

Ratschlag

betreffend

Teilrevision des Zonenplanes der Stadt Basel

Zonenänderungen, teilweise Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung und Festlegung von Wohnanteilen für folgende Gebiete:

Areal Reservoirstrasse
Areal Oberer Batterieweg
Areal Belforterstrasse
Areal Augenspital
Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg
Areal Rosenau
Areal Gundeldinger Feld
Areal Warteck 2
Nördlicher St. Johannis-Park

vom 14. September 2004 / 041501 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am
17. September 2004

Inhalt:

1 Gesamtprojekt Teilzonenplanrevision.....	3
1.1 Begehren.....	3
1.2 Teilzonenplanrevision und aktuelle Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung.....	3
1.2.1 Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel.....	3
1.2.2 Das Programm ‚5000 Wohnungen in 10 Jahren‘	4
1.3 Auftrag	5
1.4 Projektübersicht.....	6
1.4.1 Gestaffeltes Verfahren.....	6
1.4.2 Im Ratschlag enthaltene Vorhaben.....	6
1.4.3 Vorhaben in separaten Verfahren.....	7
1.4.4 Geprüfte, vorderhand nicht weiterverfolgte Projektvorhaben	8
1.4.5 Ausblick auf die Gesamtrevision.....	9
1.4.6 Stand der Planung für APS-Zonenänderungen in der Gesamtrevision	10
1.5 Planung und Raumverträglichkeit.....	12
1.6 Berücksichtigung von Ökologie und Freiraumbelangen.....	13
1.6.1 Anforderungen an die Nutzungsplanung.....	13
1.6.2 Grünzonen-Bilanz.....	14
1.6.3 Auswirkungen auf Naherholung und Naturschutz	15
1.6.4 Familiengartennutzung	16
1.6.5 Schaffung von Grünflächen in weniger durchgrünten Quartieren	17
1.7 Bauzonenbedarf	18
1.8 Mehrwertpotentiale	19
1.8.1 Allgemeines.....	19
1.9 Zonenrechtliche Anmerkungen.....	22
2 Beschrieb der Einzelvorhaben	23
2.1 Areal Reservoirstrasse	23
2.2 Areal Oberer Batterieweg	25
2.3 Areal Belforterstrasse	26
2.4 Areal Augenspital	29
2.5 Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg	31
2.6 Areal Rosenau.....	32
2.7 Areal Gundeldinger Feld.....	33
2.8 Areal Warteck 2.....	35
2.9 Nördlicher St. Johannis-Park.....	36
3 Mitwirkungsverfahren	37
4 Behandlung der Einsprachen aus der Planaufgabe	40
4.1 Bruderholzareale insgesamt.....	40
4.2 Areal Oberer Batterieweg.....	43
4.3 Areal Reservoirstrasse	48
5 Anträge	55
Anhang	
▪ Übersichtsplan Areale	
▪ Zonenplan-Entwürfe	

1 Gesamtprojekt Teilzonenplanrevision

1.1 Begehren

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat die Teilrevision des Zonenplans der Stadt Basel zu unterbreiten. Die Teilzonenplanrevision ist ein Projekt aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel (APS). Es beinhaltet vor allem die Bildung von neuen städtischen Wohn- und Mischzonen für den hochwertigen Wohnungsbau. Das Projekt ist abgestimmt mit den weiteren hiervon berührten APS-Aufträgen und mit den Anforderungen der später nötigen Gesamtrevision des Zonenplans. Gegen die Teilzonenplanrevision sind für bestimmte Gebiete Einsprachen vorliegend.

Wir beantragen dem Grossen Rat, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) sowie § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS):

- Zonenänderungen für die Areale Reservoirstrasse, Oberer Batterieweg, Belforterstrasse, Augenspital, Klybeckstrasse/Altrheinweg, Rosenau, Gundeldinger Feld, Wardeck 2 und für den nördlichen St. Johannis-Park
- die Festlegung von Wohnanteilen für die Areale Reservoirstrasse, Oberer Batterieweg, Belforterstrasse, Augenspital und Klybeckstrasse/Altrheinweg
- die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung für die Areale Belforterstrasse, Klybeckstrasse/Altrheinweg und Rosenau
- die Übertragung der zur Einzonung bestimmten Fläche auf dem Areal Belforterstrasse vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen
- die Abweisung der überwiesenen Einsprachen.

1.2 Teilzonenplanrevision und aktuelle Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung

1.2.1 Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel

Basel hat in den vergangenen Jahrzehnten wie viele andere Kernstädte als Ort des Wohnens an Bedeutung verloren. Das Bevölkerungswachstum der Agglomeration hat in erster Linie im Umland stattgefunden. Ohne Veränderung der Rahmenbedingungen wird sich diese Entwicklung wohl auch in den kommenden fünfzehn Jahren fortsetzen, wie diverse Studien aufzeigen (Wuest&Partner zur Bevölkerungsentwicklung in der Nordwestschweiz (1996), Bundesamt für Statistik: Demografische Entwicklung in den Kantonen von 2002 bis 2040 (2004)). In Folge der rückläufigen Einwohnerzahl gehen dem Kanton nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch Steuermittel verloren. Längerfristig gefährdet dies über die Finanzkraft auch das bisher hohe Niveau der Zentrumsdienstleistungen. Weiterer Attraktivitätsverlust und daraus resultierend fortgesetzte Bevölkerungsverluste drohen in einen selbstverstärkenden Prozess überzugehen.

Mit der Durchführung der "Werkstadt Basel" hat der Kanton Basel-Stadt zusammen mit der Bevölkerung eine offensive Strategie eingeleitet, um die anstehenden Probleme auf dem Weg der Kooperation und der aktiven Mitwirkung gemeinsam anzuge-

hen und zu lösen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Werkstatt ist das Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel entstanden. Dieses hat zum Ziel, die Lebensqualität in der Stadt in einem integralen Prozess umfassend zu verbessern und damit insbesondere auch das Wohnen im Stadtkanton wieder attraktiver zu machen. Als einer von drei thematischen Schwerpunkten wurde das Impulsprogramm "5000 Wohnungen für Basel innert 10 Jahren" definiert.

Die Hauptziele der Teilzonenplanrevision orientieren sich an den APS-Zielen zur Schaffung von attraktivem Wohnraum. Betreffend den Wohnungsbau und das baselstädtische Wohnungsangebot lauten sie:

- Schaffung der zonenplanerischen Grundlagen für neuen Wohnraum
- Sichern und Verbessern der Lebens- und Wohnumfeldqualität
- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Zusammensetzung
- Stop des Abwanderungstrends von der Stadt in die Region
- Sicherung der Steuerertragskraft der natürlichen Personen

1.2.2 Das Programm ‚5000 Wohnungen in 10 Jahren‘

Der Bau neuer Wohnungen kann insbesondere in einer Stadt wie Basel kein Selbstzweck sein, gibt es heute doch im Kanton Basel-Stadt 104'000 Wohnungen, so viele wie noch nie.

Dass also trotz Bevölkerungsverlusten ein Mangel an Wohnungen besteht, liegt daran, dass in den letzten zwanzig Jahren wohl ein Zuwachs an Wohnungen von 5% zu verzeichnen war, im gleichen Zeitraum aber der Wohnflächenverbrauch pro Person um über 11% zugenommen hat, wobei die durchschnittliche Haushaltsgrösse auf weniger als zwei Personen gesunken ist.

Eine Betrachtung des aktuellen Wohnungsbestandes zeigt auch Handlungsbedarf in qualitativer Hinsicht. In den sechziger und zu Beginn der siebziger Jahre, als letztmals hohe Zuwachsraten beim Wohnungsbestand zu verzeichnen waren, wurden in erster Linie Kleinwohnungen gebaut. So weisen heute rund drei Viertel aller Wohnungen höchstens drei Zimmer auf und sind nach heutigen Massstäben kaum familien-tauglich. Während bei den Einzimmerwohnungen ca. 2.5% leer stehen, sind es bei den Vierzimmerwohnungen noch ca. 1.4% und bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern weniger als 1% (Leerwohnungszählung Juni 2004). Das Impulsprojekt "5000 neue Wohnungen" zielt deshalb nicht nur auf die Vermehrung des absoluten Wohnungsbestands, sondern vor allem auf den Umbau der Gesamtwohnungsstruktur.

Für die Umsetzung des Programms „5000 Wohnungen“ wurde Logis Bâle eingesetzt. Die Projektleitung umfasst die zuständigen Verwaltungsfachleute ebenso wie einen Immobilienfachmann und einen Vertreter des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Begleitet wird das Projekt durch einen breit abgestützten Beirat. Dieser hat im Herbst 2002 die Randbedingungen für eine aus Sicht des Themas "Wohnen" erfolgreiche Zonenplanrevision diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass es sowohl die Strategie des Umnutzens, der inneren Erneuerung wie auch der massvollen Erweiterung braucht, um dem Wohnungsmarkt in Basel die notwendigen Impulse für Veränderungen im Sinne eines zeitgemässen und bedarfsgerechten Wohnungsangebots zu verleihen.

1.3 Auftrag

Entsprechend den Konsensbeschlüssen im Mitwirkungsprozess „Werkstadt Basel“ und im Auftrag des daraus hervorgegangenen „Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel“ sollen mit einer vorgezogenen Teilrevision des Zonenplans neue oder geänderte Bauzonen für den hochwertigen Wohnungsbau verfügbar gemacht werden. Die Teilrevision des Zonenplans ist mit weiteren Aufträgen in- und ausserhalb des APS verbunden:

APS-Auftrag „Logis Bâle“

Die Teilzonenplanrevision ist an das APS-Schwerpunktprogramm ‚Logis Bâle‘ gekoppelt. Logis Bâle hat die Bildung von 5000 neuen hochwertigen Wohnungen in zehn Jahren zum Ziel (vgl. Kap. 1.2.2).

APS-Auftrag „Massnahmen zur Nutzung von Landreserven auf dem Bruderholz“

Als Konsensbeschluss aus dem Mitwirkungsprozess Werkstadt Basel ist der Auftrag zur Nutzung von Landreserven auf dem Bruderholz ins Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel eingeflossen. Im Rahmen der Teilzonenplanrevision kann der Auftrag mit der Einzonung der Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg sowie mit der allfälligen Umzonung des Areals IWB-Reservoir in einem separaten Verfahren erfüllt werden. Weiter gehende Massnahmen sind im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans zu beurteilen.

APS-Auftrag „Schaffung von Grünflächen in weniger durchgrüntem Quartieren“

Der Auftrag zur Schaffung von Grünflächen in weniger durchgrüntem Quartieren ist nur indirekt mit der Zonenplanrevision verbunden, da diese nur zulässige Nutzungen definiert. Investitionen für öffentliche Grünanlagen sind nicht Gegenstand der Zonenplanung. Mit neuen Grünzonen werden aber zonenrechtliche Grundlagen zur Sicherung und Neuschaffung von Stadtgrün in dicht bebauten Stadtgebieten geschaffen. Im Ratschlag ist in Kapitel 1.6.5 ein entsprechender Bericht enthalten.

APS-Auftrag „Vorlage eines Freiraumkonzeptes“

Der APS-Auftrag zur Erstellung des Freiraumkonzeptes erfolgt gestützt auf zwei politische Vorstösse¹. Das Baudepartement hat den Auftrag für die Erarbeitung des Konzeptes im Frühjahr 2002 erteilt. Im Mai 2004 wurde das Konzept als behördeninterne Planungsgrundlage fertiggestellt. Es wird in der Teilzonenplanrevision berücksichtigt (vgl. Kap. 1.6).

APS-Auftrag „Umnutzung von geeigneten und verfügbaren Industriebrachen in Wohnnutzungen“

Massnahmen im Sinne dieses APS-Auftrags werden laufend geprüft. Entsprechende Zonenänderungen im Rahmen der Teilzonenplanrevision sind die Umzonung des Areals Klybeckstrasse/Altrheinweg und die Aufhebung der Industrieschraffuren für

¹ Anzug Susanne Signer und Kons. betreffend Erstellung eines Freiraumkonzeptes, vom Grossen Rat in seiner Sitzung vom 7.1.1995 an den Regierungsrat überwiesen, sowie Anzug Isabella Bühner-Keel und Kons. betreffend Schaffung von Grün- und Freiflächen im oberen Kleinbasel, vom Grossen Rat in seiner Sitzung vom 17.10.1996 an den Regierungsrat überwiesen.

die Areale Gundeldinger Feld und Warteck 2. Bei der späteren Gesamtrevision können weitere Massnahmen folgen (siehe Kapitel 1.4.6).

Mit dem APS-Auftrag zur Umnutzung von Industriebrachen inhaltlich verwandt ist der Anzug Dr. Bernard Christ und Konsorten betreffend Prüfung und Änderungen der Nutzungszone in der Zone 7, den der Grosse Rat in seiner Sitzung vom 7. Januar 1995 an den Regierungsrat überwiesen hatte. Der Regierungsrat hat dem Grossen Rat schon mehrfach über Vorhaben zur Aufwertung und Umnutzung von Industriebrachen berichtet (Schreiben des Regierungsrates Nr. 0307 vom 20. Januar 1999, Nr. 0016 vom 4. April 2001 und Nr. 0391 vom 4. Juni 2003). Der Grosse Rat hat von den Schreiben Kenntnis genommen und den Anzug jeweils stehen gelassen. Mit dem Anzug sind auch instrumentelle Fragen zur Zone 7 tangiert, die im Rahmen der Zonenplan-Gesamtrevision zu behandeln sind.

1.4 Projektübersicht

1.4.1 Gestaffeltes Verfahren

Die Teilzonenplanrevision ist ein Verfahren zur Umsetzung einzelner räumlich klar umgrenzter Zonenänderungen in der Stadt Basel. Zweck ist die fortlaufende und zeitsparende Umsetzung der Aufträge aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel – Ziel ist die Schaffung von neuen Wohnbauflächen für qualitativ hochwertige Überbauungen. Die Massnahmen der Teilzonenplanrevision betreffen Areale, die noch vor dem komplexen Vorhaben der Gesamtzonenplanrevision reif für eine neue Nutzung sind.

Die nutzungsplanerischen Massnahmen lassen sich folgendermassen gliedern:

1. Vorgezogene Teilzonenplanrevision APS (s. Übersichtsplan Areale im Anhang.)
 - a) Vorliegender Ratschlag mit einer Sammelvorlage für Zonenänderungen auf verschiedenen Arealen
 - b) Separate Verfahren für die bereits abgeschlossenen Zonenänderungen auf den Arealen Riehenring 201 Falkensteinerpark und Bethesda sowie für grössere Entwicklungsvorhaben auf den Arealen DB-Güterbahnhof, Landhof und IWB-Reservoir
2. Nachfolgende Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel, Planung ab 2005 (s. Kap. 1.4.5)

Mit den Zonenänderungen der vorgezogenen Teilrevision APS (vorliegende und separate Vorhaben) können gesamthaft um die 180'000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen für rund 1000-1400 grosszügige Wohnungen geschaffen werden.

1.4.2 Im Ratschlag enthaltene Vorhaben

Hinsichtlich ihrem Beitrag an die Umsetzung der Ziele aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung können die im vorliegenden Ratschlag enthaltenen Zonenänderungen so unterschieden werden:

Vorhaben mit Beitrag an die Schaffung von 5000 Wohnungen in 10 Jahren:

- Areal Reservoirstrasse
- Areal Oberer Batterieweg
- Areal Belforterstrasse
- Areal Augenspital

Vorhaben mit Beitrag an die Sicherung oder Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation:

- Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg
- Areal Gundeldinger Feld
- Areal Warteck 2
- Nördlicher St. Johannpark

Flankierende Massnahme zur Fertigstellung der Nordtangente, die aus Gelegenheitsgründen in die Teilrevision aufgenommen ist:

- Areal Rosenau

Mit den im Ratschlag vorgeschlagenen Zonenänderungen (ohne die separaten Verfahren) können rund 23'000-35'000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen für ca. 120-210 neue Wohnungen realisiert werden.

1.4.3 Vorhaben in separaten Verfahren

Abgeschlossene Zonenänderungen:

- Riehenring 201 (GRB vom 3. September 1999)
- Bethesda-Areal (GRB vom 5. Dezember 2001)
- Falkensteinerpark (GRB vom 12. Juni 2002)

Auf diesen drei Arealen werden zusammen rund 19'750 m² Bruttogeschossfläche Wohnen für ca. 140 Wohnungen erstellt.

DB-Areal / Projekt Erlenmatt (noch nicht rechtskräftige Zonenänderungen):

Der Ratschlag für die Zonenänderungen auf dem Areal des Güterbahnhof-Areals der Deutschen Bahn (DB Gbf.-Areal) wurde dem Regierungsrat Ende des Jahres 2003 mit dem Antrag auf Genehmigung und Weiterleitung an den Grossen Rat unterbreitet. Im Juni 2004 erfolgten die entsprechenden Grossratsbeschlüsse, die aber noch keine Rechtskraft erlangt haben. Die Neunutzung des DB-Areals leistet mit ca. 115'000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen für 700-800 Wohnungen den grössten Beitrag an die Umsetzung der Ziele von Logis Bâle. Auf dem Areal sind auch Dienstleistungsnutzungen, grosszügige öffentliche Grünflächen und Plätze vorgesehen.

Landhof-Areal (Projekt in Arbeit):

Für die Neunutzung des Landhof-Areals wurde Mitte des Jahres 2003 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für ein Siedlungs- und Freiraumkonzept durchgeführt. Es sind neue Wohnungen und Grünräume vorgesehen. Das Siegerprojekt dient als Grundlage für den Einbezug der betroffenen Bevölkerung seit Anfang 2004. Anschliessend folgt die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs mit entsprechenden Zonenänderungen.

