfertigen ist.

Aus den vorangehenden Gründen soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und die Nutzungsmöglichkeiten der Vorgärten in der Änderung zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.3.3 Baufeld N1

Der anonyme Projektwettbewerb für die Stadtplätze auf der Erlenmatt verlangte, auf Grundlage eines vage umrissenen sowie auf Jugendliche und dem Quartier fokussierten Nutzungsspektrums einen Vorschlag für das Baufeld N1 (Infrastrukturgebäude) auszuarbeiten. Hierbei stand die stadträumliche Positionierung des Gebäudevolumens im Vordergrund.

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt „wüstenfee“ der Landschaftsarchitekten Koeber aus Stuttgart definiert die Grenzen der Freifläche neu und erweitert diese, indem es die vorhandene Nordtangentialrampe mit einer gebauten Welle überformt und einen räumlichen Abschluss des Platzes in Richtung Norden sucht. Das geforderte Infrastrukturgebäude wurde unterhalb des ersten Wellenbergs positioniert. Das Preisgericht würdigte das Siegerprojekt in der Erweiterung der Freifläche über die Nordtangentialrampe hinaus und sah das Infrastrukturgebäude als unverzichtbaren Teil der Platzgestaltung an.

Im Rahmen der Vorprojektierung wurde das landschaftsarchitektonische Konzept der Welle intensiv überarbeitet, um ein Nutzungskonzept für Platz und Gebäude ergänzt und schliesslich architektonisch ausformuliert bzw. präzisiert. Das vorliegende Vorprojekt sieht unter dem ersten Wellenberg das Infrastrukturgebäude mit jugendspezifischen Nutzungen vor; unter dem zweiten Wellenberg soll eine neue Trendsporthalle entstehen. Diese bietet einen attraktiven Ersatzstandort für die heutige Trendsportanlage im ehemaligen Pumpwerk der IWB in der Langen Erlen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 172 weicht der vorgesehene Gebäudeperimeter (Baufeld N1) erheblich ab. Die Bauvorschriften sehen zwar keine konkrete Bruttogeschossfläche vor, definieren jedoch einen vom damaligen städtebaulichen Ideenwettbewerb abgeleiteten Bauperimeter (siehe städtebauliches Konzept der Wettbewerbssieger Ernst Niklaus Fausch Architekten aus Aarau vom Juli 2002). Die Architekten wollten damals mit einer Überformung des Baufeldes N1 das Rampenbauwerk der Nordtangente an den Stadtterminal anbinden.

Mit der aktuellen Ausrichtung, den Stadtterminal als Jugendplatz zu gestalten, haben sich die Anforderungen an das Infrastrukturgebäude (Baufeld N1) wesentlich geändert und führen zu einer Vergrößerung der nutzbaren Flächen. Diesem Umstand soll die geometrische Anpassung des Baufeldes N1 nun Rechnung tragen.

2.3.4 Baufelder H, I und J

Die Stiftung Habitat ist Eigentümerin der Baufelder H, I und J und beabsichtigt mit ihrer Planung, das bestehende Silogebäude der damaligen Basler Lagergesellschaft BLG (erbaut 1912 vom Architekten R. Sandreuter) entlang der Signalstrasse zu erhalten; es soll als charaktvolles Zentrum, insbesondere durch öffentliche Nutzungen, an die ehemalige Nutzung des Areals erinnern.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat die Stiftung Habitat mit dem Architekturbüro Atelier 5 aus Bern ein Regelwerk erarbeitet, in dem das städtebauliche Konzept auf Stufe der Baubereiche nochmals verfeinert und konkretisiert wurde. Dabei zeichnet sich ab, dass die weitläufigen Baubereiche entlang des Erlenmattparks (Goldbachweg) durch Bauwiche (Abstand zu den seitlichen Nachbarliegenschaften) unterteilt werden sollen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 172 jedoch schreibt vor, dass diese maximal 6 m breit sein dürfen. Im Sinne einer qualitativ besseren Anbindung an den Erlenmattpark sollen nun die Bauwiche auf der Seite zum Park hin bis auf maximal 12 m verbreitet werden können; auf diese Weise erhalten jene Wohnungen einen direkteren Blick in den grosszügigen Erlenmattpark.

Entlang der Signalstrasse müssen sämtliche Baubereiche zwingend eine Gebäudehöhe von 16 m aufweisen. Die Stiftung Habitat plant jedoch an der Signalstrasse ebenfalls Wohnungen und Ateliers zu realisieren, dadurch sind aufgrund der erhöhten Schallschutzanforderungen bauliche Massnahmen notwendig (z.B. innenliegende Lichthöfe für Belichtung und Belüftung). Mit einer Festsetzung der Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m soll flexibler auf die jeweiligen Grundrisse (z.B. Duplexwohnungen) reagiert werden können.

3. Nutzungsplanerische Massnahmen

3.1 Planungsperimeter

Der Perimeter des Bebauungsplanes Nr. 172 wird von der Schwarzwaldallee, der Erlenstrasse, dem Riehenring und der Wiese umschlossen. Er umfasst zum heutigen Zeitpunkt die Parzellen Nr. 2149, 3116, 3117, 3128, 3129, 3136, 3139, 3140, 3143, 3147, 3148, 3149, 3160, 3161 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel, welche im Besitz von verschiedenen Grundeigentümern sind und insgesamt eine Fläche von 192'254.5 m² inkl. den öffentlichen Strassen aufweisen. Der Perimeter des Erlenmatt-Areals wird nicht verändert; die Anpassungen betreffen die Bauvorschriften zum Bebauungsplan sowie Änderungen der Grünzone bzw. Allmend (flächengleicher Abtausch).

3.2 Zonenänderung

Der Zonenplan für das Erlenmatt-Areal wird insbesondere im Bereich der Grünzonenflächen angepasst. Wie bereits unter Punkt 2.3 „Technische Anpassungen“ erwähnt, geht es dabei um geometrische Korrekturen: Verbreiterung von 3 m auf 4 m der beiden parkseitigen Wege (Goldbachweg und Erbkönigweg), Anpassungen bei den nördlichen Anschlüssen (Baufelder G und J) an die Signalstrasse und Westschollenstrasse hinsichtlich des neuen Erschliessungskonzeptes für die Westschollenstrasse und entlang der Erlenstrasse.

Der vorliegende Zonenänderungsplan entspricht der neuen Grünzonensystematik. Diese umfasst für das gesamte Stadtgebiet die Differenzierung von Grünzonen und Grünanlagenzonen sowie die Einführung von Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes (Naturschonzonen, Naturschutz-zonen und Landschaftsschutzzonen). Die Überführung der Grünzonensystematik wurde im Rahmen der Zonenplanrevision für die Stadt Basel am 15. Januar 2014 vom Grossen Rat beschlossen.

Die Grünzone für den Erlenmattpark weist heute eine Fläche rund 48'775 m² auf. Mit den erwähnten Korrekturen vergrössert sich diese Fläche um rund 578 m² auf neu 49'353 m².

Ziffer 1 erhält folgende neue Fassung:

- 1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'943 des Planungsamts in der Fassung vom 14. Februar 2014 wird verbindlich erklärt.**



Zonenänderungsplan Nr. 12'943 (best.) in der Fassung vom 11. August 2003 (genordet, ohne Massstab)



Zonenänderungsplan Nr. 12'943 (neu) in der Fassung vom 14. Februar 2014 (genordet, ohne Massstab)

Eine weitere marginale Anpassung betrifft die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI). Die Zonengrenze im Bereich der Erlenmattstrasse bzw. nördlich angrenzend an die Zone 5a, stimmt mit der Parzellengrenze nicht überein und wird entsprechend korrigiert.

3.3 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 172

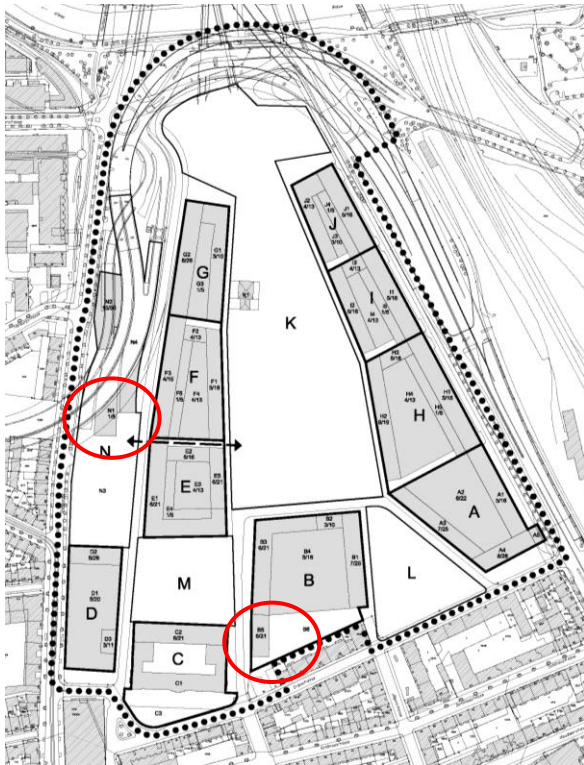
Während der Zonenplan über Art und Mass der Nutzung Vorschriften definiert, soll mit dem Bebauungsplan in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung optimiert werden.

Die Änderungen betreffen materiell (Bruttogeschossflächen-relevant) das Baufeld B bzw. dessen teilweise Umbenennung in ein neues Baufeld S für die Schule sowie terminologische Anpassungen der Bauvorschriften (z.B. Nutzung der Dachgeschosse) und eine klare Regelung betreffend Nutzung und Gestaltung sämtlicher Vorgärten.

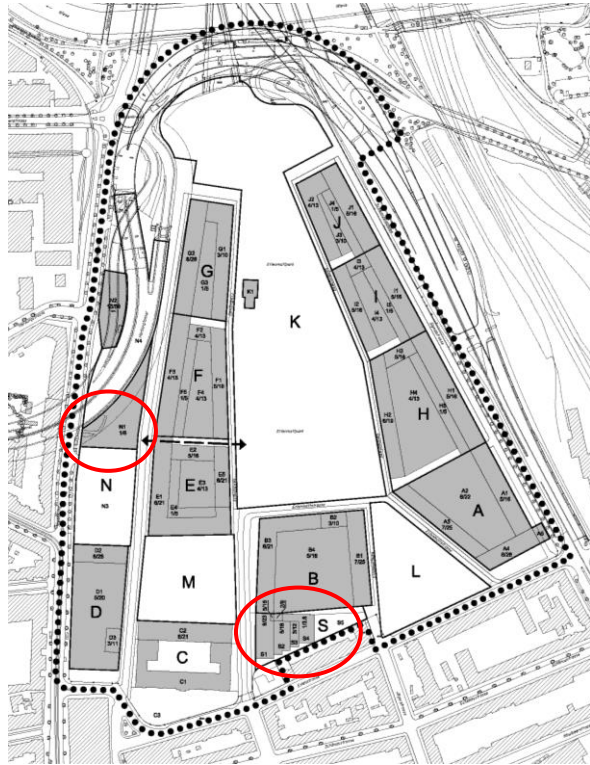
Ziffer 1 erhält folgende neue Fassung:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 11. November 2013 wird verbindlich erklärt.**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12'944 soll bei den Baufeldern N und B bzw. dem neuen Baufeld S den aktuellen Stand der Planung abbilden und die geometrischen Anpassungen der Grünzone für den Erlenmattpark (Baufeld K) entsprechend der Zonenplanänderung übernehmen.



Bebauungsplan Nr. 172 bestehend:
Nr. 12'944 vom 11. August 2003
(genordet, ohne Massstab)



Bebauungsplan Nr. 172 neu:
Nr. 12'944 in der Fassung vom 11. November 2013
(genordet, ohne Massstab)

Ziffer 2.1 erhält folgende neue Fassung:

2.1 Bauliche Nutzung

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.

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, die einseitig bis maximal 12 m verbreitert werden dürfen.

Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden.

Freiflächenberechnung

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

Vorgarten

Die Vorgartenbereiche der Baufelder E, F und G sowie H, I und J müssen nicht begrünt werden, sofern die jeweiligen Freiflächen zu zwei Drittel als Garten oder Grün-

fläche angelegt werden. Unter dieser Voraussetzung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahrträder 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.

Im ersten Absatz der Ziffer 2.1 soll die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für alle Baufelder von 212'000 m² auf neu 217'000 m² erhöht werden. Im Zusammenhang mit der Schulharmonisierung hat sich das Raumprogramm für die Primarschule Erlenmatt mehr als verdoppelt, entsprechend erhöht sich die BGF für das Schulhaus von 3'000 m² auf 8'000 m².

Der bestehende Bebauungsplan schreibt vor, dass Bauwiche maximal 6 m² breit sein dürfen. Im Sinne einer qualitativ besseren Anbindung an den Erlenmattpark sollen Bauwiche auf einer Seite und nur zum Park hin bis auf maximal 12 m² verbreitert werden können.

Von der bestehenden Ziffer 2.8 „Weitere Bestimmungen“ soll der Hinweis zu den Dachgeschossen im unveränderten Wortlaut neu unter der Ziffer 2.1 „Bauliche Nutzung“ aufgeführt werden. Damit können allgemeingültige Bauvorschriften zu den Baufeldern kompakt und vollständig aufgelistet werden.

Neu soll der Untertitel „Vorgarten“ eingefügt werden. Bisher ist die allgemeine Nutzung der Vorgärten für das Erlenmatt-Areal nicht detailliert definiert worden; deshalb gelten bis anhin die gesetzlichen Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes (§ 55). Aufgrund der bisherigen Praxis für die bereits erstellten und bewilligten Baufelder sind die Vorgärten auf dem Erlenmatt-Areal stets abweichend zum Baugesetz beurteilt bzw. bewilligt worden. Daher drängt sich hier eine Klärung auf. Die Vorgartenbereiche der Baufelder B, E und G sind bzw. werden aus verschiedenen Gründen nicht begrünt; entsprechende Ausnahmbewilligungen wurden bereits genehmigt. Damit für das Erlenmatt-Areal eine einheitliche Regelung geschaffen werden kann, soll in den Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgehalten werden, dass die Vorgartenbereiche nicht zwingend begrünt werden müssen, sofern die Freifläche der betroffenen Baufelder weiterhin zu zwei Drittel (66 %) als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Abweichend zum Bau- und Planungsgesetz dürfen die Vorgartenbereiche gemäss Bebauungsplan Nr. 172 zur Freifläche hinzugerechnet werden (siehe Ziffer 2.1 Freiflächenberechnung) und werden somit in die Berechnung der Garten oder Grünfläche eingerechnet. Mit der vorliegenden neuen Bestimmungen soll an einer ausreichenden Begrünung der Freiflächen festgehalten werden. Zudem sollen die Vorgartenbereiche nebst den gedeckten Abstellplätzen für Velo, Mofas und Kinderwagen auch für Unterflurcontainer verwendet werden können.

Die Vorgartenbereiche der Baufelder A und D befinden sich in der Zone 5 In dieser Zone dürfen Grundstücke gemäss § 36 BPG vollständig überbaut werden; es muss demnach keine Freifläche nachgewiesen werden. Die besondere Lage und die angestrebten Nutzungen der Baufelder A und D erfordern aus stadträumlicher Sicht keine Vorgartenbegrünung, sind jedoch mit der Gestaltung des angrenzenden öffentlichen Raumes abzustimmen; entsprechende Auflagen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert werden. Die Vorgartengestaltung des Baufeldes B ist ausnahmsweise bewilligt worden und bereits seit 2009 realisiert; hier soll der bestehenden Situation Rechnung getragen werden.

Ziffern 2.2.2 - 2.2.4 erhalten folgende neue Fassung:

2.2.2 Baufeld H

Gebäudevolumen

Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen

2.2.3 Baufeld I

Gebäudevolumen

Im Baubereich I1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich I4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Innerhalb des Baubereichs I1 kann das bestehende Gebäude (Silo-Gebäude der damaligen BLG; erstellt 1912 vom Architekten R. Sandreuter) erhalten werden, sofern die Erfordernisse des Lärmschutzes gemäss Ziff. 2.9 eingehalten werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.

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 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 darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

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.

Entlang der Signalstrasse müssen sämtliche Baubereiche gemäss dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 172 zwingend eine Gebäudehöhe von 16 m² aufweisen. Aufgrund der erhöhten Schallschutzanforderungen sind bauliche Massnahmen (z.B. innenliegende Lichthöfe für Belichtung und Belüftung) für Wohnungen und Büroflächen notwendig. Mit einer Festsetzung der Gebäudehöhe von mindestens 16 m² bis maximal 18 m² kann flexibler auf die jeweiligen Grundrissituationen reagiert werden.

Ziffer 2.3 erhält folgende neue Fassung:

2.3 Baufeld B

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld B sind insgesamt maximal 33'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden.

Gebäudevolumen

Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig.

Nutzungsverteilung

Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.

Mit der Festsetzung einer eigenständigen Ziffer für das Erlenmatt-Schulhaus (siehe nachfolgende Ziffer 2.7 „Baufeld S“) können die Bestimmungen zu den Baubereichen B5 und B6 (Baufeldbereiche für das Schulhaus) gegenüber der verbleibenden Wohnnutzung eindeutiger abgegrenzt werden. Ebenso sind die Annahmen der maximalen BGF sowie der minimal einzuhaltenden BGF für Wohnen entsprechend anzupassen. Für die Baufelder B1 bis B4 sind insgesamt noch maximal 33'000 m² BGF zulässig; für die Wohnnutzung sind neu mindestens 30'000 m² nachzuweisen.

Ziffer 2.4 erhält folgende neue Fassung:

2.4 Baufeld C

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m² BGF zulässig.

Gebäudevolumen

Die Bereiche C1 und C3 enthalten Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzzone entsprechen. Der Bereich C3 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten sowie gedeckten Veloabstellplätzen überbaut werden. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig.

Zur Sicherstellung von genügendem Platz für die Linienführung des Trams Erlenmatt, wurde das Baufeld C3 im Bebauungsplan ausgeschieden. Aufgrund der aktuellen Tramplanung wird dieser Raum doch nicht benötigt und steht deshalb wieder vollumfänglich als nutzbarer Aussenraum für das Baufeld C1 zur Verfügung. Die Bauherrschaft nutzt diesen zurzeit als Pausenraum und möchte diesen weiterhin in dieser Form bespielen können. Aus nutzungsplanerischer Sicht soll die Baulinie direkt am bestehenden Gebäude (Baufeld C1 und C2) entlang geführt werden; somit stellt der Baubereich C3 einen Vorgarten dar und dürfte entsprechend dem § 55 des Bau- und

Planungsgesetzes genutzt werden. Mit der vorliegenden Bestimmung sollen jedoch Spielgeräte und gedeckte Veloabstellplätze im Baubereich C3 realisiert werden können. Bei einem allfälligen Baubegehren sind die Auflagen der Basler Denkmalpflege und der Stadtgärtnerei als zuständige Fachstellen massgebend.

Nach Ziffer 2.6.3 wird folgende neue Ziffer 2.7 eingefügt:

2.7 *Baufeld S*

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld S sind insgesamt maximal 8'000 m² BGF für Schulraum zulässig.

Gebäudevolumen

Im Baubereich S1 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 23 m Gebäudehöhe, im Baubereich S2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 18 m Gebäudehöhe und im Baubereich S3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 12 m Gebäudehöhe zulässig. Brüstungen und Fluchttreppen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreiten. Im Baubereich S4 sind eingeschossige Bauten mit maximal 3.8 m Gebäudehöhe zulässig. Der Baubereich S5 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten überbaut werden, zudem sind im Bereich der Turnhalle ein Notausgang und eine Treppenanlage mit Rollstuhlrampe zulässig.

Für die Parzelle, die der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, soll eine eigene Ziffer mit entsprechenden Bauvorschriften festgesetzt werden. Damit kann vollumfänglich auf das Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren für das neue Primarschulhaus eingegangen werden. Das Nutzungsmass wird neu auf maximal auf 8'000 m² BGF festgelegt. Die Baufelder S1 bis S3 sind so angeordnet, dass der baugesetzliche Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten wird (massgebend ist jeweils das Erdgeschossniveau an der Fassade). Der Baubereich S4 ermöglicht eine eingeschossige Überbauung bis an die Parzellengrenze bzw. zur Servitutsgrenze gegenüber dem Baufeld B mit einer Gebäudehöhe von maximal 3.8 m. Dieser Baubereich S4 dient in erster Linie für die teilweise unterirdische Dreifach-Turnhalle, um diese mit natürlichem Licht zu versorgen (Fenster zur Servitutsgrenze sind möglich, entlang einer Parzellengrenze jedoch nur mit Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft). Der Baubereich S5 dient in erster Linie der Nutzung als Pausenplatz mit den dafür notwendigen Spielgeräten. Zusätzlich kann im Baubereich S5 aufgrund von brandschutztechnischen Vorgaben ein Notausgang für die Dreifach-Turnhalle platziert werden; die genaue Lage kann erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

Das Erziehungsdepartement hat in der Nachbearbeitung zum Wettbewerbsergebnis verschiedene weitere Raum- und Platzbedürfnisse angemeldet. Diese haben gegenüber dem Projektstand der öffentlichen Planaufgabe vom 19. Juni bis 18. Juli 2013 Auswirkungen auf die damals publizierten Bauvorschriften bzw. einzelnen Baubereiche. Für die optimale Nutzung der Aula im obersten Geschoss des Baubereichs S1 soll die maximale Gebäudehöhe von vormals 22 m neu auf 23 m erhöht werden.

Ziffer 2.7 wird neu Ziffer 2.8 und erhält folgende neue Fassung:

2.8 *Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter*

In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N1 darf ein Gebäude mit einer Höhe von 6 m erstellt werden; diese darf an einer Stelle bis maximal 7.5 m überschritten werden. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Au-

toeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m² zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist in unmittelbarer Nähe zum Areal anzuordnen.