IWB-Reservoir (Projekt in Arbeit):

Mit der Aufgabe der Wasserversorgungsanlagen am Jakobsbergerholzweg ergibt sich die Möglichkeit, die rund 2,1 ha umfassende Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse teilweise einer Wohnnutzung zuzuführen. Als Grundlage für die allfällige Erarbeitung eines Bebauungsplans müssen besonders noch die ökologischen Randbedingungen geklärt werden.

Auf den drei Arealen DB, Landhof und IWB-Reservoir können insgesamt rund 780 bis 1000 neue, grosszügige Wohnungen realisiert werden.

1.4.4 Geprüfte, vorderhand nicht weiterverfolgte Projektvorhaben

Bruderholz-Areale Im Tiefen Boden (rund 5'000 m²) und Jakobsbergerweglein (rund 7'500 m² Arealfläche):

Auf die Einzonung des Grundstückes Im Tiefen Boden wurde verzichtet, weil das Gelände von der Topographie her der öffentlichen Grünanlage um den Wasserturm zuzuordnen ist. Diese soll als kompakte Form in ihrem jetzigen Zustand erhalten werden. Für das Grundstück beim Jakobsbergerweglein bestehen Einschränkungen aufgrund des nötigen Waldabstandes von 20 m, bestehender Betriebsanlagen der IWB sowie Zielen der Freiraumvernetzung. Die Zurückstellung erfolgte auch mit Rücksicht auf die eher kritische Stellungnahme des Neutralen Quartiervereins Bruderholz vom 13. Dezember 2000.

Familiengartenareale:

Die Möglichkeit einer Einzonung wurde auch für die Familiengartenareale an der Rankstrasse, an der Allmendstrasse und an der Burgfelderstrasse (Teileinzonung) geprüft. Ihre städtebauliche Eignung ist im Prinzip gegeben. Das Areal an der Rankstrasse wurde aber aufgrund nicht optimaler Wohnumfeldbedingungen zurückgezogen, die Areale an der Allmendstrasse werden wegen der notwendigen Richtplanänderung für Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes vorläufig zurückgestellt. Der Perimeter des auf Strassenniveau liegenden Teils des Familiengartenareals an der Burgfelderstrasse muss städtebaulich im grösseren Kontext geprüft werden.

Überdeckung Elsässerbahn:

Das Projekt für die Überdeckung der Elsässerbahn im Abschnitt Oberwilerstrasse – Neubadstrasse und die gleichzeitige Realisierung von rund 200 Wohneinheiten im Randbereich entlang der Kaltbrunnenstrasse wurde intensiv geprüft, kann aber derzeit nicht weiterverfolgt werden. Die Gründe dafür liegen primär in den Unklarheiten über die zukünftige Linienführung und die genaue Terminierung der verschiedenen Bahnprojekte und ihrer Varianten (Ausbau auf vier Spuren im Zusammenhang mit der Flughafenbahn, Einführung TGV in den Bahnhof SBB, S-Bahn-Varianten).

Eine Reaktivierung des Überdeckungsprojektes ist nach Klärung der bahnseitigen Planungsvorhaben, die in etwa auf 2005/06 zu erwarten sind, sinnvoll.

1.4.5 Ausblick auf die Gesamtrevision

Mit der vorliegenden Teilzonenplanrevision werden einzelne, vorzeitig für neue Nutzungen reife Areale im Auftrag des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel um- oder eingezont. Bei der nachfolgenden Gesamtrevision wird der Zonenplan für das ganze Stadtgebiet zu revidieren und auch instrumentell zu überprüfen sein. Dabei werden auch im Aktionsprogramm nicht prioritär behandelte raumplanerische, umweltrechtliche und politische Ziele vermehrt zum Tragen kommen. Die Gesamtzonenplanrevision ist für die Jahre 2005 ff. vorgesehen. Dem Grossen Rat wird hierfür ein Projektierungskredit mit separatem Ratschlag beantragt.

Die Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel ist aus folgenden Gründen notwendig:

- a) Überprüfung und Nachführung des Zonenplans von 1988
- b) Anpassungsbedarf an geänderte gesetzliche Grundlagen
- c) Handlungsbedarf aufgrund räumlicher Veränderungen
- d) Weiterführung der APS-Programme

a) Überprüfung und Nachführung des Zonenplans von 1988:

Die Beschlüsse des Grossen Rates zur letzten Gesamtrevision sind in den Jahren 1986 bis 1988 erfolgt. Im Sinne von Art. 15 und 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) soll der Planungshorizont bis zur darauffolgenden Revision rund 10 bis 15 Jahre nicht übersteigen. Mit der grundsätzlichen Überprüfung wird auch eine Vielzahl kleiner Bereinigungen von Zonen, Linien und Bebauungsplänen vorzunehmen sein.

b) Anpassungsbedarf an geänderte gesetzliche Grundlagen:

Namentlich das kantonale Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 und einzelne Änderungen und Ergänzungen auf Bundesrechtsebene machen eine Überprüfung und gewisse Mindestanpassungen der Zonenpläne nötig, etwa die teilweise Neufassung der zulässigen baulichen Nutzungsarten wie Wohnen und Arbeiten und mithin die Abstimmung der diesbezüglichen Festlegungen im Zonenplan, Wohnanteilplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

c) Handlungsbedarf aufgrund veränderter räumlicher Verhältnisse:

Seit der letzten Zonenplanrevision haben sich die Verhältnisse und Ansprüche an die Raumordnung in Basel in vielerlei Hinsicht geändert. Die Zonenplanrevision wird Gelegenheit für eine Gesamtbetrachtung und für das Setzen der nutzungsplanerischen Randbedingungen für die Stadtentwicklung der nachfolgenden 15 Jahre bieten. Konkrete Themen sind beispielsweise die Siedlungs- und Freiraumstruktur der Kernstadt als Teil der Agglomeration Basel (als Generalthema) und in diesem Zusammenhang unter anderem das Verhältnis von Wohn-, Arbeits- und anderen Nutzungen in Abstimmung mit dem Angebot an Verkehrsinfrastrukturen sowie die S-Bahn-Entwicklung mit ihren Chancen für zentralörtliche Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen. Ein anderes Generalthema ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, worunter etwa die Überprüfung der baulichen Dichten und die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen sowie der Immissionsschutz fallen. Bei der Gesamtrevision stellen sich nicht zuletzt auch städtebauliche Fragen, na-

mentlich bei den Entwicklungsgebieten und in Bezug auf Schutzmassnahmen für den Erhalt von wertvollen Ensembles und quartierspezifischen Typologien. Veränderungen ergeben sich auch laufend auf den Arbeitsplatzgebieten und grossen Verkehrsflächen, was zu Gelegenheiten für Erneuerungen mit positiven Auswirkungen auf das städtische Umfeld führen kann. In diesem Zusammenhang wird gemäss dem APS-Auftrag zur Umnutzung von Industriebrachen auch die Überprüfung der Flächenentwicklung der Industriegebiete mitsamt ihrer zonenrechtlichen Instrumentierung vorgenommen. Handlungsbedarf löst hier unter anderem die schleichende Durchmischung vormals einheitlich industriell genutzter Areale aus. Das heutige Reglement der Zone 7 wird dieser Entwicklung nicht in allen Fällen gerecht. Dies gilt vor allem bezüglich nachbarschaftlicher Verträglichkeiten, Risikovorsorge, Lärmschutz, Verkehr und höheren Anforderungen an die städtebauliche Qualität. Angaben zu möglichen konkreten Arealentwicklungen auf der Zone 7 sind im folgenden Abschnitt 1.4.6 mit aufgeführt.

d) Weiterführung der APS-Programme:

Das APS-Schwerpunktprogramm Logis Bâle ist auf einen längeren Zeithorizont hin angelegt. Dementsprechend wird die Zonenplan-Gesamtrevision weitere Zonenänderungen mit dem Ziel der Schaffung von 5000 Wohnungen in zehn Jahren beinhalten. Wie oben erwähnt wird auch der APS-Auftrag zur Umnutzung von Industriebrachen in der Zonenplanrevision weiter verfolgt.

1.4.6 Stand der Planung für APS-Zonenänderungen in der Gesamtrevision

Nachfolgend ist der jeweilige Planungsstand für Zonenänderungen im Sinne des Aktionsprogramm Stadtentwicklung umrissen, soweit sie für die Gesamtrevision in Frage kommen:

Kinderspital:

Das Kinderspital am Schaffhauser Rheinweg soll bei Zustimmung beider Basler Parlamente künftig in den Neubau des Universitäts-Kinderspitals beider Basel (UKBB) im Gebiet Frauenspital/Schällemätteli integriert werden. Der heutige Standort am Schaffhauser Rheinweg stellt mit seiner südexponierten Rheinlage einen der bestmöglichen Wohnstandorte in Basel dar und soll dementsprechend nach dem Umzug des Kinderspitals umgezont werden. Auf der knapp 9'000 m² grossen Parzelle können unter Berücksichtigung einer quartierüblichen Bebauung (Annahme Zone 4; AZ 1,5) rund 80-100 grosszügige Wohnungen realisiert werden.

Felix Platter-Spital:

Das Felix Platter-Spital muss kurz- bis mittelfristig saniert werden. Dabei ist eine Reorganisation der Arealfläche möglich. Voraussichtlich können beträchtliche Teile des über 5 ha grossen Areals für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Familiengartenareale:

Im Rahmen der Teilzonenplanrevision wurden weitere, im Ratschlag nicht enthaltene Familiengarten-Areale an der Allmendstrasse, an der Rankstrasse und ein Teil des Areals an der äusseren Burgfelderstrasse für eine mögliche Einzonung geprüft. Diese Vorhaben wurden zur erneuten Beurteilung anhand des „Entwicklungskonzepts Familiengartenareale“ zurückgestellt. Das Konzept wird als Vorprojekt zur Gesamt-

zonenplanrevision unter Einbezug des Zentralverbandes der Familiengärtner und der betroffenen Landeigentümer schrittweise konkretisiert.

Siedlungsrand Bruderholz-Süd / Klosterfiechten:

Die Entwicklung des Gebietes wird im Rahmen der Richtplanrevision und Gesamtrevision des Zonenplans zu prüfen sein.

Güterbahnhof Wolf:

Mit der räumlichen Reorganisation der Umschlagsaktivitäten der SBB in Basel wird mittelfristig eine neue Nutzung grosser Areale im Gebiet des heutigen Containerbahnhof Wolf denkbar. Die städtebauliche Entwicklung am Scharnier zwischen den Bürozentren des Bahnhofs Ost, dem St. Alban Quartier und dem Freizeitraum St. Jakob erfordert eine grossräumige Koordination mit weiteren Planungen in den Bereichen Verkehr und Arealentwicklung (z.B. MIBA-Areal, Dreispitz-Areal).

Zonenänderungen zur Umnutzung von Industriearealen:

Der ökonomische Strukturwandel von der Fertigung zu Forschung und Verwaltung findet in Basel weitgehend ohne Standortschliessungen und langfristige Industriebrachen innerhalb der bestehenden Firmenareale statt. Die Thematik der Aufwertung und Umwidmung von Industriearealen stellt sich in Basel deshalb einzelfallbezogen, wobei die nötigen Planungsmassnahmen laufend zu ergreifen und auf die jeweiligen Eigentümer, noch vorhandenen Altnutzungen, potenziellen Investoren und gesamtstädtischen Interessen abzustimmen sind. Die Erneuerung oder Umnutzung von Industriezonen kann nicht unmittelbar mit Massnahmen im Zonenplan oder mit langfristigen Visionen und Konzepten eingeleitet werden. Sie setzt konkrete Entwicklungsabsichten der Eigner und Nutzer voraus. Demgemäss erfolgt die Arealentwicklung projektbezogen und im kooperativen Verfahren mit den Eigentümern und anderen Akteuren. Soweit sinnvoll wird deshalb eine zeitliche Entkopplung entsprechender Zonenänderungen von der Gesamtrevision erfolgen. Die inhaltliche Abstimmung mit den übergreifenden, konzeptionellen Überlegungen der Zonenplanrevision bleibt davon unberührt. Die wichtigsten Entwicklungsvorhaben auf heutigen Industriezonen sind im folgenden Überblick dargestellt:

Dreispitz-Areal: Die Entwicklungsplanung Dreispitz wird von den Partnern Baudepartement Basel-Stadt, Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein, Dreispitzverwaltung/Finanzdepartement Basel-Stadt und Christoph Merian Stiftung gemeinschaftlich durchgeführt. Die „Vision Dreispitz“ (Herzog & de Meuron, IV/2001 – II/2002) wurde durch die „Entwicklungskonzeption“ (Ernst Basler + Partner, IV/2002 – II/2003) auf ihre Machbarkeit geprüft und darin generell bestätigt. Unter anderem ist eine teilweise Öffnung des Areals für Wohnnutzungen vorgesehen. Derzeit werden die Grundlagen für die notwendigen Änderungen der Nutzungspläne erarbeitet.

Wiesenplatz: Die Neugestaltung des Wiesenplatzes mit Ergänzung einer Wohnbauzeile entlang der Färbergasse war bisher durch Lärmemissionen der direkt benachbarten Aktienmühle blockiert. Nachdem diese ihren Betrieb eingestellt hat, kann das Projekt gemeinsam mit der Novartis wieder aufgenommen werden. Derzeit wird die Verträglichkeit möglicher neuer Nutzungen mit den im weiteren Umkreis vorhandenen Nutzungen der chemischen Industrie geprüft.

MIBA-Areal, St. Jakobsstrasse: Das Vorhaben beinhaltet die Realisierung eines grösseren Bürokomplexes mit städtebaulicher Akzentsetzung. Die Realisierung des im Wettbewerbsverfahren ausgewählten Projekts kann erst nach dem Erlass eines neuen Bebauungsplans und voraussichtlich auch einer Zonenänderung erfolgen. Das entsprechende Planungsverfahren wird zur Zeit vorbereitet.

Hafen St. Johann: Mit der möglichen Vereinigung der Baselbieter und Basler Hafengesellschaften eröffnen sich für den Hafen St. Johann Chancen einer städtebaulichen Transformation im beiderseitigen Interesse der Stadt und dem angrenzenden „Campus des Wissens“ der Novartis AG. Aufgrund dieser Verflechtung wird die Gesamtentwicklung des Gebiets in enger Zusammenarbeit mit den Planungs-Fachleuten der Novartis, den von Ihnen beauftragten Experten und den kantonalen Planungsstellen vollzogen. Für den Hafen St. Johann werden die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Freiräume sowie attraktiver Wohn-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungsnutzungen geprüft. Gegenwärtig werden die Synergiepotenziale mit dem Campus-Projekt der Novartis ausgelotet. Ende 2004 sollen Vorschläge erster konkreter nutzungsplanerischer Massnahmen gemacht werden.

Volta-Nord: Mit einer optimierten Bewirtschaftung der Industriezone im Bereich des Güterbahnhofs sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Gewerbebetriebe und Erweiterungsmöglichkeiten für die benachbarte COOP geschaffen werden. Auf dem südlichsten Teil des COOP-Geländes in der Zone 5a wird zur Arrondierung des Quartiers anstelle der heutigen Garagennutzung die Einführung einer gemischten Nutzung einschliesslich Wohnen bei Aufhebung der Industrieschraffur angestrebt.

Schorenareal (Industrieschraffur auf Zone 3): Die Novartis hat ihr Vorhaben zur Umnutzung des Schorenareals wieder aufgenommen. Während das Verwaltungsgebäude im südlichen Teil des Areals mittelfristig noch weiter genutzt wird, steht der nördliche Teil künftig für eine neue Nutzung zur Verfügung. Das Baudepartement untersucht gemeinsam mit der Novartis die Optionen für eine Arealentwicklung.

Areal der ehemaligen Stückfärberei: Die Tivona AG als Eigentümerin plant die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, von Detailhandelsfirmen, Büros, eines Hotels und Bowlingcenters. Die teilweise Zonenänderung und der Erlass eines Bebauungsplans wurden im Juni 2003 öffentlich aufgelegt. Die Vorlage soll noch im Jahr 2004 an den Grossen Rat überwiesen werden.

Weitgehend unter privater Regie: und voraussichtlich ohne Zonenänderungen erfolgen weitere Arealentwicklungen auf dem Novartis-Areal im St. Johann (Campus des Wissens), an der Badenstrasse (Science-Park) sowie im südlichen Klybeck mit dem Hauptsitz der Ciba.

1.5 Planung und Raumverträglichkeit

Mit dem APS-Auftrag zur Teilzonenplanrevision wurde beschlossen, einzelne zeitlich entkoppelbare Massnahmen im Interesse des qualitätvollen Wohnungsbaus vorge-schaltet zur Gesamtrevision zu behandeln. Auch unter dieser klaren Schwerpunktsetzung wurde sowohl der umfassenden raumplanerischen Abwägung im Sinne des Bundesgesetz über die Raumplanung als auch der Abstimmung mit der folgenden Zonenplan-Gesamtrevision Rechnung getragen:

- a) Die relevanten gesetzlichen und planerischen Ziele auch ausserhalb der politischen Ziele des Aktionsprogramms Stadtentwicklung sind beachtet, namentlich: Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999, Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Richtplan des Kantons Basel-Stadt und vorhandene Konzepte zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung (z.B. städtebauliches Konzept der Trinationalen Agglomeration Basel, Naturschutzkonzept, Klimaanalyse der Region Basel, Freiraumkonzept der Stadt Basel).
- b) Zwecks inhaltlicher und instrumenteller Abstimmung von Teil- und Gesamtrevision wurden in einem Vorprojekt die wesentlichen raumplanerischen Randbedingungen und Entwicklungspotentiale für das Stadtgebiet insgesamt zusammengestellt.