Basierend auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs zu den Stadtplätzen der Erlenmatt wurde mit dem Siegerprojekt „wüstenfee“ der Landschaftsarchitekten Köber aus Stuttgart auch das Gebäude für den Baubereich N1 neu definiert. Die Planer sehen vor, den nördlichen Abschluss des Stadterminals mit einer wellenförmigen Baute neu zu definieren. Das Gebäude für die öffentlichen Nutzungen befindet sich unterhalb dieser sogenannten „Welle“. Damit jedoch das innere Volumen ausreichend nutzbare Flächen aufweisen kann, soll das wellenartige Dach des Infrastrukturgebäudes leicht überhöht werden können; grundsätzlich soll dabei eine Gebäudehöhe von 6 m gelten, wobei eine der beiden Wellen maximal 7.5 m hoch sein darf.

Ziffer 2.8 wird neu Ziffer 2.9 und 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.

Stadtentwässerung

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 nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.

Energie

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.

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 2000 Watt-Gesellschaft auszuführen. Darin inbegriffen ist die vom Kanton Basel-Stadt erstellte Bausubstanz (z.B. Schule) im Umfang von maximal 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.

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.

Die Bestimmung zu den Dachgeschossen soll neu unter dem Punkt 2.1 „Bauliche Nutzung“ subsumiert werden. Dieser Hinweis steht in einem stärkeren Zusammenhang zur baulichen Nutzung als zu den weiteren allgemeinen Bestimmungen wie Naturschutz, Stadtentwässerung, Energie und Lärmschutz.

Der befristete Grünflächentransfer für die Baubereiche G1 und G3 sind mit dem erfolgten Rückbau der MAT Transport AG (Baufeld L; heute Parkanlage „Im Triangel“) mittlerweile erledigt. Deshalb kann diese Bestimmung ohne weiteres ersatzlos aufgehoben werden. Der Grünflächentransfer für die noch überbauten Bereiche durch die Firma Ziegler AG (ehemals BLG) bleibt weiterhin bestehen; das Baurecht der Ziegler AG dauert noch bis 2023.

Ziffer 2.9 wird neu Ziffer 3

Hier ändert sich lediglich die Nummerierung; der Wortlaut der Ausnahmeklausel bleibt unverändert.

Synoptische Darstellung (es sind nur die zu ändernden Ziffern aufgeführt und die entsprechenden Änderungen der besseren Lesbarkeit halber gelb markiert):

Ursprüngliche Fassung	Neue Fassung
1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 in der Fassung des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. August 2003 wird innerhalb des bezeichneten Perimeters als verbindlich erklärt.	1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 11. November 2013 wird verbindlich erklärt.
2.1 <i>Bauliche Nutzung total</i> Innerhalb der Baufelder A – J dürfen Nutzungen mit einer BGF von maximal 212'000 m², davon 30'000 m² BGF für Verkaufsnutzungen, mindestens 115'000 m² BGF für Wohnen, 64'000 m² BGF für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie 3'000 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. <i>Pflichtbaulinie</i> 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 maximal 6 m zulässig. <i>Freiflächenberechnung</i> Der an die Baufelder angrenzende Vorgartenbereich wird bei der Berechnung des Freiflächenanteils angerechnet.	2.1 <i>Bauliche Nutzung</i> 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. <i>Pflichtbaulinie</i> 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. <i>Dachgeschosse</i> Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden. <i>Freiflächenberechnung</i> 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, Motorfahrzeuge 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.
2.2.2 <i>Baufeld H</i> <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. <i>Nutzungsverteilung</i> Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.	2.2.2 <i>Baufeld H</i> <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. <i>Nutzungsverteilung</i> Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.
2.2.3 <i>Baufeld I</i> <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich I1 sind Bauten mit 5 maximal Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich I4 sind Bauten bis zu 4 Vollge-	2.2.3 <i>Baufeld I</i> <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich I1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich I4 sind

schossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. <i>Nutzungsverteilung</i> Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.	bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. Innerhalb des Baubereichs I1 kann das bestehende Gebäude (Silo-Gebäude der damaligen BLG; erstellt 1912 vom Architekten R. Sandreuter) erhalten werden, sofern die Erfordernisse des Lärmschutzes gemäss Ziff. 2.9 eingehalten werden. <i>Nutzungsverteilung</i> Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.
2.2.4 <i>Baufeld J</i> <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich J1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe von 16 m zu erstellen. Im Baubereich J2 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich 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. <i>Nutzungsverteilung</i> Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen J1 und J4 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen.	2.2.4 <i>Baufeld J</i> <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 darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden. <i>Nutzungsverteilung</i> 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.

2.3 <i>Baufeld B</i> <i>Nutzungsart und -mass</i> Im Baufeld B sind insgesamt maximal 36'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden. <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 und B5 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. <i>Nutzungsverteilung</i> Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienenden Bereiche gelangen. Der Baubereich B5 ist für Schulraum und Wohnen bestimmt.	2.3 <i>Baufeld B</i> <i>Nutzungsart und -mass</i> Im Baufeld B sind insgesamt maximal 33'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden. <i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. <i>Nutzungsverteilung</i> Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.
2.4 <i>Baufeld C</i> <i>Nutzungsart und -mass</i> Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m² BGF zulässig. <i>Gebäudevolumen</i> Der Baubereich C1 enthält Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzone entsprechen. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig, sofern vorgängig das bestehende Speditionsgebäude in der Hofmitte entfernt worden ist. Der Bereich C3 ist freizuhalten, kann jedoch in Form und Grösse soweit verändert werden, als dies die Anordnung von Anlagen für den öffentlichen Verkehr erfordert.	2.4 <i>Baufeld C</i> <i>Nutzungsart und -mass</i> Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m² BGF zulässig. <i>Gebäudevolumen</i> Die Bereiche C1 und C3 enthalten Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzone entsprechen. Der Bereich C3 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten sowie gedeckten Veloabstellplätzen überbaut werden. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig.
	2.7 Baufeld S <i>Nutzungsart und -mass</i> Im Baufeld S sind insgesamt maximal 8'000 m² BGF für Schulraum zulässig.

	<i>Gebäudevolumen</i> Im Baubereich S1 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 23 m Gebäudehöhe, im Baubereich S2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 18 m Gebäudehöhe und im Baubereich S3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 12 m Gebäudehöhe zulässig. Brüstungen und Fluchttreppen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreiten. Im Baubereich S4 sind eingeschossige Bauten mit maximal 3.8 m Gebäudehöhe zulässig. Der Baubereich S5 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten überbaut werden, zudem sind im Bereich der Turnhalle ein Notausgang und eine Treppenanlage mit Rollstuhlrampe zulässig.
2.7 <i>Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter</i> In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m² zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist zusätzlich zu den Naturschutz- und -schongebieten im Innern des Areals anzuordnen.	2.8 <i>Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter</i> In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N1 darf ein Gebäude mit einer Höhe von 6 m erstellt werden; diese darf an einer Stelle bis maximal 7.5 m überschritten werden. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m² zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist in unmittelbarer Nähe zum Areal anzuordnen.
2.8 <i>Weitere Bestimmungen Naturschutz</i> 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	2.9 <i>Weitere Bestimmungen Naturschutz</i> 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. <i>Dachgeschosse</i> Zusätzlich zu den Vollgeschossen dürfen keine Dachgeschosse erstellt werden. <i>Stadtentwässerung</i> 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 nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche Teilflächen genutzt werden. <i>Energie</i> Die Bauten haben den Zielwert H_z 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. 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 2000 Watt-Gesellschaft auszuführen. Darin inbegriffen ist die vom Kanton Basel-Stadt erstellte Bausubstanz (z.B. Schule) im Umfang von mindestens 3'000 m² BGF. Die energietechnisch-ökologischen Qualitäten	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>Stadtentwässerung</i> 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 nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden. <i>Energie</i> Die Bauten haben den Zielwert H_z 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. 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 2000 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. <i>Lärmschutz</i> Mit der Abnahme der Bauten in den Baubereichen F1, F2, F4 oder I2, I3, I4 durch das Bauinspektorat, 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. <i>Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs</i> Die Baubereiche G1 und G3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn die Nutzung der Gebäude der Firma MAT Transport AG an der Erlenstrasse aufgehoben ist und dieser Bereich einer grünzonenkonformen Nutzung zugeführt werden kann. Die Baubereiche J2 und J3 dürfen erst dann baulich entwickelt werden, wenn das Baurecht BLG (BLG Basler Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG, Parzelle 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 der erwähnten Bereiche sind die Baubereiche G1 und G3 sowie die Restflächen der Baubereiche J2 und J3 durch die Grundeigentümerin integral als Grünflächen anzulegen und mit einem Grünflächenservitut zu belegen, welches	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. <i>Lärmschutz</i> 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. <i>Befristeter Grünflächentransfer zwecks Kompensation des baurechtsbelasteten Grünzonenbereichs</i> 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
--	---

	den öffentlichen Zugang sichert und ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden kann. 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.	grünzonenkonforme Nutzung in diesen Bereichen herzustellen.
2.9	<i>Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen</i> Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen vom Bebauungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzulassen, sofern dadurch das Gesamtkonzept der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.	3 <i>Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen</i> Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen vom Bebauungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzulassen, sofern dadurch das Gesamtkonzept der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

3.4 Mehrwertabgabe, Erschliessungsbeiträge

Die 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 durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

4. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der Zonenänderung sowie Änderung des Bebauungsplans inklusive den dazugehörigen Bauvorschriften fand von Mittwoch, 19. Juni bis Donnerstag, 18. Juli 2013 im Planungsamt des Bau- und Verkehrsdepartements statt.

4.1 Einsprachen: formelle Behandlung

Innerhalb der Einsprachefrist sind die zwei nachstehend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass beiden Schreiben die Einsprachelegitimation zukommt.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) ist die Einsprachelegitimation nach § 110 Abs. 2 BPG zu beurteilen. Zur Einsprache ist demnach berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Aufhebung hat. Die Erfordernisse des persönlichen Berührtseins und des schutzwürdigen Interesses müssen kumulativ erfüllt sein. Das Berührtsein wird nach geltender Praxis dadurch definiert, dass zur Einsprache in Baussa-

chen legitimiert ist, wer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt steht, wie sie für Nachbarn oder Anwohner charakteristisch ist

Einsprachen:

1. Schreiben der **Pensionskasse des Bundes Publica**, Eigerstrasse 57, Postfach, 3000 Bern 23, vom 17. Juli 2013, vertreten durch RA Dr. Beat Stalder und/oder RA Dr. David Dussy, Wenger Plattner Rechtsanwälte und Notare, Jungfraustrasse 1, 3000 Bern 6;
2. Schreiben der **R. Nussbaum AG**, Martin-Disteli-Strasse 26, 4600 Olten, vom 18. Juli 2013, vertreten durch RA Dr. Benedikt A. Suter, Lenz Cammerer Advokatur und Notariat, Elisabethenstrasse 15, Postfach 430, 4010 Basel.

4.2 Einsprachen: materielle Behandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden Zonenänderung sowie Änderung des Bebauungsplanes sind in den vorangehenden Kapiteln ausführlich beschrieben worden. Zusammengefasst sollen mit den nutzungsplanerischen Massnahmen das Primarschulhaus Erlenmatt entsprechend den Anforderungen der Schulharmonisierung realisiert werden können und einige technische Anpassungen der bestehenden Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 172 korrigiert bzw. ergänzt werden.

Das Planungsamt führte mit beiden Einsprechenden Einigungsgespräche, welche jedoch nur bedingt die gewünschten Ergebnisse hervorbrachten. Ziel war es, gemeinsam mit den beiden Einsprechenden Lösungen zu finden, welche zu einem Rückzug der jeweiligen Einsprache hätte führen können. Mit der Pensionskasse des Bundes Publica (kurz: Publica) wurden mehrere Gespräche sowohl zu den konkreten Einsprachepunkten, als auch zu den bereits bekannten Projektanpassungen geführt. Insbesondere der vom Wettbewerbsprojekt abweichende direkte Anbau des obersten Geschosses an die Überbauung Erlentor, löste bei der Publica Bedenken hinsichtlich der architektonischen Gestaltung als auch der Beschattung aus. In Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt konnte dennoch eine Einigung erzielt werden und die Publica zog ihre Einsprache mit Schreiben vom 17. Januar 2014 zurück.

Die Sicherstellung der Erschliessung und Anlieferung der R. Nussbaum AG (kurz: Nussbaum) konnte nur mit der aktiven Zusammenarbeit der Baurechtsgeberin, der Bricks Immobilien AG (kurz: Bricks), erreicht werden. Die Planungshorizonte und -absichten dieser beiden Firmen fanden keinen gemeinsamen Nenner, auch nicht der Entwurf einer öffentlichen Urkunde zur Klärung der Bedürfnisse seitens Nussbaum und Bricks.

Zu den einzelnen Einsprachepunkten der Nussbaum nehmen wir nachfolgend Stellung und beantragen, die Einsprache abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann oder nicht auf die Anliegen eingegangen wird.

(Kursiv dargestellt: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründungen bzw. der Forderungen).

Benutzung der Servitutfläche gewährleisten

Betrifft Schreiben der Nussbaum (Ziff. 1, a und Ziff. 2):

Der Zonenänderungsplan und der Bebauungsplan sind so abzuändern, dass die Erschliessung der Baurechtsparzelle Nr. 2295 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel durch die Benutzung der Servitutfläche gemäss Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004 gewährleistet bleibt oder die Erschliessung durch eine hinreichende Zufahrt gewährleistet bleibt, d.h. wenn die geänderte Zufahrt im Vergleich zum Status quo (Servitutfläche) in Bezug auf Lage, Dimensionierung, Ausgestaltung, Parkplätze und Benutzbarkeit nicht eingeschränkt wird.

Die vorliegende Zonenänderung sowie die Änderung des Bebauungsplanes haben keine direkte Auswirkungen auf die Erschliessung der bestehenden Baurechtsparzelle Nr. 2995. Im vorliegenden Ratschlag wird lediglich auf das neue Verkehrskonzept hingewiesen, das im Zusammenhang mit der Vorbereitung für den Wettbewerb zur Gestaltung der beiden Stadtplätze und der Westschollenstrasse überprüft und aktualisiert wurde.

Die geforderten Anliegen können mit den vorliegenden Planungsmassnahmen nicht erfüllt werden. Die Forderungen richten sich an das konkrete Strassenprojekt, das unabhängig der Zonenänderung sowie der Änderung des Bebauungsplanes durch das Tiefbauamt voraussichtlich im April 2014 öffentlich publiziert wird. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe zum Strassenprojekt „Westschollenstrasse“ kann die Nussbaum ihre Einsprachepunkte nochmals vorbringen.

Keine Begegnungszone in der Westschollenstrasse

Betrifft Schreiben der Nussbaum (Ziff. 1, b):

Die Westschollenstrasse entlang der ganzen östlichen Parzellengrenze der Baurechtsparzelle Nr. 2995 in Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basels soll nicht als Begegnungszone ausgestaltet werden.

Ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe zum Strassenprojekt „Westschollenstrasse“ werden die verkehrlichen Massnahmen festgelegt, so auch die Festsetzung einer Begegnungszone. Diese Verkehrsanordnung erfolgt durch das Amt für Mobilität. Deshalb kann auch auf diesen Einsprachepunkt nicht eingegangen werden, weil er keinen Gegenstand der vorliegenden Planungsmassnahmen darstellt. Der Nussbaum wurde empfohlen, sofern in der Zwischenzeit keine Einigung mit der Bricks gefunden werden konnte, auch gegen diesen Punkt im Rahmen des Strassenprojektes „Westschollenstrasse“ nochmals Einsprache zu erheben.

Keine Anwendung der Vorgartenklausel

Betrifft Schreiben der Nussbaum (Ziff. 1, c):

Die Ziff. 2.1 des Bebauungsplanes bezüglich der Vorgärten in den Baufeldern D, C und M sollen nicht anwendbar sein.

In der Fassung der öffentlichen Planaufgabe zur Zonenänderung sowie Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Umstand, dass sich die Baufelder A und D in der Zone 5 befinden nicht Rechnung getragen. In diesen beiden Baufeldern muss keine Freifläche nachgewiesen werden und kann vollständig überbaut werden. In der nun vorliegenden Fassung wurde dieser Aspekt berücksichtigt und beantragt, dass die Vorgartenbereiche der Baufelder A, B und D nicht begrünt werden müssen, jedoch ist die Gestaltung mit dem öffentlichen Raum abzustimmen.

5. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, 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); diese können aus den Kapiteln 2 bis 8 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen unter 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.

5.1 Berücksichtigung ISOS

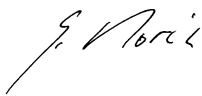
Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist das ehemalige Verwaltungsgebäude des DB-Güterbahnhofs mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Im Rahmen des ersten Ratschlags zum Projekt „Erlenmatt“ vom 16. Dezember 2003 ist das ehemalige Verwaltungsgebäude der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugewiesen worden. Nach dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz § 37 sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Dabei dürfen Fassade, Dächer und Brandmauern nicht abgebrochen werden.

Mit den vorliegend beantragten Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 wird das ehemalige Verwaltungsgebäude (Baufeld C1) nicht tangiert. Somit sind weitere Schutzmassnahmen nicht notwendig.

6. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

Entwurf Grossratsbeschluss
Entwurf Zonenänderungsplan Nr. 12'943
Entwurf Bebauungsplan Nr. 12'944
Einsprache der Nussbaum AG vom 18. Juli 2013

Grossratsbeschluss

Betreffend Zonenänderung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 für das Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal), Geviert Schwarzwaldallee, Erlenstrasse, Riehenring, Wiese

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999³, und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der Bau- und Raumplanungskommission vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 12'943 des Planungsamts in der Fassung vom 14. Februar 2014 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes und Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet Erlenmatt vom 9. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 11. November 2013 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 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.

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

³ 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. 2.2.2 - 2.2.4 erhalten folgende neue Fassung:

2.2.2 Baufeld H

Gebäudevolumen

Im Baubereich H1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich H2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 19 m Gebäudehöhe, im Baubereich H3 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich H4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich H5 das Erdgeschoss des Baubereichs H1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen H1 und H5 angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.

2.2.3 Baufeld I

Gebäudevolumen

Im Baubereich I1 sind Bauten mit maximal 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von mindestens 16 m bis maximal 18 m zu erstellen. Im Baubereich I2 sind Bauten mit 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe, im Baubereich I3 Bauten mit 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe zulässig. Im Baubereich I4 sind Bauten bis zu 4 Vollgeschossen und 13 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig. Ebenso darf im Bereich I5 das Erdgeschoss des Baubereichs I1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

Innerhalb des Baubereichs I1 kann das bestehende Gebäude (Silo-Gebäude der damaligen BLG; erstellt 1912 vom Architekten R. Sandreuter) erhalten werden, sofern die Erfordernisse des Lärmschutzes gemäss Ziff. 2.9 eingehalten werden.

Nutzungsverteilung

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Baubereichen I1 und I5 angeordnet werden. Dabei dürfen

keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.

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 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 darf im Bereich J4 das Erdgeschoss des Baubereichs J1 mit maximal 5 m Gebäudehöhe vergrössert werden.

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. 2.3 erhält folgende neue Fassung:

2.3 *Baufeld B*

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld B sind insgesamt maximal 33'000 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 30'000 m² BGF für Wohnen verwendet werden.

Gebäudevolumen

Im Baubereich B1 sind Bauten mit 7 Vollgeschossen und 25 m Gebäudehöhe, im Baubereich B2 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 10 m Gebäudehöhe, in den Baubereichen B3 Bauten mit 6 Vollgeschossen und 21 m Gebäudehöhe zulässig. Im Bereich B4 sind Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und 16 m Gebäudehöhe unter Einhaltung der übrigen Vorschriften des BPG zulässig.

Nutzungsverteilung

Quartierbezogene Verkaufsnutzungen bis 1'200 m² BGF dürfen nur in den Erdgeschossen entlang der Pflichtbaulinie angeordnet werden. Dabei dürfen keine störenden Immissionen irgendwelcher Art in die angrenzenden, den Wohnnutzungen dienende Bereiche gelangen.

Ziff. 2.4 erhält folgende neue Fassung:

2.4 *Baufeld C*

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld C sind insgesamt maximal 16'000 m² BGF zulässig.

Gebäudevolumen

Die Bereiche C1 und C3 enthalten Gebäude und Freiräume, die der Stadt- und Dorfbildschutzzone entsprechen. Der Bereich C3 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten sowie gedeckten Veloabstellplätzen überbaut werden. Im Baubereich C2 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m zulässig.

Nach Ziff. 2.6.3 wird folgende neue Ziff. 2.7 eingefügt:

2.7 Baufeld S

Nutzungsart und -mass

Im Baufeld S sind insgesamt maximal 8'000 m² BGF für Schulraum zulässig.

Gebäudevolumen

Im Baubereich S1 sind Bauten mit 6 Vollgeschossen und 23 m Gebäudehöhe, im Baubereich S2 Bauten mit 5 Vollgeschossen und 18 m Gebäudehöhe und im Baubereich S3 Bauten mit 3 Vollgeschossen und 12 m Gebäudehöhe zulässig. Brüstungen und Fluchttreppen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreiten. Im Baubereich S4 sind eingeschossige Bauten mit maximal 3.8 m Gebäudehöhe zulässig. Der Baubereich S5 darf im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung als Pausenplatz mit Spielgeräten überbaut werden, zudem sind im Bereich der Turnhalle ein Notausgang und eine Treppenanlage mit Rollstuhlrampe zulässig.

Ziff. 2.7 wird neu Ziff. 2.8 und erhält folgende neue Fassung:

2.8 Baubereiche in öffentlichen Grün- und Freiräumen und im Nationalstrassenperimeter

In den Baubereichen K1 und N1 sind für die Öffentlichkeit zugängliche und den angrenzenden Frei- und Grünräumen dienende Nutzungen zulässig. Im Bereich N1 darf ein Gebäude mit einer Höhe von 6 m erstellt werden; diese darf an einer Stelle bis maximal 7.5 m überschritten werden. Im Bereich N3 darf eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellt werden. Im Baubereich N2 ist ein Gebäude mit 15 Vollgeschossen und 56 m Gebäudehöhe sowie einer BGF von maximal 21'600 m² zulässig. Die hierfür benötigte ökologische Ersatz- und Ausgleichfläche ist in unmittelbarer Nähe zum Areal anzuordnen.