Mit dem Vorprojekt zur Gesamtrevision und unter Beachtung der gesetzlichen Randbedingungen und bestehenden räumlichen Ziele wurden keine Vorbehalte gegen die Umsetzung der Teilrevision oder gegen die vorliegenden Zonenänderungs-Anträge erkennbar. Von den im Ratschlag vorgeschlagenen Zonenänderungen sind primär nur lokale oder grossräumigen Zielsetzungen entsprechende Wirkungen und Folgen zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Verbesserung des Wohnumfeldes als auch die Siedlungs- und Freiraumentwicklung und den Umweltschutz. Die Zweckmässigkeit und Raumverträglichkeit der Einzelmassnahmen wird positiv beurteilt.

1.6 Berücksichtigung von Ökologie und Freiraumbelangen

1.6.1 Anforderungen an die Nutzungsplanung

In Basel hat sich die Vorgehensweise etabliert, bei Zonenänderungen im langfristigen Saldo eine quantitativ ausgeglichene Grünzonen-Bilanz anzustreben und den Ersatz weiterer betroffener ökologischer Belange jeweils fallspezifisch zu behandeln. In der Sitzung der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) vom 7. November 2001 wurden anlässlich des Ratschlages 9100 zum Areal Diakonat Bethesda diese Anforderungen für künftige Umzonungen von Grünzonen aus Sicht des Parlaments bekräftigt und konkretisiert: Planungen zur baulichen Nutzung bisheriger Grünzonen oder ökologisch wertvoller Areale sollen einen entsprechenden Ersatz an anderem Ort bieten oder auf ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept abstellen.

Das Baudepartement hat im Frühjahr 2002 sowohl aufgrund eines Vorstosses im Grossen Rat (Anzug Susanne Signer und Kons.) als auch auf der Grundlage regierungsrätlicher Ziele (Politikplan 2002 – 2005) ein Freiraumkonzept für die Stadt Basel in Auftrag gegeben. Im Mai 2004 wurden die Arbeiten zum Konzept abgeschlossen. Zentral geht es im Konzept um die Verknüpfung natur- und kulturräumlicher Anliegen vor allem im öffentlichen Raum. Als Planungsgrundlage für die Teilzonenplanrevision dient das Konzept dazu, neben der rein quantitativen Grünzonenbilanz auch qualitative, raumplanerische Aspekte der Freiraumplanung zu berücksichtigen.

Demnach ergeben sich folgende Stossrichtungen:

- a) In der Summe der Einzelprojekte wird eine per Saldo zumindest ausgeglichene Grünzonenbilanz erreicht.
- b) Die Einzelprojekte werden mit dem Freiraumkonzept Basel abgestimmt.

Diese Aussagen beziehen sich auf die Teilzonenplanrevision mit den in diesem Ratschlag enthaltenen Arealen und mit den Arealen in separaten Verfahren.

Ergänzend zu den planungspolitischen Anforderungen kommen für besonders wertvolle Biotope zusätzliche Naturschutzbestimmungen zur Anwendung: Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind im schweizerischen Natur- und Heimatschutzgesetz verankert (Art. 18, Abs. 1 NHG) und werden im Basler Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG BS) konkretisiert. Gemäss Art. 9, Abs. 1 NLG BS sind beeinträchtigende Eingriffe in geschützte oder schützenswerte Naturobjekte zu vermeiden und, wenn sie unter Abwägung aller Interessen unvermeidbar sind, zu ersetzen. Das Gesetz macht keine konkreten Angaben, wie ein angemessener Ersatz zu erfolgen hat. Entscheidend ist aber eine funktional, qualitative Gleichwertigkeit (BUWAL Leitfaden Umwelt 11: 46, 120)². Unabhängig von Ersatzmassnahmen für einzelne Eingriffe sind Möglichkeiten für Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung in intensiv genutzten Räumen auszuloten (ökologischer Ausgleich Art. 18, Abs. 2 NHG).

1.6.2 Grünzonen-Bilanz

Die Teilzonenplanrevision beinhaltet Einzonungen und Neuschaffungen von Grünzonen gemäss der unten stehenden Tabelle. Per Saldo ergibt sich für die im vorliegenden Ratschlag vorgeschlagenen Zonenänderungen ein leichter Zuwachs der Grünzonen um ca. +0.3 ha. Für die ganze Teilzonenplanrevision einschliesslich der separaten Projekte ist ein noch erheblich grösserer Überschuss absehbar. Der konkrete Wert ist davon abhängig, in welchem Ausmass bei einer allfälligen Umzonung des Areals IWB Reservoir Teilbereiche aus der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in Grünzone überführt werden (ca. +1 bis +1.3 ha) und inwieweit der Innenbereich des Landhof-Areals in eine Grünzone überführt wird, oder der Grünanteil auf andere Weise abgesichert wird (bis ca. +1ha Grünzone). Der bedeutendste Zuwachs an Grünzonen erfolgt mit ca. 6 ha im Rahmen der Arealentwicklung auf dem ehemaligen DB-Areal.

Ein Teil der Grünzonen-Zuwächse basiert auf der rechtlichen Absicherung bereits bestehender Grünflächen durch die Überführung aus Bauzonen in die Grünzone. Dadurch wird ein langfristiger, quasi „parlamentarischer“ Schutz vor Überbauung gewährleistet, der nicht mehr von den aktuellen Nutzungswünschen der Arealigentümer abhängig ist.

² Dabei kann in begründeten Fällen die Ersatzmassnahme auch andere Biotoptypen umfassen als das beeinträchtigte Naturobjekt (BUWAL Leitfaden Umwelt 11: 42). Bietet die Ersatzfläche eine höhere ökologische Qualität als die Eingriffsfläche, kann auch Flächendefizit akzeptabel sein, (BUWAL Leitfaden Umwelt 11:99 = Urteil VWG Kt. Freiburg 9.Mai2000).

Tabelle: Grünzonenbilanz Teilzonenplanrevision
(vorliegender Ratschlag & separate Verfahren)

	Areal	Änderung Grünzone [ha]
vorliegender Ratschlag	Belforterstrasse	0
vorliegender Ratschlag	Oberer Batterieweg	-0,3
vorliegender Ratschlag	Gundeldinger Feld	0
vorliegender Ratschlag	Warteck 2	0
vorliegender Ratschlag	Altrheinweg	0
vorliegender Ratschlag	St. Johannspark	0,7
vorliegender Ratschlag	Augenspital	0
vorliegender Ratschlag	Rosenau**	0,4
vorliegender Ratschlag	Reservoirstrasse	-0,5
separates Verfahren (abgeschlossen)	Bethesda-Areal	-0,3
separates Verfahren (abgeschlossen)	Riehenring	0,1
separates Verfahren (abgeschlossen)	Falkensteinerpark (Beb.Pl.)	0,2
separates Verfahren (Zonenänderung noch nicht rechtskräftig)	DB-Areal/Erlenmatt**	6,0
separates Verfahren (in Arbeit)	IWB-Reservoir*	1,1
separates Verfahren (in Arbeit)	Landhof***	1,0
Bilanz vorliegender Ratschlag		0,3
Bilanz inklusive separater Verfahren		8,4

* Angaben gemäss Projektstand.

** Grünzonen als Teil projektbezogener ökologischer Ersatzmassnahmen
(Rosenau: 0,4 ha, DB-Areal: 3,5 ha).

***Gemäss öffentlichen Grünflächen im Siegerentwurf des Wettbewerbs.

1.6.3 Auswirkungen auf Naherholung und Naturschutz

Nutzbarkeit von Grünflächen

Für die Bevölkerung ist vor allem die Nutzbarkeit von Grünflächen wichtig. Mit der Teilrevision des Zonenplans werden öffentlich zugängliche Grünflächen wie Parks oder Sportanlagen nicht negativ tangiert und auf dem DB-Areal beträchtlich ausgebaut. Im Gebiet des IWB-Reservoirs und im Landhofareal sehen die Planungen vor, bestehende, für die Quartierbevölkerung weitgehend verschlossene Grünflächen besser zugänglich zu machen und attraktiver zu gestalten. Die Einzoning des Areals Oberer Batterieweg betrifft Familiengärten, die für die Öffentlichkeit nur beschränkt zugänglich sind (vgl. Kap. Familiengärten). Die zu Überbauung vorgesehene Grünzone an der Reservoirstrasse wurde trotz ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers bisher landwirtschaftlich genutzt.

Abstimmung mit dem Freiraumkonzept Basel (FRK)

Das im Frühjahr 2004 abgeschlossene Freiraumkonzept mit seiner Synthese natur- und kultureller Belange im Stadtgebiet sowie seinen Hinweisen zur Sicherung, Aufwertung und Entwicklung städtischer Freiräume wurde bei den Planungen zur Teilzonenplanrevision berücksichtigt. Mit den vorgeschlagenen Zonenänderungen wird nicht nur die oben erwähnte quantitativ positive Grünzonenbilanz erreicht. Die

neuen Grünzonen sind in gesamtstädtischer Perspektive an solchen Standorten platziert, wo in dicht bebauten Quartieren ein besonderer Bedarf besteht oder wo wichtige städtische Grünverbindungen gestärkt werden. Entsprechende Berührungspunkte bestehen bei folgenden im Ratschlag enthaltenen Arealen (vgl. auch Vorhabenbeschriebe in Kapitel 2):

Oberer Batterieweg: Das Areal liegt im gut durchgrünerten Bruderholz-Quartier in Nähe zur offenen Landschaft, so dass die teilweise Umwandlung ohnehin nicht öffentlich zugänglicher Familiengärten in die Zone 2a vertretbar ist. Mit dem Projekt wird zudem die im FRK geforderte Grün- und Wegeverbindung zwischen Batterie und Kirschtal entlang der Promenade Rappenbodenweg durch eine neue Grünzone langfristig gesichert bzw. erst als durchgängige Verbindung ermöglicht (Umwandlung des südlichen Teils der Familiengärten bei Erhalt der Grünzone).

Belforterstrasse: Das Planungsgebiet umfasst den Parkplatz Bachgraben am Ausgang der Grünverbindung zwischen Allschwil und Iselinquartier in den langfristig geplanten Landschaftspark Nordwest auf französischem Territorium. Gemäss FRK sollen bei baulichen Verdichtungen die Ansätze einer Grünachse zum Landschaftspark einbezogen werden. Die vorgeschlagene Einzonung für eine Wohnbebauung beschränkt sich deshalb auf den nordöstlichen Teil des Parkplatzes im Anschluss an bereits bestehende Wohnbauten. Der südwestliche Teil wird definitiv der Allmend zugeordnet und kann somit nicht überbaut werden. Dieser Allmendbereich ist langfristig am besten geeignet, die Grün- und Wegeverbindung in den künftigen Landschaftspark herzustellen. Solange die Parkplatznutzung auf der Allmend fortgeführt wird, verbessert der grosszügige ca. 40 Meter breite Vorgartenbereich in der neuen Bauzone die Grünvernetzung nach Frankreich (vgl. Abb. In Kapitel 2.3).

Augenspital: An der Kreuzung St. Johannis-Ring – Mittlere Strasse weist das FRK ein Potential für einen neuen quartierbezogenen Platz aus. Mit der Teilrevision wird in diesem Bereich eine Aufweitung der Zone 4 vorgesehen, um die ortstypische viergeschossige Randbebauung auch rückversetzt um einen Platz zu ermöglichen. Die konkrete Dimensionierung und planerische Sicherung der Platzanlage soll erst im Zuge konkreter Entwicklungsprojekte fixiert werden.

Rosenau: Der südwestliche Teil des Perimeters wird in die Grünzone überführt. Damit werden Flächen für ökologische Ersatzmassnahmen zum Bau der Nordtangente gesichert und die vom FRK vorgesehene ökologische Vernetzung entlang des Korridors der Flughafenstrasse ins Elsass gestärkt.

1.6.4 Familiengartennutzung

Entwicklungskonzept Familiengartenareale

Familiengärten haben ihre eigene Bedeutung als Teil des städtischen Erholungsangebots, als Teil Basler Quartierbilder oder als Teil der Freiraum- und Grünraumsysteme. Allerdings ist das Interesse an der Gartennutzung seit geraumer Zeit rückläufig, wohingegen Flächen für andere Nutzungen sehr knapp sind.

Das Baudepartement erarbeitet derzeit als Vorprojekt zur Gesamtzonenplanrevision ein Entwicklungskonzept, welches die Familiengartenareale aus den Perspektiven Städtebau & Stadtentwicklung, Naturschutz & Freiraumplanung sowie aus der Sicht der Familiengartennutzung bewertet und langfristige Entwicklungsziele im gesamt-

städtischen Kontext aufzeigt. Nachdem vom Hochbau- und Planungsamt (Hauptabteilung Planung) zusammen mit der Abteilung Familiengärten und der Naturschutzfachstelle in der Stadtgärtnerei ein erster Konzeptentwurf erarbeitet wurde, erfolgt derzeit die vertiefte Abstimmung mit den Interessen von Familiengartenvereinen und Landeigentümern.

Grundsätzlich sollen die Familiengartennutzungen als ein Bestandteil des Stadtgefüges weitgehend erhalten bleiben. In begrenztem Ausmass werden besonders geeignete Standorte zur Öffnung für das Wohnen, für öffentliche Freiraumnutzungen und zugunsten der ökologischen Vernetzung vorgeschlagen.

Die langfristige Perspektive des Konzepts soll Planungssicherheit für alle Betroffenen schaffen und im Falle von Umnutzungen die frühzeitige Einleitung von Begleitmassnahmen sicher stellen (z.B. die Sicherung von ausreichend Ersatz auf anderen Gartenarealen in der Nähe, planungsrechtliche Sicherung nicht auf Grünzonen gelegener Familiengärten).

Das Familiengartenareal am Oberen Batterieweg

Mit der Einzonung des Familiengartenareals am Oberen Batterieweg in die Bauzone 2a wird eine Wohnüberbauung geringer Dichte zulässig. Die Gartennutzung wird damit nicht unmittelbar in Frage gestellt. Die bestehenden Pachtverträge bleiben zunächst auch nach erfolgter Zonenänderung gültig. Angesichts der relativ geringen Zahl von ca. 30 betroffenen Gartenpächtern kann das Baudepartement (Stadtgärtnerei) vor einer allfälligen Umnutzung Ersatzangebote in anderen nahegelegenen Anlagen bereitstellen. Namentlich kommen dafür die Familiengärten „Gundeldingen“, „auf der Alp“, „Sternwarte“, „Studio“, „Thiersteinerrain“ und „zu den drei Häusern“ in Frage. Über die normale Pächterfluktuation wird auf diesen Arealen binnen ein bis zwei Jahren eine ausreichende Anzahl von Gartenparzellen frei, welche dann für Pächterinnen und Pächter aus dem Areal Oberer Batterieweg reserviert werden können.

Die Einzonung des Familiengartenareals am oberen Batterieweg ist mit der Strategie des „Entwicklungskonzepts Familiengartenareale“ kompatibel, da im gesamtstädtischen Vergleich wichtige Voraussetzungen für eine Umnutzung erfüllt werden:

- Städtebau & Stadtentwicklung: Die Umzonung erschliesst eine vorzügliche, ruhige Wohnlage an guter Adresse, die bereits weitgehend erschlossen ist und baulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden kann.
- Naturschutz & Freiraumplanung: Das Areal enthält keine wertvollen Biotope. Die Lage in einem bereits durchgrünten Quartier macht den geringen Verlust an Grünflächen vertretbar, zudem im Zuge des Umnutzungsvorhabens die Freiraumverbindung der Rappenbodenpromenade komplettiert und planungsrechtlich als Grünzone gesichert wird.
- Familiengartennutzung: In der näheren Umgebung können ausreichend Ersatzgärten für die betroffenen Pächterinnen und Pächter bereitgestellt werden.

1.6.5 Schaffung von Grünflächen in weniger durchgrünten Quartieren

Das Baudepartement wurde im Rahmen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung beauftragt zu prüfen, wie Landwertsteigerungen bei der Einzonung von Baugebieten

auf dem Bruderholz zur Finanzierung von Grünflächen in weniger durchgrünzten Quartieren genutzt werden können. Im Rahmen der Teilzonenplanrevision werden entsprechende Einzonungen auf den Arealen Oberer Batterieweg, Reservoirstrasse und als separates Verfahren eine teilweise Umzonung des Areals des IWB-Reservoirs vorgeschlagen.

Es ist vorgesehen, den Mehrwertabgabefonds als bereits vorhandenes, flexibles Instrument zur Umsetzung dieses APS-Auftrages zu nutzen. Die Poolbildung der Mehrwerterträge und die derzeit ausreichende Ausstattung des Mehrwertfonds erlauben es, Massnahmen für Grünflächen zu finanzieren, wenn Gelegenheiten für geeignete Projekte bestehen – auch ohne exakte zeitliche Übereinstimmung mit der Mehrwertschaffung auf dem Bruderholz im Einzelfall. Mehrwerte fallen erst mit der konkreten baulichen Neunutzung der ein- und umgezonten Areale an. Quantitative Angaben sind deshalb derzeit noch nicht möglich. Der Nachweis der Verwendung von Mehrwerten aus dem Bruderholz für Massnahmen in weniger grünen Quartieren kann letztendlich per Saldo erfolgen, wenn konkrete Projektangaben vorliegen.

Unabhängig von der Finanzierung neuer Grünräume über die Mehrwertabgabe wird mit der Teilzonenplanrevision eine Ausweitung der Grünzonen in dicht bebauten Quartieren mit unterdurchschnittlicher Grünraumversorgung erreicht: Im St. Johann (+1.1 ha Ausdehnung der Grünzone St. Johannis-Park und neue Grünzone Rosenau), im Wettstein (voraussichtlich ca. +1 ha Grünzone im Landhof) und vor allem auf dem ehemaligen DB-Areal mit Ausstrahlung auf das Rosental- und Matthäusquartier (ca. +6 ha) werden deutliche Grünzonen-Zuwächse erreicht. Auch die bereits abgeschlossenen Zonenänderungen Riehenring 201 und Bebauungsplan Falkensteinerpark trugen zu einer Umschichtung von Grünzonen zugunsten dicht bebauter Quartieren bei.

1.7 Bauzonenbedarf

Zu den Grundlagen der späteren Gesamtrevision gehört der Nachweis des Bauzonenbedarfs. Gemäss Art. 15 b RPG sollen Bauzonen nur im Rahmen des voraussichtlichen Bedarfs der nächsten 15 Jahre eingezont werden. Ziel ist es, ein überdimensioniertes Angebot an Bauland zu vermeiden und zur haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens im Sinne des Bundesgesetzes beizutragen.

Eine Erhebung des Baudepartements Basel-Stadt (Hochbau- und Planungsamt) für das Bundesamt für Raumentwicklung im August 2003 ergab, dass nur ca. 0.7% der städtischen Bauzonen noch nicht bebaut sind. Dies ist im Vergleich zu anderen Gemeinden ein äusserst geringer Wert. Auf Basler Gemeindegebiet bestehen praktisch keine nennenswerten zusammenhängenden Baulandreserven. Mit der Teilzonenplanrevision einschliesslich separater Auflagen wird das Angebot an Bauzonen um ca. 0.6% ausgeweitet. Aufgrund der generellen Baulandknappheit in Basel und der Standortqualität der neuen Bauzonen ist ein nicht benötigtes Überangebot an Bauzonen in Folge der Teilzonenplanrevision nicht absehbar. Die Nutzung von Entwicklungspotenzialen im gut erschlossenen Agglomerationszentrum Basel entspricht zudem auch aus regionaler Perspektive den Zielen einer nachhaltigen Raumplanung.

a) Wohnnutzungen:

Der grundsätzliche Bedarf an neuen Angeboten für den qualitativen Wohnungsbau ist mit dem Auftrag zur Teilrevision vordefiniert und unbestritten. Die Ziele von Logis Bâle zur Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Wohnumfeldqualitäten korrespondieren grundsätzlich mit den raumplanerischen Zielen zur Innenentwicklung, Reurbanisierung und der verbesserten Struktur der verschiedenen Raumnutzungen innerhalb der Agglomeration. Mit der Umsetzung der Teilzonenplanrevision können dazu positive Beiträge geleistet werden.

Die gesamte Teilzonenplanrevision inklusive separater Verfahren schafft zusätzliche Potenziale zur Errichtung von ca. 1000-1400 Wohnungen. Alleine schon die Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnfläche pro Einwohner rechtfertigt diese Ausweitung des Angebots an Wohnflächen hinreichend.

b) Arbeitsflächen:

Zonenänderungen zur Schaffung von neuen Arbeitsplatzgebieten sind mit Ausnahme des Areals Rosenau nicht Inhalt der vorliegenden Teilzonenplanrevision. Sie erfolgen projektbezogen in individuellen Nutzungsplanverfahren. Die vorgesehene Arbeitsnutzung für das Areal Rosenau ergibt sich aus der hervorragenden verkehrstechnischen Erschliessung in Verbindung mit der geringen Eignung des Standorts für andere Nutzungen.

c) Öffentliche Nutzungen:

Der mittel- und langfristige Bedarf an Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird laufend innerhalb des Baudepartements und im Kontakt mit den jeweiligen Trägern öffentlicher Einrichtungen sowie Areal- und Gebäudeeigentümern ermittelt. Die absehbaren Entwicklungen in der Spitalplanung haben zum aktuellen Umzonungsvorschlag für das Areal Augenspital geführt.

1.8 Mehrwertpotentiale

1.8.1 Allgemeines

Das Bau- und Planungsgesetz BPG sieht unter § 120 ff die Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte vor. Zum Zeitpunkt der Realisierung haben die Grundstückseigentümer vom entstandenen Bodenmehrwert 50% als Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ermittelt und durch das Baudepartement verfügt. Die Zahlung wird bei Baubeginn fällig.

Grundlage für die Berechnung der Mehrwertabgabe ist das mit dem Baubegehren eingereichte Projekt. Mit diesem werden Grundstücksgrosse, Bauzone, Spezielle Bauvorschriften, Baukubus, Nutzungsabsicht, Bruttogeschossfläche u.a.m. deklariert.

Areale des vorliegenden Ratschlags

<u>Reservoirstrasse:</u>	Sektion 4, Teil von Parzelle 0155 ⁰³ , Parzelle 0156 ⁰²		
Ist-Zustand	Teil von Parzelle 0155 ⁰³	Grünzone	5'475 m ²
	Parzelle 0156 ⁰²	Grünzone	223 m ²
	Total Grünzone		5'698 m ²
Neue Fläche	zusätzliche Fläche in Bauzone 2a		ca. 4'638 m²

Die Einzonung von ca. 4'638 m² Grünfläche in die Zone 2a führt zu einem Bodenmehrwert und damit bei Bebauung des Areals zu einer Mehrwertabgabe.

<u>Oberer Batterieweg:</u>	Sektion 4, Parzellen 3480 ⁰¹ , 9241 ⁰⁰ und 9244 ⁰⁰		
Ist-Zustand	Teil von Parzelle 9244 ⁰⁰	Allmend	ca. 1'653 m ²
	Parzelle 3480 ⁰¹	Grünzone	4'320 m ²
	Teil von Parzelle 9241 ⁰⁰	Grünzone	ca. 380 m ²
	Total Grünzone		ca. 4'700 m ²
Neue Flächen	Bauzone 2a		ca. 4'320 m²
	Allmend		ca. 380 m ²
	Grünzone, zwei Flächen westlich der Oscar Frey-Strasse		ca. 1'653 m ²

Die Einzonung von ca. 4'320.0 m² Grünfläche in die Zone 2a führt zu einem Bodenmehrwert und damit bei Bebauung des Areals zu einer Mehrwertabgabe.

<u>Belforterstrasse:</u>	Sektion 2, Parzelle 9160 ⁰⁰		
Ist-Zustand	Teil der Strassenparzelle 9160 ⁰⁰		ca. 12'145 m ²
Neue Flächen	Bauzone 4		ca. 6'775 m²
	Allmend		ca. 5'370 m ²

Die Umzonung von ca. 6'775.0 m² von der Zone NÖI in die Zone 4 führt zu einem Bodenmehrwert und damit bei Bebauung zu einer Mehrwertabgabe.

<u>Augenspital:</u>	Sektion 1, Parzellen 0534 ⁰¹ , 1972 ⁰¹ und 0723 ⁰²		
Ist-Zustand	Parzelle 0534 ⁰¹	NÖI	7'574 m ²
	Parzelle 1972 ⁰¹	NÖI	574 m ²
	Parzelle 0723 ⁰²	Schutzzone	414 m ²
	Total NÖI und Schutzzone		8'562 m ²
Neue Flächen	Bauzone 4, Teil der Parzellen 0534 ⁰¹ , 1972 ⁰¹ , 0723 ⁰²		ca. 5'082 m²
	Bauzone 3, Teil von Parzelle 0534 ⁰¹		ca. 3'480 m²
	Total Zonen 4 und 3		ca. 8'562 m ²

Die Umzonung von ca. 7'574.0 m² der Zone Nöl und 574.0 m² Ortsbild Schutzzone in die Zonen 3 und 4 führt zu einem Bodenmehrwert und damit bei Neubebauung voraussichtlich zu einer Mehrwertabgabe.

Klybeckstrasse / Altrheinweg:

Ist-Zustand:	Zone 7, Sektion 7, Parzellen 1665 ⁰⁶ , 2'644 ⁰⁰ , 2645 ⁰⁰ , 2646 ⁰⁰ , 2272 ⁰⁰ , 2273 ⁰⁰ , 2274 ⁰¹ , 2275 ⁰² , 2130 ⁰⁰ , 2129 ⁰⁰ , 2128 ⁰⁰ , 2244 ⁰⁰ , 1701 ⁰¹	3'674 m ²
--------------	--	----------------------

Neue Fläche	Bauzone 4	3'674 m²
--------------------	------------------	----------------------------

Die Umzonung von ca. 3'674.0 m² Zone 7 in die Zone 4 kann zu einem Bodenmehrwert und bei einer allfälligen Aufstockung der derzeitigen Nutzung zu einer Mehrwertabgabe führen.

Rosenau:

Ist-Zustand	Allmend, Sektion 1, Teil von Parzelle 9217 ⁰¹	ca. 8'696 m ²
-------------	--	--------------------------

Neue Flächen	Zone 7	ca. 4'319 m²
	Grünzone	ca. 4'377 m ²
	Total Zone 7 und Grünzone	ca. 8'696 m ²

Die Einzonung von ca. 4'319.0 m² in die Zone 7 führt zu einem Bodenmehrwert und damit bei Bebauung zu einer Mehrwertabgabe.

Gundeldingerfeld:

Die Aufhebung der Industrieschraffur führt zu keiner Mehrwertabgabe.

Warteck 2:

Die Aufhebung der Industrieschraffur führt zu keiner Mehrwertabgabe.

St. Johannis-Park:

Ist-Zustand	Keiner Zone zugewiesenes Gebiet
-------------	---------------------------------

Neue Zone	Grünzone
------------------	----------

Die Einweisung in die Grünzone führt zu keiner Mehrwertabgabe.

1.9 Zonenrechtliche Anmerkungen

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die vorliegenden Plan- und Beschluss-Entwürfe der Teilzonenplanrevision basieren auf den Zonenarten gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999. Alle Projektareale sind planungsrechtlich hinreichend erschlossen. Die Planungswerte Lärm sind auf den Arealen Reservoirstrasse, Oberer Batterieweg, Belforterstrasse und Rosenau eingehalten (Art. 29 LSV). Die weiteren umweltrechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Die Festlegung von Mindestwohnflächenanteilen:

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzungsarten wie Wohnen und Arbeiten richtet sich für die Stadt Basel nach altem Recht (§ 179 BPG). Entsprechende Bestimmungen und Festlegungen sind in § 1 Anh. HBG und in der Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil (RRB vom 20. Juni 1995, gestützt auf § 11 c HBG) und ergänzend im Wohnanteilplan von 1995 enthalten. Für die Gebiete der Teilzonenplanrevision erfolgt die Neufestlegung von Mindestwohnanteilen davon abweichend gestützt auf § 95 Abs. 1 Ziff. 4 BPG, also nach neuem Recht. Solange Zonenpläne nichts Abweichendes vorsehen, richten sich die Definition der Wohnfläche, der Wohnflächenanteil, die Ausnahmen und der Vollzug nach den Bestimmungen der Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil (RRB vom 20. Juni 1995).

Für die Areale Gundeldingerfeld und Warteck 2 ist keine Änderung der Zonenart, sondern lediglich die Aufhebung der Industrieschraffur vorgesehen (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG). Für diese Areale gelten weiterhin die Festlegungen und Bestimmungen aus dem Wohnanteilplan und der Verordnung von 1995.

Änderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung:

Am 22. Oktober 2003 genehmigte der Grosse Rat den Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) der Stadt Basel. Im vorliegenden Ratschlag wird die Änderung der Empfindlichkeitsstufen für die Areale Klybeckstrasse/Altrheinweg, Rosenau und Belforterstrasse beantragt.

Spätere Planungsschritte:

Für verschiedene Areale werden Landumlegungen durchzuführen und neue Bau- und Strassenlinien festzusetzen sein. Diese Planungsschritte erfolgen nach Beschluss der Zonenänderungen abgestimmt auf die konkreten Bauprojekte. Die Durchführung von Varianzverfahren und/oder die Festsetzung von Bebauungsplänen ist nach erfolgtem Zonenänderungsbeschluss prinzipiell für alle Areale möglich, aber nicht zwingend vorgesehen.

2 Beschrieb der Einzelvorhaben

2.1 Areal Reservoirstrasse

Situation:

Die Konsensbeschlüsse aus dem Mitwirkungsprozess „Werkstadt Basel“ und die Aufträge aus dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel sehen „Massnahmen zur Nutzung von Landreserven auf dem Bruderholz“ vor. Die Einzonung des Areals Reservoirstrasse wurde vom APS-Lenkungsausschuss anlässlich seiner Sitzung vom 17. Januar 2001 befürwortet und von der Projektleitung Logis Bâle in einer Sitzung vom 10. September 2001 unterstützt. In den verwaltungsinternen Vernehmlassungen hat sich gezeigt, dass das Areal – im Gegensatz zu den ursprünglich ebenfalls für eine Einzonung in Betracht gezogenen Arealen Im Tiefen Boden und Jakobsbergerweglein – für eine Einzonung gut geeignet ist.

Der Planungsperimeter umfasst den in der Grünzone gelegenen Teil der Parzelle IV 155 (ca. 5'475 m²) und die Parzelle IV 156 (223 m²). Beide befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Das in der Grünzone verbleibende Gebiet enthält eine artenreiche Wiese. Entlang der Reservoirstrasse besteht auf der Allmend eine Linden-Reihe.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Von den in der Grünzone liegenden ca. 5698 m² des betreffenden Areals an der Reservoirstrasse sollen ca. 4'638 m² der Zone 2a zugewiesen werden. Der westliche Teil des Areals mit ca. 1060 m² verbleibt in der Grünzone.

Das Vorhaben erfordert neben der Einzonung die Festsetzung des Mindestwohnflächenanteils (kein Geschoss Arbeitsflächen zulässig). Auf dem Areal besteht Potenzial für ca. 16 Wohnungen.

Städtebau:

Mit der Bebauung des Grundstückes wird die an der Reservoirstrasse gegenüber dem Wasserturm bereits bestehende und an der Biascastrasse endende Häuserzeile fortgesetzt und das an der südlichen Parzellengrenze gelegenen Baugebiet ergänzt. Mit der im westlichen Perimeter verbleibenden Grünzone wird der Siedlungsabschluss gegenüber der Predigerhofstrasse betont und auf die heutige Bauflucht begrenzt.

Die Zone 2a entspricht der herrschenden Zoneneinteilung und Gebäudetypologie auf dem Bruderholz. Eine zonenkonforme Bebauung ermöglicht maximale Gebäudetiefen von 12 m, Wandhöhen von 8 m, Firsthöhen von 12,5 m sowie Gebäudelängen von 25 m resp. 35 m bei mindestens drei Wohneinheiten pro Block. Die überbaubare Fläche beträgt maximal 50% der hinter der Baulinie liegenden Parzellenfläche. Die bauliche Umsetzung soll mit Hilfe einer Gesamtüberbauung einheitlich in Erscheinung treten.

Ökologie/Freiraumkonzept:

Mit der Erweiterung auf die zunächst als Privatparzellen vorgesehen Gebiete „Im tiefen Boden“ Anfang der 40er Jahre wurde der wesentliche Qualitätsgewinn für die öffentliche Grünanlage um Wasserturm und Batterie erreicht, die seither als kompakte Form gesichert ist. Für eine Erweiterung der mehr als 5 ha umfassenden Grünanlage über die Reservoistrasse hinweg auf den Ackerstreifen des Planungsperimeters besteht seitdem kein Anlass mehr.

Der westliche Teil des Planungperimeters, der eine Fläche von ca. 1'100 m² umfasst, verbleibt in der Grünzone und trägt der Erhaltung der artenreichen Wiese um die dortige IWB-Anlage Rechnung.

Im Bereich der Einzonung soll mit einer Baulinie ein 4 m tiefer Vorgarten zur Parzellengrenze an der Reservoistrasse gesichert werden, so dass ein ausreichender Abstand zur dortigen Lindenreihe besteht. Die Bäume selbst verbleiben in der Allmend. Von den ca. 4'600 m² neuer Bauzone entfallen somit ca. 690 m² auf den Vorgartenbereich. Das Land hinter der Baulinie mit einer Fläche von rund 3'600 m² muss mindestens eine Freifläche von 50 % aufweisen. Zwei Drittel davon und der Vorgarten sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Die effektiv bebaubare Fläche reduziert sich damit auf ca. 1'800 m². Der Rest von ca. 2'800 m² bleibt als Grün- und Freifläche erhalten.

Die wegfallende Grünzone wird im Rahmen der Teilzonenplanrevision durch neue Grünzonen an anderen Standorten mit derzeit noch geringem Grünzonenangebot ausgeglichen (vgl. Kap. 1.6.2).

Baureife/Erschliessung:

Das Areal ist planungsrechtlich bereits erschlossen. Über die Tramlinien 15 und 16 sowie die nahe gelegene Buslinie 37 besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch für den Velo- und Fussgängerverkehr bestehen gute Anschlüsse an die übergeordneten Netze.

Die zusätzlich entstehende Wohnnutzung führt zu einer nur geringfügigen Mehrbelastung der bestehenden Infrastrukturen durch den motorisierten Individualverkehr. Mit der Giornicostrasse verfügt das Areal über eine Hauptsammelstrasse in unmittelbarer Nähe, welche direkt über die Predigerhof- oder Biascastrasse erreicht werden kann.

Am westlichen Ende umschliesst das Grundstück die ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel befindliche Liegenschaft Sektion IV Parzelle 156, auf der die Industriellen Werke Basel verschiedene Leitungen betreiben (Leitungsrechte ID.2000/004644 und ID.2000/004646). An der südlichen Parzellengrenze besteht über eine Fläche von 378 m² ein Bauverbot (Dienstbarkeit ID.1955/000184) zugunsten der Anwohner Biascastrasse Nr. 6 bis 20, die diese Fläche und ihre östliche Verlängerung bis zur Biascastrasse als Gemüsegärten nutzen (Mietverträge von unbestimmter Dauer mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten).

Die Planungswerte Lärm sind eingehalten (Art. 29 LSV).