Ziff. 2.8 wird neu Ziff. 2.9 und 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, enges 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.

Stadtentwässerung

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 nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche vom Kanton bewilligte Teilflächen genutzt werden.

Energie

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 mindes-

tens 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.

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 2000 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.

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.

Ziff. 2.9 wird neu Ziff. 3 und erhält folgende neue Fassung:

3 *Geringfügige Abweichungen, Ausnahmen*

Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen vom Bebauungsplan und den zugehörigen Vorschriften zuzulassen, sofern dadurch das Gesamtkonzept der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

III. Entscheide über Einsprachen

Die gegen die Zonenänderung sowie Änderung des Bebauungsplans eingegangenen Einsprachen, die im Ratschlag einzeln aufgeführt sind, werden abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann oder nicht auf die Anliegen eingegangen wird.

IV. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung 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 (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

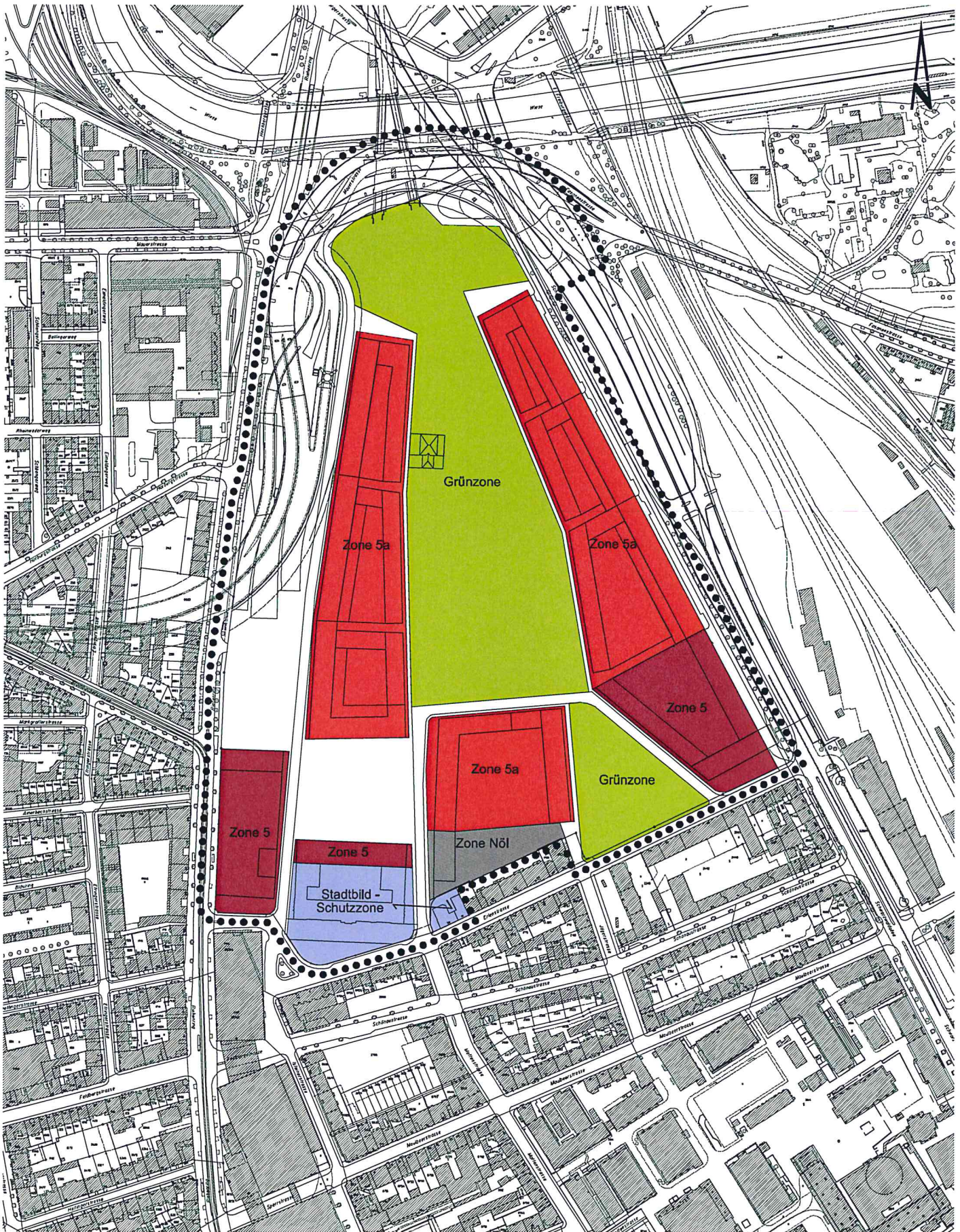
Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme des Beschlusses in der Volksabstimmung, beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung 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:

<http://www.grossrat.bs.ch/...>



Legende

● ● ● Planungsperimeter

0 25 50 100m

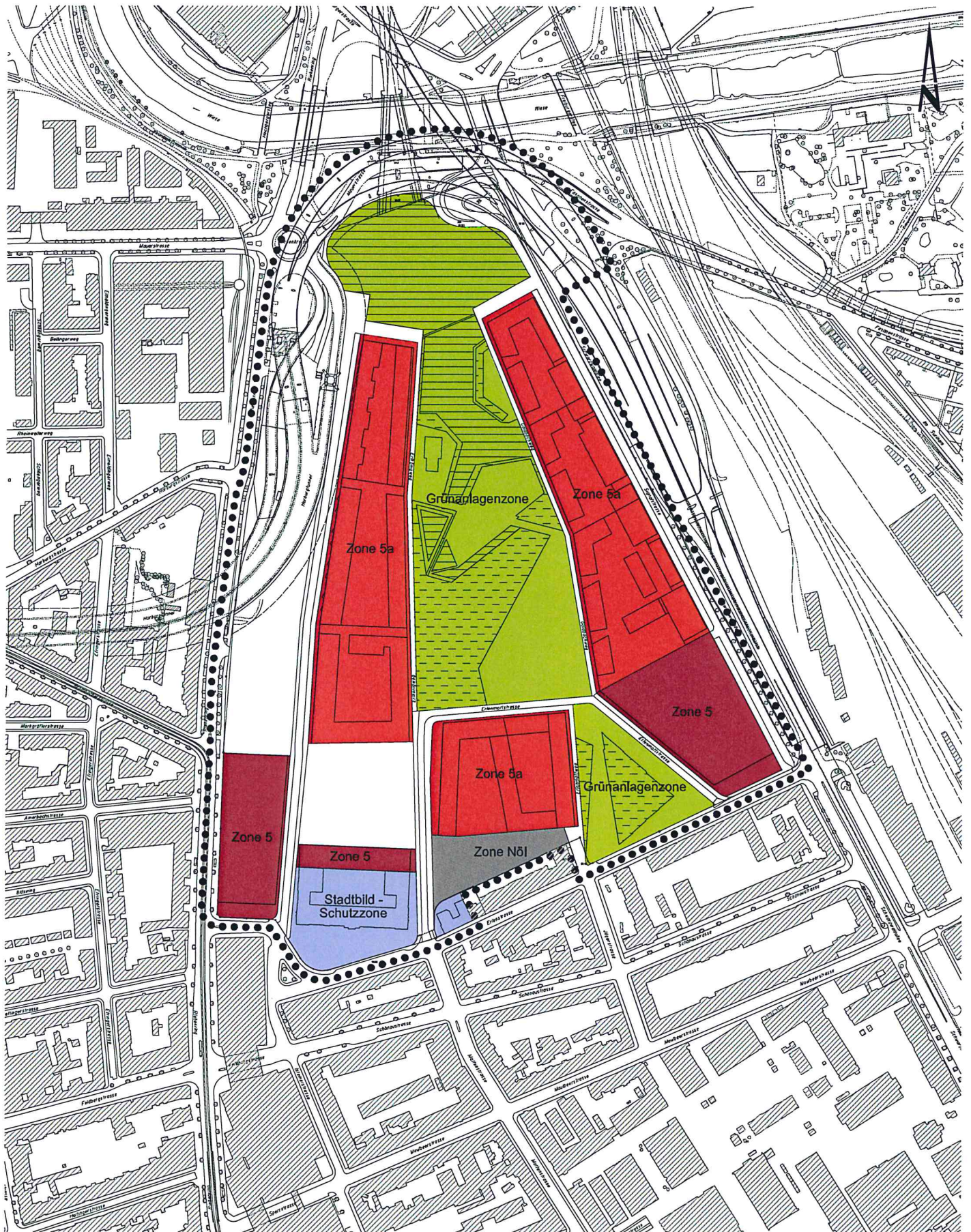
Die Zeichnung ist eine Darstellung des Grundbuchs und Vermessungs-
series (B) zur Verwendung der LVD-Daten vom 14.12.1993

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt
Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Planung

**Projekt "Erlenmatt" (ehem.
DB-Güterbahnhofareal)**

Zonenplan
bestehend

1:125,000
Plan Nr. 125943
Datum: 12.12.2003
Verfasser: AL
Gezeichnet: 12.12.2003
Liniendicke: 4/1 mm
Ausdr. Nr. 125943
Druck Nr. 125943



Legende:

- ● ● Planungssperimeter
- Grünanlagenzone
- Naturschutzzone
- Naturschonzone

0 25 50 100m

Seitungsabklärung eine Grün- und Naturschutz-
zonen des Kantons, 2. von 20.08.2017



Raum und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

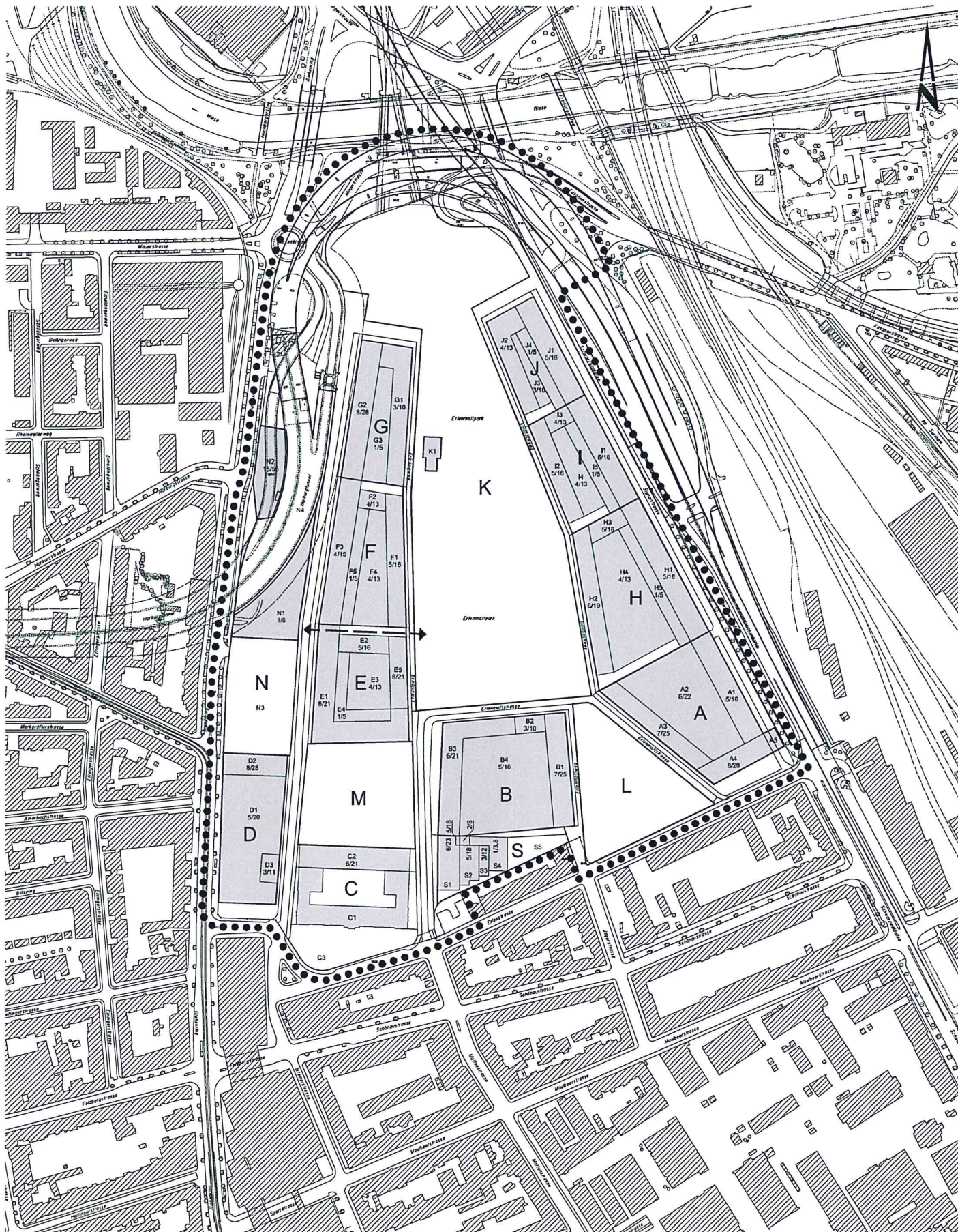
Städtebau & Architektur

> Planungsraum
in Änderungsbereich in 1/2 Nutzungsplanung

Erlenmatt-Areal

Änderung
Zonenplan

Datum	11.05.2013
Arbeitsnr.	1-20.03.1
Version	1.0
Verfasser	1/1/08
Freigegeben	10.09.10
Freigegeben	10.09.10
Freigegeben	10.09.10
Plan Nr.	12943



Legende:

●●● Planungssperimeter

0 25 50 100m

Herstellung: 11.06.2023
 Änderung: 11.06.2023
 Projekt: 17/200
 Plan Nr.: 12544

Raum- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
 Städtebau & Architektur
 > Planraum
 > Änderung: 11.06.2023

Erlenmatt-Areal

Änderung
 Bebauungsplan Nr. 172

Datum	11.06.2023
Architekt	11.06.2023
Plan	17/200
Verändert	17/200
Projekt	17/200
Plan Nr.	12544

Einschreiben

Planungsamt
Rittergasse 4
4001 Basel

Basel, 18. Juli 2013 SU / FM

EINSPRACHE

in Sachen

R. Nussbaum AG, Martin-Disteli-Strasse 26, 4600 Olten,
vertreten durch Dr. Benedikt A. Suter, Advokat, Elisabethenstrasse 15,
Postfach 430, 410 Basel

Einsprecherin

betreffend

Öffentliche Planaufgabe vom 19. Juni bis 18. Juli 2013:

**Zonenänderung, Änderung eines Bebauungsplans für das Gebiet Erlen-
matt (ehemaliges DB-Güterbahnhofareal), Geviert Riehenring, Erlen-
strasse, Signalstrasse, Wiese
(Kantonsblatt Basel-Stadt vom 19. Juni 2013, S. 1025)**

Basel

Advokatur - Notariat:
Dr. Peter Lenz, Notar
Dr. Felix Iselin, Notar
Dr. Gert Thoenen, LL.M.
Dr. Benedikt A. Suter, Notar
Dr. Caroline Cron
Dr. Martin Lenz, Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht
Dr. Beat Eisner
Carlo Scollo Lavizzari, LL.M.
Dr. Lucius Huber
Dr. Cristina von Holzen
Dr. Damian Schai
Franziska Meier
Dr. Andrea Eisner-Kiefer
Dr. Philipp Ziegler
dipl. Steuerexperte
eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Basel-Stadt
André Myburgh
Rechtskonsulent

Karlsruhe

Rechtsanwälte:
Dr. Hans Caemmerer
Dr. Eberhardt Meiringer
Dr. Michael Pap
Dr. Oliver Melber
Alexander Doll
Hartmut Wichmann
Christian Walz
Hartmut Stegmaier
Dr. Gisbert Reel
Bernd Schmitz
Stefan Flaig
Karen Fiege
Dr. Michael Artner
Ulrich Eidenmüller
Tina Neff
Christian Schlemmer
Severine Deutsch
Martin Eigenberger
Jörg Schröder
Marc Pflüger
Dr. Rico Faller
Sebastian Jung
Cornelius Weiß
Jürgen Höffler
Magnus Schiele
Cornelia Badura
Vanessa Meiringer
Nicole Gutknecht
Dr. Susanne Janczak
Tobias Uekermann
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater:
Oliver Buch
Dr. Michael Ohmer

Erfurt

Rechtsanwälte:
Bernd Gindorf
Jan Helge Kestel
Dr. Ingo Vollgraf

Basel

Elisabethenstr. 15
Postfach 430 / CH-4010 Basel
Telefon +41 / 61 / 272 13 30
Telefax +41 / 61 / 272 15 95
lc@lclaw.ch
www.lclaw.ch

Karlsruhe

Douglasstr. 11 – 15
D-76133 Karlsruhe
Telefon +49 / 721 / 91 25 00
Telefax +49 / 721 / 91 25 022
karlsruhe@caemmerer-lenz.de
www.caemmerer-lenz.de

Erfurt

Anger 78/79
D-99084 Erfurt
Telefon +49 / 361 / 55 80 60
Telefax +49 / 361 / 55 80 666
erfurt@caemmerer-lenz.de
www.caemmerer-lenz.de

RECHTSBEGEHREN

1. Es seien sowohl der Zonenänderungsplan Nr. 12'943 als auch der Bebauungsplan Nr. 12'944, je in der Fassung vom 13. Juni 2013, dahingehend abzuändern,
 - a. dass die Erschliessung der Baurechtsparzelle 7/2995 durch die Benutzung der Servitutfläche gemäss Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004 gewährleistet bleibt;
 - b. dass die Erlenstrasse (neu: Westschollenstrasse) entlang der ganzen östlichen Parzellengrenze der Baurechtsparzelle 7/2995 nicht als Begegnungszone auszugestalten ist; und
 - c. dass die Ziffer 2.1 des Bebauungsplans bezüglich der Vorgärten in den Baufeldern D, C und M nicht anwendbar sind.
2. Eventualiter zu Rechtsbegehren 1.a. hiavor seien sowohl der Zonenänderungsplan Nr. 12'943 als auch der Bebauungsplan Nr. 12'944, je in der Fassung vom 13. Juni 2013, dahingehend abzuändern, dass die Erschliessung der Baurechtsparzelle 7/2995 durch eine hinreichende Zufahrt gewährleistet bleibt, d.h., wenn die geänderte Zufahrt im Vergleich zum status quo (Servitutfläche) in Bezug auf Lage, Dimensionierung, Ausgestaltung, Parkplätze und Benutzbarkeit nicht eingeschränkt wird.
3. Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Kantons Basel-Stadt (Bau- und Verkehrsdepartement). Es sei der Einsprecherin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Inhaltsverzeichnis

I.	Formelles	3
1.	Vollmacht	3
2.	Frist	3
3.	Legitimation	3
4.	Beilagen	5
II.	Materielles	6
5.	Ausgangslage	6
5.1	Baurechtsparzelle 7/2995	6
5.2	Aktuelle Erschliessung der Baurechtsparzelle 7/2995	6

5.3	Grunddienstbarkeit zur Erschliessung aus dem Jahre 2004	7
5.4	Nutzung der BRP / Umfang der benötigten Erschliessung	9
6.	Änderungen des Zonenplans Nr. 12'943	11
7.	Änderungen des Bebaubauungsplans Nr. 12'944	12
8.	Fazit	14

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

1. Vollmacht

Der Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

1

Beweis: Vollmacht vom 5. Juli 2013

Beilage 1

2. Frist

Gemäss Publikation der öffentlichen Planaufgabe des Planungsamts im Kantonsblatt Nr. 46 des Kantons Basel-Stadt vom 19. Juni 2013, S. 1025 können Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone bis Donnerstag, 18. Juli 2013 schriftlich und begründet an das Planungsamt eingereicht werden. Mit vorliegender Einsprache an die zuständige Behörde ist diese Frist gewahrt.

2

Beweis: Öffentliche Planaufgabe im Kantonsblatt Nr. 46 des Kantons Basel-Stadt vom 19. Juni 2013, S. 1025

von Amtes wegen

Poststempel der vorliegenden Eingabe

bei den Verfahrensakten

3. Legitimation

Die *Einsprecherin* ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Olten. Sie verfügt über diverse Geschäftsstellen, unter anderen die Geschäftsstelle an der Erlenstrasse 1 in 4058 Basel, im Erlenmatt-Areal. Sie bezweckt den Betrieb einer Metallgiesserei und Armaturenfabrik und den Handel mit selbst hergestellten oder zugekauften Produkten. Die

3

Geschäftsstelle Basel handelt mit den selbst hergestellten und/oder zugekauften Produkten.

Beweis: Öffentliche Planauflage im Kantonsblatt Nr. 46 des Kantons Basel-Stadt vom 19. Juni 2013, S. 1025

Handelsregistrauszug der Einsprecherin vom 17. Juli 2013

von Amtes wegen

Beilage 2

Die Einsprecherin ist in Sektion 7 des Grundbuchs Basel Eigentümerin der *Baurechtsparzelle (BRP) 2995*, welche auf der Parzelle 7/3117 liegt, die in der öffentlichen Planauflage ausdrücklich aufgeführt ist. Die BRP 2995 hat eine Fläche von 2'534.5 m² und umfasst ein Bürogebäude und ein Lagergebäude/eine Umschlagshalle an der Erlenstrasse 1 (geplant: Westschollenstrasse) in Basel, in welchen die Geschäftsstelle Basel über ihre Räumlichkeiten (Büro und Lager) verfügt. Das Baurecht besteht bis zum 31. März 2041. Eigentümerin der *Parzelle 7/3117* ist die *Bricks Immobilien AG*, mit Sitz in Muri bei Bern.

4

Beweis: Grundbuchauszug 7/2995

Beilage 3

Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Gemäss § 110 Abs. 2 des *Bau und Planungsgesetzes* des Kantons Basel-Stadt (BPG) ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse – rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur - an ihrer Änderung oder Ablehnung hat. Dies bedeutet, dass der Einsprecher durch das Einspracheobjekt stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Bei der Einsprache gegen Pläne und Bauprojekte ist vor allem eine hinreichende, *räumliche Nähe zum Planungs- oder Baugebiet* wesentlich.