2.2 Areal Oberer Batterieweg

Situation:

Das heutige Familiengartenareal "Rappenboden" schliesst westlich an den grossen Grünraum um den Wasserturm und die Batterie an. Im Gegensatz zu diesem ist es der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Der Planungssperimeter umfasst in der Sektion IV die Parzelle 3480 mit 4320m² sowie auf ca. 2033 m² Teile der Allmendparzellen 9241 und 9244. Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Das Areal bietet aufgrund seiner guten Adresse, der ruhigen und grünen Lage sowie der bereits vorhandenen Erschliessung ein hervorragendes Potential für hochwertigen Wohnungsbau. Es soll deshalb zum grossen Teil von 4320 m² in die Zone 2a umgezont werden (Parzelle IV 3480). Auf dem Grundstück lassen sich rund 15 grosse Wohneinheiten mit hoher Qualität in Regelbauweise erstellen.

Als begleitende Massnahme soll der Alleenplan um das heute fehlende Stück längs der Oscar-Frey-Strasse bis zur Rappenbodenweg-Promenade ergänzt werden. Dieser zur Allmendparzelle IV 9241 gehörige Streifen wird deshalb nicht eingezont und verbleibt in der Allmend. Die Rappenbodenpromenade soll im bestehenden Teil (Gemeindegrenze bis Oscar-Frey-Strasse) neu der Grünzone zugewiesen und damit langfristig als Grünverbindung gesichert werden. Der heute von Familiengärten belegte Teil soll als letztes Teilstück der Promenade realisiert werden, so dass auf der Allmendparzelle IV 9244 eine vollständig der Grünzone zugewiesene durchgängige Verbindung zwischen der offenen Landschaft (Bruderholzrain, Binningen) und der Batterieanlage entsteht.

Das Vorhaben erfordert neben den Zonenänderungen die Festsetzung des Mindestwohnflächenanteils im Gebiet der Einzonung (wie in der Umgebung kein Geschoss Arbeitsflächen zulässig).

Mit der Zonenänderung alleine werden die bestehenden Pachtverträge der örtlichen Familiengärtner nicht unmittelbar tangiert. Erst mit der anstehenden tatsächlichen Umnutzung des Areals werden die Pachtverträge unter Einhaltung der vertraglichen Fristen gekündigt werden müssen. Das Baudepartement wird sich bereits im Vorfeld um eine verträgliche Lösung für die betroffenen Familiengärtner bemühen. Eine ausreichende Anzahl Ersatzgärten kann über die normale Pächterfluktuation der Familiengärten in der Nähe gewährleistet werden. Eine entsprechende Reservierung von frei werdenden Parzellen wird durch das Baudepartement (Stadtgärtnerei) vorgenommen. Da zudem eine im gesamtstädtischen Vergleich besonders gute Wohnlage bei vertretbaren Beschränkungen für das örtliche Grünangebot erschlossen wird, passt die Einzonung am oberen Batterieweg zur Strategie des „Entwicklungskonzepts Familiengartenareale“, welches derzeit als Vorprojekt zur Gesamtzonenplanrevision erarbeitet wird (s. Kap. 1.6.4).

Städtebau:

Zur guten Einbettung des Grundstücks in die bestehende Bebauung wird die einzuzonende Fläche wie im Bruderholz üblich der Zone 2a zugeteilt. Die Regelbauweise

nach der Zone 2a bietet optimale Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Gesamtüberbauung. Die Nachfrage nach Grundstücken in dieser Zone ist zudem in Basel besonders gross, das entsprechende Angebot aber sehr gering.

Ökologie/Freiraumkonzept:

Die Lage des Planungssperimeters im sehr gut mit öffentlichen und privaten Grünräumen ausgestatteten südlichen Bruderholz macht den geringfügigen Verlust an Grünzonenfläche, auf der sich keine wertvollen Biotope befinden, aus Perspektive der Freiraumplanung vertretbar. Dies zumal der Grünzonenverlust durch die Schaffung neuer Grünzonen an anderen städtischen Standorten mit derzeit noch geringem Grünzonenangebot im Rahmen der Teilzonenplanrevision ausgeglichen wird (s. Kap. 1.6.5). Mit der Realisierung der Allee längs der Oscar-Frey-Strasse und der planerischen Sicherung und Vervollständigung der Rappenbodenweg-Promenade wird die Freiraumvernetzung verbessert und ein Beitrag an die Umsetzung des Freiraumkonzepts Basel geleistet.

Baureife/Erschliessung:

Das Areal ist planungsrechtlich sowohl strassenseitig als auch werkleitungsmässig bereits voll erschlossen. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die Tramlinien 15 und 16 und die Buslinie 37. Noch zu realisieren, aber keine Voraussetzung für die Baureife, sind das fehlende Promenadenteilstück und die Vervollständigung der Allee längs der Oscar-Frey-Strasse.

Die einzuzonende Parzelle IV 3480 ist mit keinen Servituten belastet. Die nördlich angrenzenden Parzellen IV 3522 und IV 3121 sind in ihrem südlichen Teil mit einem Servitut (Bauverbot) zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel belegt.

Die Planungswerte Lärm sind eingehalten (Art. 29 LSV).

2.3 Areal Belforterstrasse

Situation:

Das Areal an der Belforterstrasse grenzt an die Gemeinde Allschwil, liegt gegenüber dem Schwimmbad Bachgraben, ist aktuell der Strassenallmend (Parzelle II 9160) zugewiesen und wird als Parkplatz genutzt. Es befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Auf dem Parkplatz bestehen rund 350 öffentlich zugängliche, gebührenfreie, zeitlich unlimitierte Auto-Abstellplätze und weitere Stellflächen für Zweiräder. Die Gratis-Parkplätze werden wochentags überwiegend von Grenzgängern zu Park&Ride-Zwecken genutzt. Während der Badesaison werden die Stellplätze von den Besuchern des Schwimmbads Bachgraben frequentiert. Zu den Geschäftszeiten dienen sie auch den Kunden des Allschwiler Coop Bau- und Hobbymarktes und der Mini-golf-Halle Bachgraben. Coop verfügt über ein Nutzungsrecht zur Erschliessung seines Areals via den Parkplatz. Mit Schwergewicht in den Nachtstunden ist ein Teil der Parkplätze durch Anwohnerinnen und Anwohner der umliegenden Siedlung belegt.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Angesichts des geringen Anteils von Parkplatznutzern aus Basel bei gleichzeitig knappem Wohnungsangebot in der Stadt soll für einen Teil des Planungssperimeters die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung eröffnet werden.

Anschliessend an die bestehende Bebauung ist im Nordosten des Planungssperimeters eine Fläche von ca. 6775 m² in der Zone 4 mit einem Wohnflächenanteil von 100% vorgesehen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II mit einer Strassenlärmvorbelastung der Empfindlichkeitsstufe III gemäss dem Zonenverlauf entlang der Belforterstrasse. Der südwestliche Arealteil und eine an die Belforterstrasse anschliessende Fläche von total ca. 5390 m² soll der Allmend zugeordnet bleiben.

Auf dieser verbleibenden Allmendfläche können mindestens 120 öffentliche Stellplätze und die Bus-Wendeschleife erhalten bleiben. Die vorhandenen Zweirad-Stellflächen sollen vollumfänglich erhalten, die Parkplätze künftig bewirtschaftet werden.

Auch in der neuen Zone 4 sind die bestehenden Parkplätze nicht zonenwidrig. Da sich das Areal im Eigentum der Einwohnergemeinde befindet, können die Parkplätze deshalb zunächst vollumfänglich weitergeführt werden, bis ein attraktives Investitionsvorhaben vorliegt und ein tragfähiges Bewirtschaftungsregime für die Parkplätze erarbeitet ist.

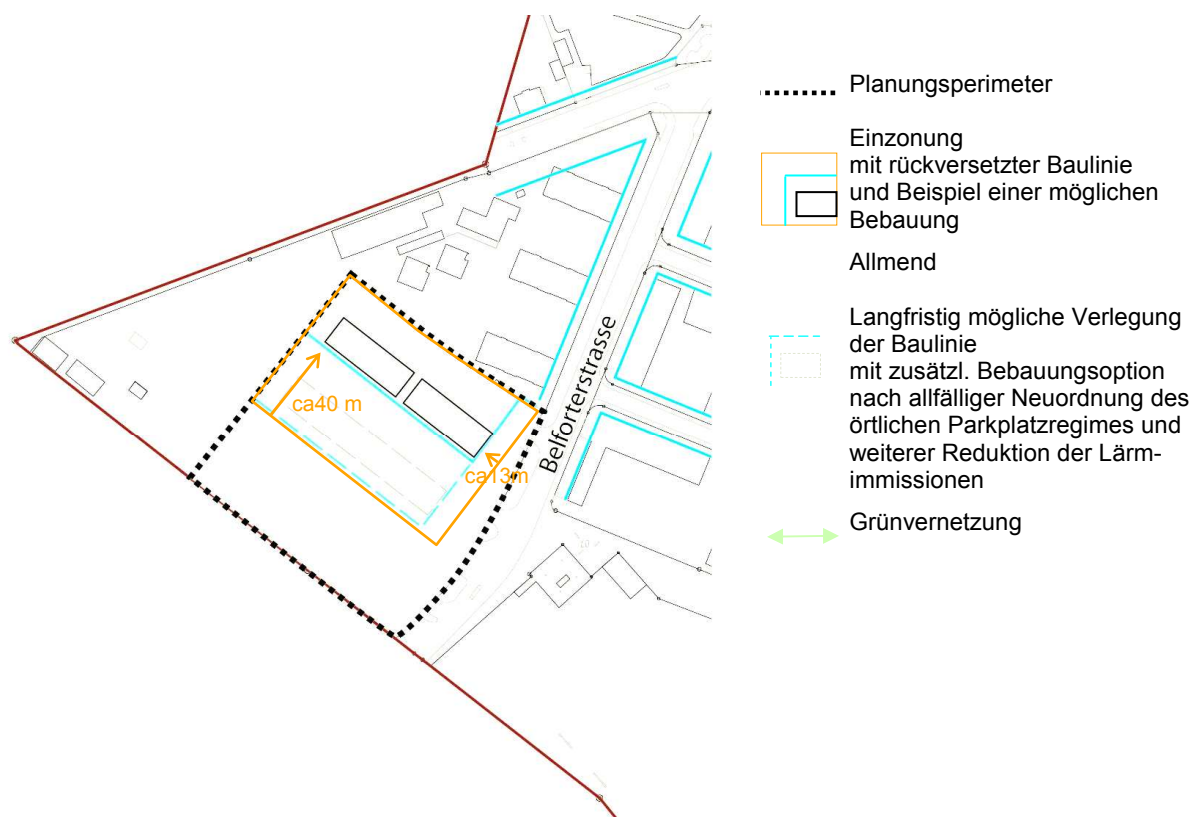
Städtebau:

Die Lage in der Nähe zur Landschaft, vielfältige bestehende und zukünftige Naherholungsangebote (vgl. Abschnitt „Ökologie/Freiraumkonzept“) sowie Schulen und Kindergarten in der Umgebung zählen zu den Vorzügen des Areals als Wohnstandort.

Die Zuweisung in die Zone 4 gewährleistet eine an die Umgebung angepasste Bebauung. Durch Baulinien wird der überbaubare Bereich der neuen Zone 4 so dimensioniert werden, dass eine hohe Wohnqualität gesichert ist (vgl. folgende Abbildung): Von der Belforterstrasse um ca. 13m und von der Allmend im Südwesten um ca. 40m rückversetzte Baulinien sorgen für genügend Distanz der Gebäude zu den Lärmquellen von Strasse und verbleibendem Parkplatz. Zugleich wird so ein grosszügiger grüner Vorgartenbereich auf der Schauseite der neuen Wohnüberbauung gesichert. Diese bietet Potenzial für ca. 40 Wohnungen.

In der langfristigen Perspektive ist – über die Aufhebung der Stellplätze in der neuen Zone 4 hinaus – eine grundlegende Neuorganisation des Parkplatzangebots im Gebiet Bachgraben & Landschaftspark Nordwest mit einer weiteren Reduktion von Fahrten, Parkplätzen und Lärmimmissionen im Planungssperimeter nicht ausgeschlossen. Die vorgeschlagene Zonierung bietet für diesen Fall genug Spielraum zur Einrichtung neuer öffentlicher Grünräume auf der Allmend und für eine Verlegung der Baulinie in der Zone 4 nach Südwesten zugunsten einer zweiten Wohnbauzeile mit weiteren rund 40 Wohnungen (vgl. folgende Abb.).

Abb.: Planungsperimeter mit vorgesehenen Baulinien und möglichen zonengemässen Nutzungen



Ökologie/Freiraumkonzept:

Die vorgeschlagenen Zonenänderungen unterstützen die Vernetzung wichtiger Naherholungs- und Freizeiträume. Unweit nördlich des Areals soll langfristig der „Landschaftspark Nordwest“ – ein Projekt der Trinationalen Agglomeration Basel (TAB) entstehen. Von Südwesten her schliesst der Grünkeil vom Morgartenring zum Bachgraben ans Areal an. Die teilweise Umwandlung des Parkplatzes mit der Begrenzung des Baufelds in der Zone 4 öffnet einen breiten Grünraum im Südwesten der neuen Bebauung. Damit erfolgt ein Lückenschluss im Grünzug vom Morgartenring über den Bachgraben bis in die offene Landschaft des Elsass entsprechend den Zielsetzungen des Freiraumkonzepts Basel.

Die allfällige zusätzliche Einführung einer Fussweg- und Veloverbindung, eventuell ergänzt um eine Freifläche auf der Allmend, wird die Erreichbarkeit des künftigen Landschaftsparks begünstigen. Sie wird aber erst dann nötig und realisierbar, wenn das Vorhaben Landschaftspark konkretisiert oder umgesetzt ist und eine grundlegende Neuordnung des Parkplatzangebots im Bereich Bachgraben realisiert werden kann.

Für allfällige Baumfällungen bei Überbauungen in der Zone 4 soll das Prinzip des Realersatzes gelten. Es besteht genügend Platz für einen Baumerersatz vor Ort.

Lärmschutz:

Die Festsetzung der Zone 4 wird umweltrechtlich als Einzonung behandelt, weil das im Zonenplan bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesene

Areal als Strassenparzelle faktisch nicht bebaubar war. Massgebend sind somit die strengen Planungswerte als Obergrenzen für Lärmimmissionen.

Die Lärmimmissionen von Seiten der Belforterstrasse und des verkleinerten Parkplatzes überschreiten die entsprechenden Planungswerte im Bereich hinter den Baulinien nicht.

Die letzten Fluglärmstudien der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) mit Berechnungen für den Norden Basels wurden im Jahr 2001 erstellt. Aktuellere Daten zur Fluglärmbelastung sind auf absehbare Zeit nicht von der EMPA zu erwarten. In Verbindung mit der damals beschlossenen Reduktion von lauten Flugzeugtypen in der ersten Nachtstunde ergab sich für den Perimeter Belforterstrasse - analog zum gleich belasteten Einzonzugsgebiet „Ziegeleiareal“ in Allschwil - eine Fluglärmbelastung unterhalb des Planungswertes der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Seit den damaligen Berechnungen ist das Flugverkehrsaufkommen am Euroairport noch weiter zurückgegangen. Nach Auskunft des Bundesamtes für Zivilluftfahrt ist deshalb heute tendenziell von einer noch geringeren Lärmbelastung auszugehen, so dass die Planungswerte weiterhin eingehalten sind.

Baureife/Erschliessung:

Die von der Strassenallmend der Zone 4 zugewiesene Fläche soll vom Verwaltungsins Finanzvermögen überführt werden. Aufgrund des Landwertes ist der Grosse Rat für den Vermögenstransfer zuständig. Nach der Einzonung werden Strassen und Baulinien entsprechend dem Ratschlag durch den Regierungsrat festgesetzt.

Das Areal ist planungsrechtlich über die Belforterstrasse erschlossen. Über die unmittelbar benachbarte Haltestelle der Buslinie 38 zur Schiffflände ist die Innenstadt mit dem öffentlichen Verkehr direkt erreichbar. In etwas weiterer Entfernung können auch die Tramlinie 3 und die Buslinie 36 erreicht werden.

2.4 Areal Augenspital

Situation:

Der Planungssperimeter „Augenspital“ umfasst die im Eigentum der Stiftung Augenspital befindlichen Parzellen I 0534 (7574m²) und I 1972 (574m²) mit diversen Spitalnutzungen und einem Mehrfamilienhaus in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl), die angrenzende Parzelle I 0723 (414m²) mit einem Wohngebäude in der Ortsbild-Schutzzone sowie einen Streifen der Strassenparzelle 9097. Das Viertel zwischen St. Johannis-Ring, Mittlerer Strasse, Friedensgasse und Missionsstrasse zeigt ausserhalb des Planungssperimeters eine recht heterogene Struktur: Im weiträumigen Innenhof mit Zone 3 und Baumschutz befinden sich einige Gewerbebetriebe, eine Dependence der Juristischen Fakultät der Uni Basel und v.a. im rückwärtigen Bereich der Friedensgasse zahlreiche private Grünflächen. Während der zur Missionsstrasse orientierte Bereich gemäss Zone 5a eine dichte Bebauung aufweist, werden die übrigen Blockseiten durch Bauten der Zone 4 und zahlreiche historisch wertvolle Stadthäuser in der Ortsbild-Schutz- oder -Schonzone geprägt. Das umgebende Quartier präsentiert sich als attraktive Wohnlage in Nähe zur Innenstadt und Universität.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Im Rahmen der Sachplanung öffentlicher Bauten und Anlagen ist im Jahr 2000 ein Entwicklungskonzept für die Universitätsspitäler des Kantons Basel-Stadt ausgearbeitet worden. In diesem Zusammenhang ist mittelfristig eine Verlegung der Augenklinik an einen neuen Standort wahrscheinlich. Diese Gelegenheit soll genutzt werden, neuen hochwertigen Wohnraum in einem attraktiven Quartier zu schaffen. Im Bereich der Ecke Mittlere Strasse / St. Johannis-Ring soll überdies ein kleiner Quartierplatz geschaffen werden. Die Quartierverträglichkeit und eine hohe Wohnqualität der neuen Bebauung wird durch eine Begrenzung der baulichen Dichte und der Gebäudehöhen gesichert.