5

Die BRP 7/2995 der Einsprecherin lastet (bis 31. März 2041) auf der in der öffentlichen Planauflage explizit aufgeführten Parzelle 7/3117, d.h. mitten im Gebiet, das durch die Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans direkt betroffen ist (Erlenmatt-

6

Areal). Im angefochtenen Zonenänderungsplan Nr. 12'943 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013 liegt die BRP 7/2995 in der *Zone 5* (östlich) und im Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013 im *Baufeld D*. Durch die Lage der BRP an exponierter Lage im Erlenmatt-Areal ist die hinreichende räumliche Beziehung zum Planungsgebiet klar gegeben und die Einsprecherin ist von den geplanten Änderungen in ihrem Betrieb, d.h. persönlich betroffen.

Beweis: Zonenänderungsplan Nr. 12'943 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013

von Amtes wegen

Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013

von Amtes wegen

Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Die vorgeschlagenen Änderungen des Zonenplans Nr. 12'943 und des Bebauungsplans Nr. 12'944 tangiert die Einsprecherin insbesondere in folgenden *Interessen*:

7

- Erschliessung der BRP 7/2995 durch eine hinreichende Zufahrt;
- Nutzung und Benutzung der BRP 7/2995; und
- Sicherheit (im Verkehr) der Bewohner und der Besucher des Erlenmatt-Areals und der zufahrenden LKWs und Kunden.

Die Erschliessung, die Nutzung und Benutzung der BRP 7/2995 sowie die Sicherheit sind rechtliche und tatsächliche Interessen der Einsprecherin. Durch ihre persönliche Betroffenheit und aufgrund ihrer schutzwürdigen, rechtlichen und tatsächlichen Interessen an der Änderung bzw. Aufhebung der aufgelegten Zonenänderung und Änderung des Bebauungsplans Planung ist die Einsprecherin zur vorliegenden Einsprache legitimiert.

8

4. Beilagen

Die Beilagen zur vorliegenden Einsprache werden, wo nicht anders vermerkt, als Kopien eingereicht. Die Originale werden jedoch zur Edition offeriert, soweit sie sich in

9

den Händen der Einsprecherin befinden; und es wird die Edition beantragt, soweit sich die Originale bei Dritten befinden.

II. MATERIELLES

5. Ausgangslage

5.1 Baurechtsparzelle 7/2995

Die Einsprecherin ist, wie in Ziff. 3 erwähnt, Eigentümerin der BRP 7/2995 an der Erlenstrasse 1, welche auf der Liegenschaftsparzelle 7/3117 lastet. Auf der BRP 7/2995 befinden sich ein Büro- und ein Lagergebäude/eine Umschlagshalle, in denen sich die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle Basel der Einsprecherin befinden. Teile der beiden Gebäude (400m² Büro und 130m² Lager) sind an die DB Schenker vermietet, die dort ihre Geschäfte führt. Das Bürogebäude liegt im Süden der Baurechtsparzelle und das Lagergebäude bzw. die Umschlagshalle ist nördlich an das Gebäude angebaut.

10

Beweis: Grundbuchauszug 7/2995

Beilage 3

Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Skizze der Situation (der Einsprecherin) vom 11. Juli 2013

Beilage 5

5.2 Aktuelle Erschliessung der Baurechtsparzelle 7/2995

Die Erschliessung und gewerbliche Nutzung der BRP 7/2995 erfolgt seit Begründung des Baurechts und Erstellung der Gebäude durch die bestehende Zufahrt über die Erlenstrasse (geplant: Westschollenstrasse) entlang der östlichen Parzellengrenze der BRP 7/2995.

11

Beweis: Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Skizze der Situation (der Einsprecherin) vom 11. Juli 2013

Beilage 5

Augenschein

von Amtes wegen

Die Einsprecherin führt auf der BRP 7/2995 die Geschäfte der Geschäftsstelle Basel, mit Warenumschlag und Handel von selbst hergestellten und zugekauften Sanitär-Produkten. Diese Produkte werden angeliefert und in der Lagerhalle gelagert, bis sie an Dritte weiterverkauft werden. Der Verkauf der Produkte erfolgt durch die Einsprecherin auf zwei Arten: einerseits im Grosshandel an Grossabnehmer, andererseits im Detailhandel direkt an Handwerker. Der Grosshandel wird mit Sattelschleppern direkt über die Laderampen am Lagergebäude/an der Umschlagshalle abgewickelt und der Detailhandel mit den Kleintransportern der kaufenden Handwerkern. Sowohl die Sattelschlepper wie auch die Kleintransporter erreichen das Lagergebäude/die Umschlagshalle seit jeher nur über die Erlenstrasse östlich der Gebäude auf der BRP 7/2995. Alternative Zufahrtsstrassen existieren nicht.

12

Beweis: Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Skizze der Situation (der Einsprecherin) vom 11. Juli 2013

Beilage 5

Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004

Beilage 6

Augenschein

von Amtes wegen

5.3 Grunddienstbarkeit zur Erschliessung aus dem Jahre 2004

Zur Sicherung der Zufahrt und damit auch zur Sicherung der betreffenden Nutzung und bestimmungsgemässen Benutzung der BRP 7/2995, schloss die Einsprecherin als Eigentümerin der berechtigten BRP 7/2995 im Jahre 2004 mit der Eigentümerin der östlich angrenzenden belasteten Parzelle 7/2149⁷ einen Vertrag zur Errichtung der Grunddienstbarkeit „Benutzungsrecht“ mit folgender wörtlichen Fassung:

13

„Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle duldet, dass der jeweilige Eigentümer der berechtigten Parzelle die im Plan Nr. 2340 des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom 24.9.2004 rot markierte Servitutfläche zum Zwecke der Erschliessung und Nutzung der auf der berechtigten Parzelle befindlichen Gebäude alleine und ausschliesslich benutzt, insbesondere zum Warenumschlag und als Parkplatz für Kunden, Besucher und Personal. Die Duldungspflichten gemäss dem vorstehenden Absatz und die sich daraus ergebenden Rechte fallen gegebenenfalls insoweit ersatzlos dahin, als Teile der Servitutfläche durch Festsetzung einer öffentlich-rechtlichen Strassenlinie zum Bestandteil einer öffentlichen Strasse erklärt werden. Im Falle der Festlegung einer solchen Strassenlinie hat der Eigentümer der berechtigten Parzelle keinen Entschädigungsanspruch.“

An der Servitutfläche, einem etwa 8 bis 12 Meter breiten und 120 Meter langen Landstreifen, hat die Einsprecherin somit ein **ausschliessliches Benützungsrecht zum Zwecke der Erschliessung und Nutzung** der auf der BRP 7/2995 befindlichen Gebäude, insbesondere zum Warenumschlag und als Parkplatz für Kunden, Besucher und Personal. Die Erschliessung der BRP erfolgte damit mittels einer *privaten Strasse*, die als Grunddienstbarkeit für die Einsprecherin gesichert wurde.

14

Beweis: Grundbuchauszug 7/2995

Beilage 3

Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004

Beilage 6

Vereinbarung betreffend Errichtung einer Grunddienstbarkeit vom 28. Juni bzw. 2. Juli 2004

Beilage 7

Schon bei Abschluss der Vereinbarung zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit war bekannt, dass in Zukunft im Bereich der Servitutfläche eine öffentliche Strasse entstehen soll, die dann - naheliegenderweise - auch der Erschliessung der BRP 7/2995 dienen soll. Die genaue Lage dieser neuen und öffentlichen Erschliessungsstrasse (geplant: Westschollenstrasse) war damals aber noch nicht bekannt. Sollte dereinst eine **öffentliche Strasse**, die Erschliessung der BRP 7/2995 gewährleisten, so würde die Dienstbarkeit nach dem Willen der Vertragsparteien gegenstandslos, soweit an die Stelle der Servitutfläche eine öffentliche Strasse tritt.

15

Beweis: Grundbuchauszug 7/2995

Beilage 3

Vereinbarung betreffend Errichtung einer Grunddienstbarkeit vom 28. Juni bzw. 2. Juli 2004

Beilage 7

Hervorzuheben ist, dass durch die Errichtung der zitierten Grunddienstbarkeit im Jahr 2004 keine einseitige Verschlechterung der Rechtsstellung der Eigentümerin BRP 7/2995 beabsichtigt war: im Gegenteil, ihre unverzichtbaren Rechte auf Nutzung und Erschliessung der BRP 7/2995 wurden grundbuchlich gesichert, und zwar sachgerecht bis zur Realisierung der damals schon andiskutierten öffentlichen Strasse. Aus der wörtlichen Fassung ergibt sich zweifelsfrei, dass die Erstellung einer öffentlichen -

16

sinngemäss für die Erschliessung und Nutzung der BRP 7/2995 nutzbaren - Strasse die **Servitutfläche nur im Bereich der öffentlichen Strasse („insoweit“) substituiert** und nicht schlechthin und voraussetzungslos ist. Überdies war 2004 in keiner Weise davon die Rede, dass die öffentliche Strasse nutzungsbeschränkt sein könnte (z.B. durch „Begegnungszonen“, Geschwindigkeitsbeschränkung, Begrünung der Strasse bzw. Einschränkung des Fahrbereichs etc.). *Aus der Grunddienstbarkeit „Benützungsrecht“ z.G. des jeweiligen Eigentümers der BRP 7/2995, d.h. z.G. der Einsprecherin, kann somit objektiv und nach dem damaligen Willen der Vertragsparteien nichts abgeleitet werden, was die freie, ungehinderte Erschliessung und Nutzung der BRP 7/2995 im Fall der Erstellung einer öffentlichen Strasse im Bereich der Servitutfläche verschlechtern oder gar verunmöglichen würde.* Genau das wäre nun allerdings die - widerrechtliche - Folge der hiernach angefochtenen Zonenänderung des Bebauungsplans, welche die Erschliessung und Nutzung der BRP 7/2995 im Bereich der Servitutfläche durch die geplante Art und Ausführung der neuen öffentlichen Strasse wesentlich beeinträchtigt.

Beweis: Vereinbarung betreffend Errichtung einer Grunddienstbarkeit vom 28. Juni bzw. 2. Juli 2004

Beilage 7

Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004

Beilage 6

Augenschein

Herr Roger Stöckli c/o Vivico Real Estate GmbH, Hedderichstrasse 55-57, D-60594 Frankfurt

als Zeuge

Dr. Roy Nussbaum c/o R. Nussbaum AG, Martin-Disteli-Strasse 26, Olten

als Zeuge

Herr Max Nussbaum c/o R. Nussbaum AG, vorgenannt

als Zeuge

5.4 Nutzung der BRP / Umfang der benötigten Erschliessung

Die Nutzung der Zufahrt erfolgt im Rahmen des Detailhandels ganztägig, der Warenumschlag mittels Sattelschlepper beschränkt sich demgegenüber auf derzeit durchschnittlich etwa zwei LKWs, d.h. einen Sattelzug mit Auflieger mit einer Länge von ca. 15 Metern, oder um Sattelschlepper mit Tandemanhänger mit einer Länge von durchschnittlich ca. 18 Metern pro Tag. Damit solche LKWs die Laderampen des Lagergebäudes überhaupt erreichen bzw. auch wieder wegfahren können (Wendekreisradius

ca. 12.5m), braucht es einen Abstand von der Laderampe zur Erschliessungsstrasse von mindestens 25 Metern. Auf der bestehenden Servitutfläche der Einsprecherin ist die Erschliessung der BRP 7/2995 für die erwähnten LKWs problemlos möglich.