Die anvisierte Umnutzung erfordert eine Aufhebung der Zone Nöl in den Parzellen I 0534 und I 1972. Die Festsetzung der Zone 4 im nördlichen Bereich des Planungssperimeters sichert eine der Umgebung angepasste, maximal viergeschossige Bauweise zum Strassenraum. Mit einer Tiefe von ca. 50 m zur Mittleren Strasse ermöglicht sie eine viergeschossige Randbebauung auch für den Fall einer rückversetzten Bauflucht zugunsten des neuen Quartierplatzes im Bereich Mittlere Strasse / St. Johannis-Ring, ohne den genauen Standort, die Ausdehnung und Gestaltung des Platzes schon jetzt fixieren zu müssen. Die Festsetzung der Zone 3 im südlichen Bereich des Planungssperimeters dient der Stärkung des grosszügigen Charakters des Innenhofs entsprechend dem Ziel, Rahmenbedingungen für hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Die gewählte Aufteilung des Spital-Areals in Zone 4 und 3 soll zudem gesamthaft bewirken, dass die zulässige Bruttogeschossfläche im Vergleich zur jetzigen Überbauung nicht zunimmt, die angestrebte Neunutzung aber ökonomisch realisierbar ist.

Die vorgeschlagene Umzonung ermöglicht die zügige Neunutzung des Areals im Falle der Aufgabe der Spitalnutzung und sie definiert die erforderlichen städtebaulichen Grundvorgaben. Es werden aber noch genügend Spielräume für bauliche Optionen offen gehalten, die erst projektbezogen konkretisiert werden können. Dazu ist die Durchführung eines Varianzverfahrens vorgesehen. Die zwischenzeitige Fortführung des Augenspitals ist über den Bestandesschutz nach §77 BPG auch in der neuen Zonierung gesichert.

Mit der Umwandlung der bisherigen Zone Nöl soll auch die angrenzende Parzelle I 723 (414m²) in die Zone 4 überführt werden. Das dortige Wohngebäude aus den 70er Jahren rechtfertigt keinen Kubatur- oder Fassadenschutz gemäss Ortsbildschutzzone. Dies gilt auch für den bisher in der Zone Nöl gelegenen Altbau auf der Parzelle I 1972.

Im Wohnanteilplan wird der bereits vorhandene Arbeitsanteil von maximal einem Geschoss am St. Johannis-Ring im Planungssperimeter fortgeführt und in die Mittlere Strasse hinein erweitert. So werden Nahversorgungs- oder Dienstleistungsangebote auch im Bereich des künftigen Quartierplatzes möglich. Der ganze Planungssperimeter verbleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Die heutige Vorfahrt des Spitals an der Mittleren Strasse soll im Zuge einer allfälligen Neunutzung durch Anpassung der Strassenlinie an die übliche Strassenbreite in Fortsetzung der Bauflucht Hausnummer 83 begradigt werden. Die entsprechende Fläche fällt der Zone 4 zu. Im Bereich Mittlere Strasse 91 ist die Sicherung von Leitungskanälen durch ein Servitut vorgesehen.

Mit der vorgeschlagenen Zonierung bietet das Areal Potenzial für ca. 50-80 grosszügige Wohnungen.

Städtebau:

Die neue Zonierung gewährleistet die strassenraum- und quatiervetragliche Einpassung der neuen Bauten in die von Zone 4 sowie Ortsbild-Schutz- und -Schon-zonen geprägte Umgebung. Die zurückhaltende Zonierung zum Innenhofbereich nimmt Rücksicht darauf, dass auch auf benachbarten Parzellen weitere Aufwertungs- und Umnutzungsvorhaben zugunsten des Wohnens erwünscht sind.

Ökologie/Freiraumkonzept:

Der bereits heute im Vergleich zum südlichen Teil des Gevierts überdurchschnittliche Freiraumanteil von ca. 50% im Planungssperimeter wird im Gegensatz zur bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse durch die neue Zonierung planungsrechtlich gesichert. Mit der vorgesehen Platzanlage wird in Anlehnung an das Freiraumkonzept Basel ein günstig gelegenes, dem Quartier dienendes zusätzliches Freiraumangebot geschaffen.

Die bestehende Baumschutzüberlagerung nach §3 BaumG wird beibehalten. Der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand ist im Zuge konkreter Bauvorhaben gemäss BaumG zu regeln. Durch den ungeschmäleren Umfang der Feifläche ist bei allfälligen Baumfällungen ein Ersatz vor Ort möglich.

Baureife/Erschliessung:

Das Areal ist planungsrechtlich erschlossen und gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Der Grenzbereich zwischen den Parzellen 1/0534 und 1/1972 ist teilweise durch ein Servitut zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel belastet (ID.2000/005268, ID.2000/005271: Betrieb und Zugang zu einer unterirdischen Transformerstation).

2.5 Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg

Ausgangslage:

Die Wohnbauten an der Klybeckstrasse und am Altrheinweg wurden Anfangs des 20. Jahrhunderts respektive 1930 von verschiedenen Architekten errichtet. Im Jahre 1920 genehmigte der Grosse Rat den ersten Zonenplan für die Stadt Basel. Wesentliches Ziel der erstmaligen Zonierung war die Sicherung von zusammenhängenden, Entwicklungsspielräume bietenden Industrieflächen. So wurden auch die Quartiere Klybeck und Kleinhüningen inklusive den bestehenden Wohnhäusern der Zone ‚Industriequartier‘ zugewiesen, wo die Erstellung von neuen Wohnbauten fortan ausgeschlossen war. In den folgenden Jahrzehnten wurden die früheren Wachstumsprognosen nicht bestätigt, und man erkannte, dass einzelne Quartiere für andere Nutzungen und Entwicklungen besser geeignet wären. Mit der Gesamtrevision des Zonenplans von 1939 wurden die Industriequartiere deshalb redimensioniert. Das Klybeckquartier wurde in die Zone 5a, der damals noch bestehende Block Kleinhüningerstrasse/Klybeckstrasse/Altrheinweg in die Zone 4 mit Industrieerleichterung umgezont. Die weitere Ausdehnung und Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten

und Pufferräumen im nördlichen Ciba-Werk Klybeck führte in der Folge dazu, dass die Kleinhünigerstrasse privatrechtlich geschlossen und die Wohnbauten im ursprünglichen Dreiecksblock im Jahre 1969 wiederum der Industriezone zugewiesen wurden. Die im Dreieck weiter vorhandenen Wohnbauten wurden mit Ausnahme des Planungssperimeters abgerissen. Die Ciba-Geigy und auch Novartis haben seither an ihrer Option zur Ausdehnung ihrer industriellen Tätigkeiten – d. h. am möglichen Abriss der Wohnbauten – festgehalten.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Im April 2002 trat die Novartis mit dem Begehren zur Umzonung ihrer Parzellen an der Klybeckstrasse/am Altrheinweg an das Baudepartement heran. Nach Prüfung verschiedener Zonierungsvarianten und im Gespräch mit der indirekt betroffenen Ciba Spezialitätenchemie wurde die Zone 4 als allseitiger Konsens definiert. Die Liegenschaften wurden inzwischen an eine Genossenschaft der Anwohner verkauft.

Das Vorhaben erfordert Zonenänderungen, die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung (ES III, entsprechend der Mischnutzung, den Anforderungen der industriellen Produktion und abgestimmt auf die weitere Umgebung) und die Festlegung des Wohnanteils (maximal ein Geschoss Arbeitsflächen in Anlehnung an bereits vorhandene kleingewerbliche Nutzungen).

Städtebau:

Mit der Umzonung können die heutigen Wohnnutzungen langfristig gesichert werden. Die Zone 4 entspricht bezüglich des zulässigen Mass der Nutzung ungefähr dem gegenwärtigen Baubestand. Sie bietet somit gute Voraussetzungen zum Schutz der heutigen Bewohnerschaft vor allfälliger Verdrängung und lässt Optionen für eine mögliche langfristige Stadtteilentwicklung offen.

Risiken und Immissionsbelastung:

Mit der Zone 4 ergeben sich kaum erhöhte Anforderungen an die Chemie- und Biosicherheit. Der einwandfreie Vollzug der Störfallverordnung ist gewährleistet. Im Falle einer Neuüberbauung wäre die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Lärm im Rahmen der Baubewilligung sicherzustellen, was im heutigen Zustand aufgrund des Hafen-Rangierbetriebes nur mit gebäudeseitigen Massnahmen nach Art. 31 LSV möglich wäre.

2.6 Areal Rosenau

Situation:

Der Planungssperimeter umfasst den nördlichen Teil der Strassenparzelle I 9217 im Bereich der ehemaligen Siedlung „Rosenau“. Beim Bau der Nordtangente musste die Siedlung abgebrochen und das Land ins Nationalstrassenvermögen übertragen werden. Der Perimeter grenzt östlich an das neue Tunnelportal und hat über die Neudorfstrasse und Schlachthofstrasse direkten Anschluss an die Autobahn 35 und an die Flughafenstrasse. Das bauliche Umfeld ist geprägt vom Schlachthof im Osten, der Zollabfertigungsanlage auf französischem Boden und den Verkehrsanlagen der Autobahn.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten am Tunnelportal wird das Areal für eine Inwertsetzung reif. Die Teilzonenplanrevision bietet eine Gelegenheit zur Einzonung. Mit der guten Verkehrsanbindung, dem eher wohnfeindlichen Umfeld und relativ hohen Immissionsbelastungen wird das Areal als Standort für reine Arbeitsnutzungen eingestuft. Das an die Neudorfstrasse grenzende Gebiet wird deshalb zur Einzonung in die Zone 7 für Industrie und Gewerbe vorgeschlagen (ca. 4319 m²). Das neue Angebot von Arbeitsflächen soll primär für die Entlastung städtischer Mischgebiete genutzt werden – das heisst für die Auslagerung störender Gewerbebetriebe aus Wohnquartieren. Der nördlich an die Schlachthausstrasse und südwestlich an die Autobahnausfahrt angrenzende Teil des Perimeters wird der Grünzone zugewiesen (ca. 4377 m²).

Der Zone 7 wird die Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen (Art. 43 LSV). Die entsprechenden Planungswerte Lärm sind eingehalten (Art. 29 LSV). Das Gebiet der neuen Grünzone verbleibt in der Empfindlichkeitsstufe III.

Der Planungsperimeter ist so dimensioniert, dass ausreichend Fläche für Rabatten und Trottoir entlang der Neudorfstrasse verbleibt.

Städtebau:

Das Areal ist durch seine prominente Lage am Eingangstor der Stadt und eine hervorragende Verkehrserschliessung gekennzeichnet (Autobahn und Flughafen). Mit der Veräusserung an Investoren können Anforderungen an die Art der Arbeitsnutzung und zur architektonischen Qualitätssicherung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Übergang von der baulichen Nutzung zum Strassenraum der Neudorferstrasse zu regeln.

Ökologie/Freiraumkonzept:

Der südwestliche Teil des Perimeters wird in die Grünzone überführt. Damit wird die vom Freiraumkonzept Basel vorgesehene Grünverbindung im Korridor der Flughafenstrasse gestärkt. Die Grünzone dient auch der Sicherung von Flächen für ökologische Ausgleich- und Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Nordtangente.

Baureife/Erschliessung:

Das Areal ist planungsrechtlich erschlossen. Die Arealerschliessung erfolgt über die Neudorfstrasse. Die Parzellenbildung und Auslösung aus dem Nationalstrassenvermögen erfolgt nach der Festsetzung der Nutzungszonen.

2.7 Areal Gundeldinger Feld*Situation:*

Das Gundeldingerfeld umfasst den westlichen Teil des Blocks Dornacherstrasse / Achilles Bischoff-Strasse / Gundeldingerstrasse / Bruderholzstrasse, Parzelle IV 1019, Dornacherstrasse 192, mit 12'702 m². Die Gundeldinger Feld Immobilien AG

hat das Areal Ende 2000 von der Sulzer Burckhardt AG erworben und an die Kantensprung AG im Baurecht abgegeben.

Das Gundeldinger Feld wurde ehemals als Maschinenfabrik und industrieller Produktionsbetrieb genutzt. Das Nutzungs- und Betriebskonzept der neuen Eigentümer und der Baurechtnehmer besteht darin, die bestehenden Gebäude zu erhalten und sie durch sanfte und schrittweise Renovation umzunutzen und stellenweise umzubauen. Baurechtlich kommt in vielen Fällen der Bestandesschutz zur Anwendung (§ 77 BPG). Mit der vorgesehenen Unterschützstellung der 1889-90 errichteten Basilikahalle und dem sanften Umnutzungs- und Erneuerungskonzept der Kantensprung AG wird die Bausubstanz und Typologie des Industrieensembles geschont.

Die überbaute Fläche beträgt zur Zeit rund 76%. Der verbleibende Flächenanteil ist nahezu vollständig versiegelt. Durch den Abbruch einzelner Bauten sowie Dach-, Hof- und Fassadenbegrünungen wird die Situation leicht verbessert. Ein Manko an Freiflächen wird allerdings bestehen bleiben.

An Nutzungen werden nun primär nachbarschaftlich-soziale, kulturelle und kleingewerbliche Nutzungen etabliert. Die spätere Einführung eines substanziellen Wohnanteils liegt im beiderseitigen Interesse der Eigentümer und des Regierungsrates. Als Ziel wurde ein Wohnanteil von 20% vorgegeben und hingenommen. Für Wohnnutzungen kommt primär der südliche Perimeter mit den Hallen 1, 2 und 3 in Betracht. Sie sind ohne besonderen historischen, städtebaulichen oder architektonischen Wert. Sie könnten durch eine Wohnüberbauung ersetzt und damit die 20% Wohnanteil realisiert werden. Aber auch die Umnutzung der bestehenden Hallen für Wohnzwecke wird erwogen. In jedem Fall muss die Immissionsbelastung aus der Gundeldingerstrasse und die Verträglichkeiten mit den vorhandenen Kultur- und Gewerbebetrieben und mit der Aussenraumnutzung beachtet werden. Dabei sind die Machbarkeit und der Sinn der Einführung von Wohnnutzungen auch vor dem Hintergrund der laufenden Arealentwicklung und den sich ändernden Rahmenbedingungen zu sehen.

Das Gundeldinger Feld ist für die Errichtung konventioneller Familienwohnungen wenig geeignet. Dem stehen die industriell geprägte Bautypologie und die hohe Durchmischung mit Arbeits-, Freizeit- und Kulturnutzungen entgegen. Gute bauliche und nutzungsmässige Eignungen und ein gutes Marktpotenzial bestehen vielmehr für den besonderen Wohnungsbau, für grosszügige offene oder spezielle Grundrisse, Wohnateliers und Lofts, wovon eine Klientel vorwiegend jüngeren und mittleren Alters angesprochen wird. Die Bestrebungen der Eigentümerinnen und des Baudepartements (Hochbau- und Planungsamt) laufen denn auch in diese Richtung.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Als die Sulzer Burckhardt AG die Nutzung ihrer Maschinenfabrik einstellte und ihr Areal im Jahr 2000 an die Gundeldinger Feld Immobilien AG veräusserte, erlosch der Bedarf und die Rechtfertigung zur Bewilligung von industriellen Nutzungen. Das Nutzungskonzept der neuen Grundeigentümer umfasst nicht störende und mässig störende Gewerbebetriebe und die spätere Einführung von Wohnnutzungen. Diese sind mit der Einführung industrieller, stark störender Nutzungen im Sinne von § 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG nicht verträglich. Mit Aufhebung der Industrieschraffur wird der Zonenplan an die veränderten räumlichen Verhältnisse angepasst (Art. 21 Abs. 2

RPG) und die gewünschte schrittweise Einführung verträglicher Mischnutzungen planungsrechtlich untermauert.

Der Zonenänderungsplan umfasst die Aufhebung der Industrieschraffur gemäss § 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG. Die weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen (Zone 4, Lärmempfindlichkeitsstufe III) und der Mindestwohnanteil gemäss der Verordnung zum Wohnanteil vom 20. Juni 1995 (ein Arbeitsgeschoss zulässig) bleiben von der Zonenänderung unbenommen.

Zurückgezogene Einsprachen der Grundeigentümerinnen:

Zur öffentlichen Planaufgabe reichten die Grundeigentümerin (Gundeldingerfeld Immobilien AG) und die Baurechtnehmerin (Kantensprung AG) je eine Einsprache gegen die Aufhebung der Industrieschraffur ein. Die Einsprachen wurden mit Schreiben der Eigentümerin und Baurechtnehmerin vom 18. November 2003 zurückgezogen. Der Rückzug erfolgte auf der Basis eines konstruktiven Dialogs mit dem Baudepartement (Hochbau- und Planungsamt). Dabei wurde erkannt, dass die Aufhebung der Schraffur den Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen nicht entgegensteht. So ist die Industrieerleichterung gemäss § 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG lediglich auf die zulässigen Nutzungsarten bezogen. Das Mass und die Anordnung der baulichen Nutzungen richten sich unbenommen vom Vorhaben nach der Zone 4 respektive nach dem Bestandesschutz. Die industrielle Bautypologie oder der hohe Überbauungsgrad werden von der Zonenänderung deshalb nicht tangiert. In den Einsprachen wurde auch die Frage der möglichen vollständigen oder teilweisen Umwidmung in die Stadtbild-Schonzone aufgeworfen. Diesbezüglich wurde erkannt, dass die Schonzone den Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und des Regierungsrates zuwiderlaufen würde. In Bezug auf das öffentliche Interesse ist die Schonzone unnötig, weil der Charakter des Industrieensembles auf freiwilliger Basis bewusst erhalten und die berührten Verwaltungsstellen in die Planung einbezogen werden. Der mit der Schonzone verbundene Erhalt von Baukubus und Massstäblichkeit wäre insbesondere für den südlichen Arealteil nicht angemessen. Die Zone 4 in Verbindung mit dem Bestandesschutz ist der städtebaulichen Situation und Umgebung grundsätzlich angemessen und lässt die nötigen Spielräume für künftige Entwicklungen offen. Für spätere Wohnbauprojekte auf dem südlichen oder anderen Arealteilen kann ein Bebauungsplan für den entsprechenden Perimeter erlassen werden. Dabei könnte dem Prozess der laufenden Umnutzung mit konzepthaften Festlegungen Rechnung getragen werden.

2.8 Areal Warteck 2

Situation:

Der Planungsperimeter umfasst die südliche Hälfte des Blocks Fischerweg/Alemannengasse/Peter Rot-Strasse von insgesamt 7963m².

Im Zusammenhang mit dem Programm Logis Bâle führte die Warteck Invest AG im August 1999 einen Studienauftrag für den Standort der ehemaligen Brauerei Warteck durch. In der Jurierung wurde eines von sechs Projekten zur Weiterbearbeitung empfohlen, wobei keine Zonenänderung nötig wurde. Die Baueingabe erfolgte im Mai 2000, der Bauentscheid im September. Die Realisierung konnte im Jahr 2003 abgeschlossen werden. Nebst Wohnnutzungen wurden Atelierflächen und eine Au-

toeinstellhalle mit Quartierparking errichtet. Nach erfolgter Projektentwicklung durch die Warteck Invest AG wurde das Areal kleinteilig parzelliert und veräussert.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Zur Planbereinigung und langfristigen Sicherung der Wohnnutzung und Wohnumfeldqualität wird die aus der vormaligen Nutzung begründete Erleichterung für industrielle Nutzungen, die sogenannte Industrieschraffur, aufgehoben (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG). Die weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen (Zone 4, Lärmempfindlichkeitsstufe II) und der Mindestwohnanteil gemäss der Verordnung zum Wohnanteil vom 20. Juni 1995 (kein Arbeitsgeschoss zulässig) bleiben von der Zonenänderung unberührt.

2.9 Nördlicher St. Johannis-Park

Situation:

Der Planungssperimeter ist Teil der Park-Parzelle I 301, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel befindet.

Der St. Johannis-Park ist im Freiraumkonzept Basel und im Naturatlas Basel als ökologisch wertvoll bezeichnet. Er ist artenreich und verfügt über einen alten Baumbestand.

Ca. 6860 m² des nördlichen Parkteils sind nicht wie der restliche Park der Grünzone, sondern keiner Zone zugewiesen (§ 43 BPG). Damit sollten bis anhin die Optionen einer möglichen Bebauung mit öffentlichen Schulnutzungen oder für Wohnzwecke offen gehalten werden.

Vorhaben/Planbeschreibung:

Zur Sicherung der Wohnumfeld- und Lebensqualität im dicht bebauten St. Johann soll auf die Option einer Überbauung endgültig verzichtet werden. Der Park soll dauerhaft in seiner Flächenausdehnung und in seinen ökologischen Qualitäten gesichert werden.

Die keiner Zone zugewiesene Teilfläche soll deshalb der Grünzone zugewiesen werden.

3 Mitwirkungsverfahren

Verwaltungsinterne Vernehmlassungen

Die Ergebnisse der Vernehmlassungsverfahren sind laufend in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen. Im Ergebnis wurden einzelne Vorhaben fallen gelassen oder zurückgestellt. Bei den verbliebenen Vorhaben wurden verschiedene Detailanpassungen vorgenommen. Folgende Vernehmlassungen wurden durchgeführt:

Vorvernehmlassung Landreserven Bruderholz vom 5.-29. September 2000:

Adressaten:

- Diverse Verwaltungsstellen
- Neutraler Quartierverein Bruderholz

Ergebnisse:

- Grünzone Im Tiefen Boden: Nicht für die Einzonung geeignet
- Grünzone Reservoirstrasse: Positive Beurteilung
- Grünzone beim Jakobsbergerweglein: Einschränkungen der Bebaubarkeit bezüglich Waldabstand, Betriebsanlagen der IWB; Vorbehalte in Bezug auf die Landschaftsentwicklung

Vorvernehmlassung Teilzonenplanrevision vom 22. August bis 23. September 2002 zur Klärung von Grundsatzfragen betreffend potentieller Wohnbauareale mit staatlichen Einflussmöglichkeiten; heutige Grün- und Freiräume:

Adressaten:

Verschiedene Fachstellen des Baudepartements und Stadtbildkommission

Ergebnisse:

- Familiengartenareal an der Burgfelderstrasse (Teileinzonung): Vor einer möglichen Einzonung sollen vertiefende städtebauliche Studien durchgeführt werden
- Familiengartenareale Allmendstrasse Nord und Süd: Die städtebauliche Eignung ist grundsätzlich gegeben, aber es Detailprüfungen zur Verträglichkeit mit dem Siedlungstrenngürtel zwischen Basel und Riehen erforderlich.
- Familiengartenareal an der Rankstrasse: Grundsätzliche Eignung
- Belforterstrasse: Grundsätzliche Eignung

Hauptvernehmlassung Teilzonenplanrevision vom 24. März bis 14. April 2003:

Adressaten:

- Verwaltung des Kantons Basel-Stadt
- Forstamt und Lufthygieneamt beider Basel
- Trinationale Agglomeration Basel
- Gemeinderäte von Bettingen, Riehen, Allschwil, Binningen und Bottmingen

Ergebnisse:

Die Ergebnisse sind in die Vorlage eingeflossen. Einzig der Vorschlag der Basler Denkmalpflege zur Einführung der Schutzzone für das Gundeldinger Feld konnte nicht berücksichtigt werden. Im Bereinigungsverfahren wurden einzelne Entwurfsänderungen vorgenommen und entsprechende Nachvernehmlassungen durchgeführt (s. u.)

Erste Nachvernehmlassung zum Areal Belforterstrasse vom 11. bis 30. Juni 2003:

Adressaten analog Hauptvernehmlassung

Ergebnis: Vorbehalte des Polizei- und Militärdepartements gegen die teilweise Aufhebung der vorhandenen Parkplätze.

Nachvernehmlassung zum Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg vom 26. Juni bis 18. Juli 2003:

Adressaten: Diverse Verwaltungsstellen

Ergebnis: Die Basler Denkmalpflege schlagen die Zuweisung zur Schutzzone vor.

Teilvernehmlassung Areale Augenspital und Rosenau vom 8. bis 25. Juli 2003:

Adressaten analog Hauptvernehmlassung

Ergebnis: Keine Vorbehalte

Zweite Nachvernehmlassung Areal Belforterstrasse vom 6. bis 18. Mai 2004 bezüglich Berücksichtigung der strengeren Planungswerte der Lärmschutzverordnung:

Adressaten: Diverse Verwaltungsstellen

Ergebnis: Keine Einwände zur Teilzonenplanrevisionsvorlage. Allgemeine Bedenken der ZLV zur rechtlichen Einstufung von Allmend in Bauzonen als Nichtbauland.

Veranstaltungen

- Informationsveranstaltung ‚Baulandreserven Bruderholz‘ vom 12. Mai 2003
Veranstalterin: Neutraler Quartierverein Bruderholz
TeilnehmerInnen: Quartierbevölkerung und Verwaltung

Logis Bâle hat zum Thema Teilzonenplanrevision zwei Beiratsklausuren durchgeführt: Dem zwanzigköpfigen Beirat Logis Bâle gehören Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlichster interessierter Organisationen und Verbände an.

- 12. September 2002: Grundzüge und Ausgangslage der Zonenplanrevision unter spezieller Berücksichtigung des Wohnens und des Programms 5000 Wohnen im Besonderen.
- 24. März 2003: Freiraumkonzept und Zonenplanrevision unter besonderer Berücksichtigung der Bezüge zum Wohnen

Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage zur Teilzonenplanrevision wurde vom 13. August bis 12. September 2003 durchgeführt. Analog dem Aufbau des Ratschlags wurde sowohl umfassend über die Teilzonenplanrevision als Ganzes sowie über die einzelnen, in der Vorlage enthaltenen Zonenänderungsentwürfe informiert. Zur Auflage wurden zwei Bemerkungen und 17 Einsprachen eingereicht. 2 Einsprachen wurden zurückgezogen, womit 15 die Bruderholzareale betreffende Einsprachen hängig sind.

- Die Eingabe der Pro Natura enthält den Hinweis, dass aus Sicht des Naturschutz keine besonders wertvollen Grünflächen tangiert werden. Vorbehalte werden le-

diglich zu einer allfälligen späteren separaten Zonenänderung auf dem IWB-Reservoir gemacht.

- Die Bemerkungen eines Anwohners sind kritisch gegen die mit der Bebauung des Areals Reservoirstrasse verbundenen Verkehrsentwicklung gerichtet.
- 2 Einsprachen des Neutralen Quartiervereins Bruderholz respektive von Anwohnern sind gegen die Einzonung beider Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg gerichtet.
- 5 Einsprachen der Familiengärtnervereine und von Pächterinnen sind gegen die Einzonung des Familiengartenareals am Oberen Batterieweg gerichtet
- 8 Einsprachen von Anwohnern sind gegen die Einzonung des Areals Reservoirstrasse gerichtet.
- 2 Einsprachen der Grundeigentümerin und der Baurechtnehmerin waren gegen die Aufhebung der Industrieschraffur auf dem Gundeldinger Feld gerichtet. Aufgrund einer einvernehmlichen Besprechung mit dem Baudepartement (Hochbau- und Planungsamt) wurden die Einsprachen mit Schreiben vom 18. November 2003 zurückgezogen (vgl. Kap. 2.7).

4 Behandlung der Einsprachen aus der Planauflage

Vorbemerkung:

Bei der folgenden Behandlung der Einsprachen aus der öffentlichen Planauflage vom 13. August bis 12. September 2003 wird über die Einsprachebegründungen zusammenfassend referiert.

Die Einsprachen sind thematisch in die Kapitel ‚Bruderholzareale insgesamt‘, ‚Oberer Batterieweg‘ und ‚Reservoirstrasse‘ gefasst. Die Erwägungen des Regierungsrates sind jeweils am Schluss der Kapitel zusammengefasst.

4.1 Bruderholzareale insgesamt

Einsprache 1

Einsprecherin:

Neutraler Quartierverein Bruderholz, p.a. Erich Bucher, Präsident, Oberer Batterieweg 7, 4059 Basel.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Einzonung der Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg zu verzichten.

Einsprachebegründung:

Mit Einzonung des Areals Reservoirstrasse würde ein repräsentatives Ortsbild zerstört und die Raumqualität für Erholungssuchende gemindert. Für den Klosterfiechtenhof sei die Nutzung des Areals für landwirtschaftliche Zwecke existenziell wichtig. Die an der Planauflage vorgestellte Grünzonenbilanz entspreche nicht den Konsensergebnissen aus der Werkstadt Basel, bei denen die Schaffung von Grünflächen in Quartieren mit wenig Freiflächenanteil aus dem Verkaufserlös von Landreserven auf dem Bruderholz beschlossen worden sei. Die Abstimmung des Vorhabens mit dem Freiraumkonzept sei nicht transparent, die Umsetzung überstürzt, und sie leiste keinen namhaften Beitrag an die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung.

Auch für das Areal Oberer Batterieweg wird der Erhalt der Grünzone gefordert. Das Areal sei nischenreich, vielseitig, biologisch und ökologisch bereits stark verbessert und diene als Trittstein und zur Vernetzung der Grünzüge.

Einsprache 2

EinsprecherIn:

Veronika Just Albrecht und Marco Albrecht, Biascastrasse 9, 4059 Basel.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Einzonung der Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg zu verzichten.

Einsprachebegründung:

Die geplante Teilzonenplanrevision sei ohne Rücksichtnahme auf den Erhalt von Erholungsräumen, ohne Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs und ohne Koordination mit dem Kanton Basel-Landschaft erfolgt. Sie verstosse damit gegen § 17a der kantonalen Verfassung, gegen das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz sowie gegen das Umweltschutzgesetz.

Durch die Bebauung der Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg würden der Eindruck von Grosszügigkeit und der Weitblick für Erholungssuchende und Spaziergänger eingeschränkt. Betreffend das Areal Reservoirstrasse würde gegen § 3 lit. c und § 4 Abs. 2 lit. I des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes verstossen. Der entstehende Mehrverkehr müsse mit der geplanten Arealüberbauung „Son Vida“ (Rappenbodenweg, Bottmingen) und einer möglichen Bebauung des westlich der Predigerhofstrasse in Bottmingen gelegenen Blumenfeldes gesamthaft betrachtet werden; der Zusatzverkehr würde gegen § 14 des Umweltschutzgesetzes Basel verstossen. Es sei auch nicht ersichtlich, wo die zusätzlichen Personenwagen parkieren sollten.

Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 1 und 2

Erwägungen:

Raumqualität (Einsprachen 1 und 2)

Die Raumqualität der Batterieanlage wird nicht beeinträchtigt. Die vorgesehen Bauungen stellen vielmehr eine Komplettierung der bereits weitgehend vorgezeichneten Umgrenzung des öffentlichen Freiraums um Batterie und Wasserturm dar. Es gehen keine öffentlich zugänglichen Erholungsräume verloren. Die Sicht über die Geländekante nach Süden ist bereits heute von den bestehenden Bauten zwischen der Reservoir- und Giornicostrasse geprägt. Sie weist keine schützenswerten Qualitäten in Bezug auf die Landschaftsästhetik oder Aussicht im Sinne des § 3 Natur- und Landschaftsschutzgesetz auf. Die Süd- und Aussichtsseite der bestehenden Reihenhäuser an der Biascastrasse wird nicht beeinträchtigt.

Betreffend die Stadtbildpflege wird der Umgebungsschutz der Batterieanlage nicht in Frage gestellt. Mit einer lockeren Bebauung gemäss der im Bruderholz üblichen Zone 2a wird der grosszügige Charakter des Gebietes erhalten bleiben.

Abstimmung mit dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung (Einsprache 1)

Mit der Realisierung von Bauvorhaben in den zur Einzonung vorgeschlagenen Arealen sind 50% der Bodenmehrwerte an den Mehrwertfonds zu entrichten und zur Einrichtung und Verbesserung öffentlicher Grünanlagen zu verwenden (§ 120 BPG). Sie können für Massnahmen im Kleinbasel gemäss den APS-Aufträgen zur Nutzung von Landreserven auf dem Bruderholz und zur Schaffung von Grünflächen in weniger durchgrünten Quartieren eingesetzt werden. Im Rahmen des Vorhabens „Integrale Aufwertung Kleinbasels“ werden geeignete Projekte evaluiert. Mit der Teilzonenplanrevision werden im Gegenzug zu den Einzonungen auf dem Bruderholz zudem mehrere neue Grünzonen in dichten Quartieren vorgeschlagen (vgl. Kapitel 1.7.5). Der bemängelte geringe Beitrag der Überbauungen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sollte der zurückhaltenden Meinung des Quartiervereins bezüglich der baulichen Entwicklung auf dem Bruderholz entgegenkommen.

Abstimmung mit Freiraumplanung und Naturschutzinteressen (Einsprache 1)

Das Areal am Oberen Batterieweg sowie der einzuzonende Teil des Areals Reservoirstrasse weisen keine besonders schützenswerten Biotope auf. Die wesentlichen Elemente der Abstimmung des Vorhabens mit dem Freiraumkonzept Basel sind im Ratschlag (Kapitel 1.7.3) dargelegt. Der von der Einzonung des Areals Reservoirstrasse betroffene Klosterfiechtenhof hat keine Einsprache gegen das Vorhaben erhoben.

Abstimmung mit anderen Planungen und Interessen (Einsprachen 1 und 2)

Die Planungskoordination gemäss § 107 Abs. 2 BPG ist mit Begrüssung der Gemeinden Binningen und Bottmingen im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung der Teilzonenplanrevision erfolgt. Sie äusserten keine Vorbehalte zu den vorgeschlagenen Zonenänderungen. In Bezug auf das Projektvorhaben „Son Vida“ in Bottmingen sind auf Basler Seite keine konkreten raumplanerischen Massnahmen, etwa in Bezug auf die Verkehrsentwicklung, den Städtebau, die Landschaftsentwicklung oder Ökologie, zu ergreifen. Namentlich ist kein Infrastrukturausbau notwendig. Die Fortsetzung der Rappenbodenpromenade auf Bottminger Boden ist über die dortige Grünzone gesichert. Die erwähnten, westlich der Predigerhofstrasse in Bottmingen gelegenen Parzellen Nr. 2358 und 2392 sind von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Verkehrliche Auswirkungen (Einsprache 2)

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und des Umweltschutzgesetzes des Kantons Basel-Stadt sind eingehalten. Der von den neuen Bebauungen ausgehende Mehrverkehr ist verträglich und kann von den bestehenden Infrastrukturen problemlos bewältigt werden. Es entsteht kein Durchgangs-, sondern lediglich Erschliessungsverkehr. Zur Verkehrsberuhigung im südlichen Bruderholz ist die Einführung der Tempo 30-Zone Nr. 7G geplant, wovon die Giornicostrasse im Abschnitt Giornico-Promenade – Bottminger Grenze so wie die Predigerhofstrasse, Reservoirstrasse und Biascastrasse vollständig erfasst werden.