Beweis: Skizze Sattelschlepper, Broschüre Mercedes Benz Automobil AG, Nutzfahrzeug-Zentrum, 8952 Schlieren

Beilage 8

Darstellung zu Kraftfahrzeugen, S. 405 in NEUFERT Bauentwurfslehre, 34. Auflage

Beilage 9

Skizze zum Wendekreis eines Sattelschleppers, Broschüre Mercedes Benz Automobil AG, Nutzfahrzeug-Zentrum, 8952 Schlieren

Beilage 10

Darstellung zu Laderampen und Wendekreisen, S. 407 in NEUFERT Bauentwurfslehre, 34. Auflage

Beilage 11

Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Skizze der Situation (der Einsprecherin) vom 11. Juli 2013

Beilage 5

Augenschein

von Amtes wegen

Mit der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans würde die heute für die Einsprecherin freie und ungehinderte Zufahrt über die Servitutfläche im Bereich der geplanten öffentlichen Strasse - paradoxerweise - verschlechtert, wenn nicht verunmöglicht: die Zufahrt zur BRP 7/2995 würde für LKWs und die Kleintransporter teilweise nicht mehr möglich und teilweise wesentlich behindert. Damit wäre die Erschliessung und Nutzung der BRP 7/2995 im angestammten und rechtmässigen Umfang, für welchen die Einsprecherin den Bestandschutz beansprucht, nicht mehr gewährleistet. Die Einsprecherin begehrt deshalb, dass durch den Zonenplan Nr. 12'943 und den Bebauungsplan Nr. 12'944 weder die Benutzbarkeit noch die Dimensionierung noch die Ausgestaltung der Servitutfläche gemäss Servitutplan Nr. 2340 vom 24.9.2004 durch die neue öffentliche Erschliessungsstrasse in irgendeiner Weise eingeschränkt wird.

6. Änderungen des Zonenplans Nr. 12'943

Ein Zonenplan definiert grundsätzlich die Art und das Mass der Nutzung des betreffenden Gebiets. Die Änderung des Zonenplans Nr. 12'943 beinhaltet (1) Anpassungen bei den Anschlüssen an die Signalstrasse, Erlenstrasse und Westschollenstrasse und (2) ein neues Erschliessungskonzept für die Westschollenstrasse. Im vorliegenden Fall wird insbesondere gegen das neue Erschliessungskonzept der Erlenstrasse (geplant: Westschollenstrasse) Einsprache erhoben, weil nach dem Konzept die Erschliessung der BRP der Einsprecherin nicht mehr im benötigten und rechtmässig bestehenden Umfang möglich wäre.

19

Beweis: Bericht zur Planaufgabe des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt

Zonenplan Nr. 12'943 in der Fassung vom 13. Juni 2013

von Amtes wegen

von Amtes wegen

Die Erlenstrasse (geplant: Westschollenstrasse) – auf diesem Weg erfolgt die derzeitige Erschliessung der BRP – soll gemäss diesem Zonenplan neu als Begegnungszone mit einer Wegbreite von nur 4 Metern und einer Sackgasse am Nordende ausgestaltet werden. Dieser neu geplante Weg soll unmittelbar an Stelle der bestehenden privaten Erschliessungsstrasse (gesichert durch die zitierte Grunddienstbarkeit) entstehen.

20

Beweis: Bericht zur Planaufgabe des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt (S. 6 und 7)

Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004

von Amtes wegen

Beilage 6

Die Gestaltung des Erlenmatt-Areals (insbesondere des Erlenmattparks) ist im Jahre 2001 aus einem Wettbewerb hervorgegangen. Das Siegerprojekt der Raymond Vogel Landschaften AG sieht vor, dass der zentrale Park in vier Zonen gegliedert ist, die von Süden (Standort der Einsprecherin) nach Norden an Nutzungsintensität ab- und an ökologischem Wert zunehmen. In den Plänen des Siegerprojekts ist keine Begrünung oder Ausgestaltung der Erlenstrasse (geplant: Westschollenstrasse) als Begegnungszone vorgesehen.

21

Beweis: Beitrag von Hansjörg Gadiant, „SPUREN, SPOREN, SPOLIEN“ in: TEC21, Nr. 19 vom 13. Mai 2013, S. 16 bis 20 (insbesondere S. 18)

Beilage 12

Durch die neu geplante Westschollenstrasse (aktuell: Erlenstrasse) als Begegnungszone mit einer Strassenbreite von 4 Meter und einer Sackgasse am Nordende wäre die Erschliessung der BRP 7/2995 für LKWs und Kleintransporter im Bereich der heutigen Servitutfläche nicht mehr möglich. In Begegnungszonen gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 20km/h und Fussgänger haben Vortritt. Aufgrund der Strassenbreite von 4 Meter und der Ausgestaltung als Begegnungszone, gesäumt durch Bäume, wäre für Sattelschlepper u.ä. aus räumlichen Gründen kein Durchkommen mehr möglich. Die geplante Westschollenstrasse würde somit die Erschliessung der BRP 7/2995 verhindern und die Sicherheit ihrer Benutzer, v.a. Fussgänger gefährden, da LKW- und Kleintransporter-Fahrten in einer Begegnungszone nicht „passen“ und gefährlich sind.

22

Das Bau- und Verkehrsdepartement führt in seiner Broschüre „Uuse uff d'Strooss!“ folgende Kriterien auf, anhand deren die Eignung einer Strasse als Begegnungszone abgeschätzt werden kann. Es muss sich dabei um eine Nebenstrasse handeln, mit wenig Verkehr / keinen öffentlichen Verkehr, mit wenig oder nur geringer Steigung, mit einem starken Bezug der Häuser zur Strasse, und angrenzende Strassen mit Tempo 30. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Erschliessungsstrasse zwar um eine Nebenstrasse, die aber dem öffentlichen Verkehr dient und keinen starken Bezug der Häuser zur Strasse aufweist. Dies führt dazu, dass die Erlenstrasse (geplant: Westschollenstrasse) auf Höhe der BRP 7/2995 überhaupt keine Eignung zur Ausgestaltung als Begegnungszone aufweist.

23

Beweis: Broschüre „Uuse uff d'Strooss!“ 2012

Augenschein

Expertise

von Amtes wegen

von Amtes wegen

von Amtes wegen

7. Änderungen des Bebaubauungsplans Nr. 12'944

Der Bebauungsplan soll in einem begrenzten Gebiet die baurechtliche Grundordnung gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung durch eine massgeschneiderte Lösung

24

optimieren. Der Bebauungsplan Nr. 12'944 regelt die Bebauung der Baufelder des „Erlenmatt-Areals“ und enthält zusätzlich klare Definitionen betreffend Nutzung und Gestaltung der Vorgärten.

Beweis: Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013

von Amtes wegen

Auf den Baufeldern rund um die BRP 7/2995 sollen in nächster Zeit insgesamt 570 Wohnungen errichtet werden, wovon ein Komplex eine Seniorenresidenz mit 63 Alterswohnungen und 56 Pflegeplätzen umfassen soll. Gegenüber der Baurechtsparzelle wird eine Schule mit einer Aula und Sporthallen errichtet.

25

Beweis: Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013

Beilage 4

Der Bebauungsplan Nr. 12'944 in der Fassung vom 13. Juni 2013 enthält keine direkte Regelung zur Strassengestaltung. Hingegen schreibt er die Nutzung der Vorgärten vor, indem die Freiflächen der jeweiligen Baufelder zu zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden, ansonsten die Vorgärten zwingend begrünt werden müssen. Dies führt dazu, dass die Erschliessung der BRP 7/2995 weder auf den Vorgarten der Baufelder D, C und M (Fläche der aktuell existierenden privaten Erschliessungsstrasse) erfolgen kann, was sie auf die Nutzung der geplanten Begegnungszone beschränkt. Durch diesen Bebauungsplan würde insofern die Erschliessung und die Nutzung der BRP 7/2995 im Bereich der heutigen Servitutfläche gemäss Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004 für die Einsprecherin unzulässig und widerrechtlich beschränkt und verunmöglicht.

26

Beweis: Bebauungsplan Nr. 12'944 des Planungsamts in der Fassung vom 13. Juni 2013

Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004

von Amtes wegen

Beilage 6

8. Fazit

Die Einsprecherin ist zwingend auf die Erschliessung ihrer rechtmässigen, vorbestehenden BRP 7/2995 über die Servitutfläche gemäss Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004 angewiesen. Alternative Erschliessungsmöglichkeiten wurden geprüft, sind aber baulich und wirtschaftlich nicht machbar. Durch die Änderungen des Zonenplans Nr. 12'943 und des Bebauungsplans Nr. 12'944 ist aber die Erschliessung der BRP 7/2995 via „Westschollenstrasse“ im benötigten Umfang nicht mehr möglich und führt dazu, dass die BRP nicht mehr erschlossen ist. Aus den dargelegten Gründen sind die eingangs gestellten Rechtsbegehren gutzuheissen.

27

Mit freundlichen Grüssen
namens und im Auftrag der Einsprecherin

per Dr. Benedikt A. Suter



Franziska Meier

vierfach

Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

zur Einsprache der R. Nussbaum AG vom 18. Juli 2013 betreffend Öffentliche Planaufgabe
vom 19. Juni bis 18. Juli 2013:

Zonenänderung, Änderung eines Bebauungsplans für das Gebiet Erlenmatt (ehemaliges DB-
Güterbahnhofareal), Geviert Riehenring, Erlenstrasse, Signalstrasse, Wiese
(Kantonsblatt Basel-Stadt vom 19. Juni 2013, S. 1025)

1. Vollmacht vom 5. Juli 2013
2. Handelsregistrauszug der Einsprecherin vom 17. Juli 2013
3. Grundbuchauszug 7/2995
4. Luftbild der Situation (www.search.ch) vom 10. Juli 2013
5. Skizze der Situation (der Einsprecherin) vom 11. Juli 2013
6. Servitutplan Nr. 2340 vom 24. September 2004
7. Vereinbarung betreffend Errichtung einer Grunddienstbarkeit vom 28. Juni bzw.
2. Juli 2004
8. Skizze Sattelschlepper, Broschüre Mercedes Benz Automobil AG, Nutzfahrzeug-
Zentrum, 8952 Schlieren
9. Darstellung zu Kraftfahrzeugen, S. 405 in NEUFERT Bauentwurfslehre, 34. Auflage
10. Skizze zum Wendekreis eines Sattelschleppers, Broschüre Mercedes Benz Automobil
AG, Nutzfahrzeug-Zentrum, 8952 Schlieren
11. Darstellung zu Laderampen und Wendekreisen, S. 407 in NEUFERT Bauentwurfsleh-
re, 34. Auflage
12. Beitrag von Hansjörg Gadiant, „SPUREN, SPOREN, SPOLIEN“ in: TEC21, Nr. 19 vom
13. Mai 2013, S. 16 bis 20 (insbesondere S. 18)