Bezüglich der Einrichtung von Parkplätzen gelten die in Basel üblichen Bestimmungen. Die Arealbebauungen sind mit keiner Pflicht zur Erhöhung der Parkplatzzahlen verbunden. Investoren können eine arealinterne Parkierungsanlage mit begrenzter

Parkplatzzahl vorsehen. Möglich wäre auch die Errichtung eines Quartierparkings bei Aufhebung derselben Parkplatzzahl auf Allmend.

Antrag:

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir:
Die Einsprachen Nr. 1 und 2 werden abgewiesen.

4.2 Areal Oberer Batterieweg

Einsprache 3

Einsprecherin:

Zentralverband der Familiengärtnervereine Basel, p.a. Franz Otth, Präsident, Tellstrasse 50, 4053 Basel.

Rechtsbegehren:

Das Areal Oberer Batterieweg solle in der Grünzone belassen werden.

Eventualiter: Das Einzonungsvorhaben soll frühestens nach Vorliegen eines von den zuständigen Instanzen gültig beschlossenen und verabschiedeten Entwicklungskonzeptes wieder aufgegriffen werden.

Subeventualiter: Die Umzonung soll nur erfolgen, wenn gleichzeitig und kostenneutral qualitativ und quantitativ gleichwertiger Realersatz garantiert und angeboten werden kann und wenn der durch den Wechsel entstandene finanzielle Schaden ersetzt wird.

Einsprachebegründung:

- 1: Mit dem Einzonungsvorhaben werde der öffentliche Nutzen der Familiengärten in sozialer, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht verkannt.
- 2: Die namentliche Erwähnung von möglichen Wohnbauarealen in der Werkstadt Basel - Konsenskonferenz Bruderholz sei abschliessend gewesen; gemäss dem Willen der Bevölkerung würden deshalb nur die Areale Reservoirstrasse, Im Tiefen Boden und Jakobsbergerweglein für eine Zonenänderung in Betracht fallen.
- 3: Mit den fraglichen Familiengärten würde im Sinne des APS und Politikplans ein wertvoller Beitrag zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen und Ausländern geleistet.
- 4: Die Überbauung des bestehenden, gut und sinnvoll genutzten Freiraums sei nicht ausgeglichen und opportun im Hinblick auf die APS-Ziele zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Es sei insofern richtig, dass ein Entwicklungskonzept für Familiengärten erarbeitet werde; dies müsse aber vor Einzonung beschlossen sein.
- 5: Die im Bericht zur Planaufgabe enthaltene Grünzonenbilanz sei irreführend und falsch; faktisch falle die Bilanz für das Bruderholz negativ aus.
- 6: Die im Falle eines Umzugs auf einen Ersatzstandort anfallenden Kosten seien für den Verein und seine Mitglieder untragbar und zu ersetzen.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 3 bis 7'.

Einsprache 4

Einsprecherin:

Familiengärtner-Verein Rappenboden – Auf der Alp Basel, p.a. Albert Spielmann, Allschwilerstrasse 2, 4142 Münchenstein.

Rechtsbegehren:

Das Areal Oberer Batterieweg solle in der Grünzone belassen werden.

Eventualiter: Die Umzonung soll nur erfolgen, wenn gleichzeitig und kostenneutral auch qualitativ und quantitativ gleichwertiger Realersatz garantiert und angeboten werden kann und wenn der durch den Wechsel entstandene finanzielle Schaden ersetzt wird.

Einsprachebegründung (analoger Wortlaut der Einsprache 3 ohne die dort erwähnten Punkte 4 und 5):

1: Mit dem Einzonungsvorhaben werde der öffentliche Nutzen der Familiengärten in sozialer, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht verkannt.

2: Die namentliche Erwähnung von möglichen Wohnbauarealen in der Konsenskonferenz Bruderholz sei abschliessend gewesen; gemäss dem Willen der Bevölkerung würden deshalb nur die Areale Reservoirstrasse, Im Tiefen Boden und Jakobsbergerweglein für eine Zonenänderung in Betracht fallen.

3: Mit den fraglichen Familiengärten würde im Sinne des APS und Politikplans ein wertvoller Beitrag zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen und Ausländern geleistet.

4: Die im Falle eines Umzugs auf einen Ersatzstandort anfallenden Kosten seien für den Verein und seine Mitglieder untragbar und zu ersetzen.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 3 bis 7'.

Einsprache 5

EinsprecherIn:

Paula und Hans Burri-Peter, Rehhagstrasse 19, 4059 Basel.

Rechtsbegehren:

Das Areal Oberer Batterieweg solle in der Grünzone belassen werden.

Einsprachebegründung:

Mit der Aufgabe von naturnahen Lebensräumen innerhalb der Stadtgrenzen würde sich die schweizweit tiefste Freifläche von 26 m² pro Einwohner weiter verringern. Eine analoge Planvorlage wurde schon 1979 im Grossen Rat diskutiert, aber vom

damaligen Regierungsrat Herrn Eugen Keller zurück gezogen. Es wird gefragt, ob 32 Pächterfamilien für 12-15 Luxuswohnungen weichen müssten, ob diese mehr Steuern zahlen würden als der Durchschnitt der Steuerzahler, ob das Land verkauft oder im Baurecht abgegeben würde und was die Umzonung koste. Die Pächter lieferten jährlich CHF 5'936.-- an Pachtzins an den Staat, wobei dieser keine Auslagen gehabt hätte. Für viele Pächter sei ein Standortwechsel und Neubeginn nicht mehr zumutbar.

Die weiter angeführten Sachverhalte sind nicht Gegenstand der Vorlage.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 3 bis 7'.

Einsprache 6

Einsprecher:

Hans Künzler, Hagenbachstrasse 11, 4052 Basel.

Rechtsbegehren:

Das Areal Oberer Batterieweg solle in der Grünzone belassen werden.

Einsprachebegründung:

Grünflächen und Naherholungsgebiete seien in Basel rar. Vermutlich leisteten die Pächter höhere Steuerbeiträge als die neuen Bewohner. Die auf dem Bottminger Areal ‚Son Vida‘ zu erwartenden Baurechtszinse seien marginal. Der Familiengarten sei für den Pächter von hoher emotionaler Bedeutung. Die Nachfrage nach Gärten auf dem Rappenboden sei nicht gering. Die Gärten dienten der Integration ausländischer Mitmenschen, der Verbindung verschiedener sozialer Schichten und der Gesundheitsvorsorge.

Die weiter angeführten Sachverhalte sind nicht Gegenstand der Vorlage.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 3 bis 7'.

Einsprache 7

Einsprecher:

Harald Vaneck-Mahrer, Jakob Burckhardt-Strasse 47, 4052 Basel.

Rechtsbegehren:

Das Areal Oberer Batterieweg solle in der Grünzone belassen werden.

Einsprachebegründung:

Das seit 13 Jahren in seiner Pacht befindliche Familiengartenareal sei für den Einsprecher von hohem emotionalem Wert. Er und seine Kollegen hätten viel Arbeit und Geld in ihre Gärten investiert.

Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 3 bis 7

Erwägungen:

Interessenabwägung mit der Familiengartennutzung (Einsprachen 3, 4, 5, 6 und 7)

Mit der Einzonung des Familiengartenareals Oberer Batterieweg wird der sozial-integrative, ökologische und gesellschaftliche Wert von Familiengärten nicht in Frage gestellt. Das betroffene Areal entspricht nur knapp über 1% der auf Gemeindegebiet gelegenen und ca. 0.4% der von der Basler Stadtgärtnerei verwalteten Familiengartenfläche. Die teilweise Zuweisung in die Zone 2a erfolgte auf der Grundlage einer raumplanerischen Interessenabwägung, wobei die besonderen Eignungen dieses Standorts für die Wohnnutzung ausschlaggebend waren.

Das Areal am Oberen Batterieweg erfüllt massgebliche Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im Sinne des Entwicklungskonzepts Familiengartenareale: Auch im gesamtstädtischen Vergleich erweist sich der Standort nämlich bei der Interessenabwägung Familiengartennutzung, Städtebau & Stadtentwicklung sowie Naturschutz & Freiraumplanung als überdurchschnittlich geeignet für eine bauliche Nutzung:

- Städtebau & Stadtentwicklung: Die Umzonung erschliesst eine vorzügliche, ruhige Wohnlage an guter Adresse, die bereits weitgehend erschlossen ist und baulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden kann.
- Naturschutz & Freiraumplanung: Das Areal enthält keine wertvollen Biotope. Die Lage in einem bereits sehr gut durchgrünten Quartier macht den geringen Verlust an Grünflächen vertretbar, zumal im Zuge des Umnutzungsvorhabens die Freiraumverbindung der Rappenbodenpromenade komplettiert werden kann.
- Familiengartennutzung: In den bestehenden Anlagen der näheren Umgebung können über die normale Pächterfluktuation ausreichend Ersatzgärten für die betroffenen Familiengärtner bereitgestellt werden.

Die Handhabe des Umzugs von Gartenpächtern und allfällige Entschädigungen sind nicht Gegenstand des nutzungsplanerischen Verfahrens. Die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung werden sich aber um einen verträglichen Übergang zur neuen Nutzung bemühen: Über die zentrale Verwaltung der Abteilung Familiengärten in der Stadtgärtnerei werden frühzeitig Ersatzgartenparzellen reserviert. Da sich das Areal im Eigentum der Einwohnergemeinde befindet, kann der Zeitpunkt der tatsächlichen Neunutzung des Areals im Sinne ausreichender Übergangsfristen gesteuert werden.

Abstimmung mit dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung (Einsprachen 3 und 4)

Die in der APS-Konsenskonferenz Bruderholz ausgewählten Areale zur Schaffung von 100 neuen Wohnungen auf dem Bruderholz sollten zeigen, wie Wohnraum durch neue Überbauungen geschaffen werden kann und im Gegenzug neue Grünangebote in unterversorgten Stadtteilen angeboten werden können. Die Einstufung dieser Massnahme im APS erfolgte nicht auf Projekt-, sondern lediglich auf Konzeptstufe mit entsprechend grösserem Spielraum bei der Umsetzung. Die vertiefte raumplanerische Eignungsprüfung hat ergeben, dass die zunächst vorgeschlagenen Areale im Tiefen Boden und Jakobsbergerweglein aus freiraumplanerischen und städtebaulichen Erwägungen weniger für eine Überbauung geeignet sind (u.a. direk-

ter Eingriff in die öffentliche Grünfläche zwischen Batterie und Wasserturm bzw. Beeinträchtigung der Grünverbindung vom Jakobsbergerweglein über die Giornicopromenade in die offene Landschaft). Die Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg eignen sich aus städtebaulicher und landschaftsästhetischer Sicht besser für eine Einzonung.

Grünzonenbilanz (Einsprachen 3 und 5)

Gegenstand der Teilzonenplanrevision sind Massnahmen der Nutzungsplanung. Die entsprechende Grünbilanz kann deshalb nur auf die nutzungsplanerisch regelbaren Aspekte der Grünversorgung - in diesem Fall die Veränderung von Grünzonen - Bezug nehmen. Die planungsrechtlich gesicherten Grünflächen werden wie im Ratschlag dargelegt vergrössert. Wenn man berücksichtigt, dass auch innerhalb von Bauzonen ein Mindestanteil Grünflächen vorgeschrieben ist (§ 52 BPG), würde sich die Bilanz der planungsrechtlich gesicherten Grünflächen sogar mit einem noch grösseren Plus darstellen.

Die eher geringe Freiflächenziffer pro Kopf in Basel beruht auf der Tatsache, dass diese auch Landwirtschafts- oder Waldgebiete mit einbezieht. Aufgrund der eng gezogenen Gemeindegrenzen werden solche Freiräume in Basel bereits den Umlandgemeinden zugerechnet, obwohl sie für die Stadtbewohner gut erreichbar sind. Der Anteil von Erholungs- und Grünanlagen am Stadtgebiet weist mit beinahe 9% einen hohen Wert im Vergleich mit anderen schweizerischen Städten auf. Aus einer gesamtstädtischen Freiflächenziffer lassen sich ohnehin keine direkten Vorgaben für die Flächennutzung einzelner Areale ableiten. In der raumplanerischen Gesamtbeurteilung ist festzuhalten, dass das Bruderholzquartier sehr gut mit privaten und öffentlichen Grünflächen ausgestattet ist und über die Teilzonenplanrevision als Ganzes eine positive Grünzonenbilanz mit neuen Grünangeboten in bisher unterversorgten Gebieten erreicht wird.

Fiskalische Auswirkungen (Einsprache 5)

Durch die Einzonung des Areals Oberer Batterieweg und die Nutzung für den hochwertigen Wohnungsbau sind im Vergleich zu den Pächterträgen aus der Familiengartennutzung erhebliche Steigerungen des Landwerts bzw. der Baurechtzinsen für die Einwohnergemeinde zu erwarten. Zusätzliche positive Auswirkungen ergeben sich aus der Ansiedlung von an diesem Standort voraussichtlich überdurchschnittlich guten, neuen Steuerzahlern. Die Entscheidung über einen Verkauf oder die Baurechtsvergabe des Areals ist nicht Gegenstand der nutzungsplanerischen Festsetzungen.

Antrag:

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir:
Die Einsprachen Nr. 3 bis 7 werden abgewiesen.

4.3 Areal Reservoirstrasse

Einsprache 8

Einsprecher:

Roland Klein, Klein & Bläsi Advokatur und Notariat, Falknerstrasse 26, 4001 Basel, Eigentümer der Parzelle 3087 in Sektion 4, Biascastrasse 12.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

1: Anlässlich von Abklärungen zum Kauf der Liegenschaft an der Biascastrasse 12 vor drei Jahren habe der Einsprecher im Hochbau- und Planungsamt irreführende Auskünfte zur Entwicklung der in Frage stehenden Grünzone erhalten.

2: „Der Staat habe 1942 an der Reservoirstrasse Land erworben, um die Aussicht bei der Höhenpromenade zu erhalten“, sei in den Basler Nachrichten vom 16./17.10.1948 zu lesen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse würde das Ortsbild in einem Ausmass verändert, das den Rahmen einer blossen Zonenplanänderung sprengt. Die Qualität des Naherholungsgebietes auf der Batterie würde in qualitativer und quantitativer Hinsicht massiv beeinträchtigt und die Aussicht dramatisch verändert.

3: Das Problem der Erschliessung würde vollständig unterschätzt oder beschönigt. Das Einzonungsvorhaben für die Familiengärten am Oberen Batterieweg und weitere Einzonungs- und Grossbauvorhaben jenseits der Stadt- und Kantonsgrenzen würden ausgeblendet. Schon Heute bestünde auf und im Umfeld der Reservoirstrasse ein reges Verkehrsaufkommen. Auch das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten sei ungenügend. Die öffentlichen Verkehrsmittel böten keine genügenden Alternativen. Mit der Einzonung würden die Verkehrs- und Erschliessungsprobleme verschärft anstatt gelöst.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15‘.

Einsprache 9

EinsprecherIn:

Heidy und Andreas Meng, Biascastrasse 28, 4059 Basel, Eigentümer der Parzelle 3092 in Sektion 4 derselben Adresse.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

Das Verkehrsaufkommen in der Reservoirstrasse, Predigerhofstrasse und Biascastrasse übersteige bereits Heute das Mass des erträglichen, da die Giornicostrasse

als Schleichweg und Entlastungsstrasse für den Durchgangsverkehr benutzt werde. Die mögliche Errichtung einer aus der Biascastrasse erschlossenen Tiefgarage wäre mit zusätzlichen erheblichen Belastungen der Anwohner verbunden. Die Arealüberbauung würde das Naherholungsgebiet zerstören und die Sicht auf den Gempen und Blauen vollkommen zubauen.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 10

EinsprecherIn:

Marcel und Edith Heri-Fontana, Biascastrasse 20, 4059 Basel, Eigentümer der Parzelle 2938 in Sektion 4 derselben Adresse.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse, Parzelle 4/155 zu verzichten.

Einsprachebegründung:

1. Bei einem eventuellen Wiederverkauf der Liegenschaft müsste mit einer Wertminderung gerechnet werden. Vor dem Kauf der Liegenschaft sei im Baudepartement eine irreführende Auskunft erteilt worden.
2. Auf den Liegenschaften Biascastrasse 6 bis 20 bestehe die Einschränkung einer Firsthöhe von maximal 6,5 m (s. Beilage zur Einsprache: Brief des Baudepartements vom 18.02.1952). Damit sei eine unzumutbare Differenz gegenüber den Firsthöhen der Neubauten zu erwarten.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 11

EinsprecherIn:

Dori und Peter Graepel-Althaus, Eggwaldstrasse 21, 3076 Worb, Eigentümer der Parzelle 3090 in Sektion 4, Biascastrasse 18.

Neue Adresse ab 1.12.2003: Schulhausstrasse 19, 3800 Unterseen.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse, Parzelle 4/155 zu verzichten.

Einsprachebegründung:

1. Die Einzonung führe zu einer Wertminderung der eigenen Liegenschaft.
2. Der Bericht zur Planaufgabe vom 13. August bis 12. September 2003 sei zuwenig transparent gewesen, die Grünzonenbilanz widersprüchlich.

Die Firsthöhe der Liegenschaft Biascastrasse 18 sei vom Baudepartement am 18. Februar 1952 in der Höhe beschränkt worden (s. Beilage zur Einsprache).

Die weiteren Ausführungen betreffen die gesetzlichen Bestimmungen der Zone 2a und andere nur indirekt oder nicht mit der Vorlage verbundenen Inhalte. Sie sind für die Vorlage nicht ausschlaggebend.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 12

Einsprecher:

Werner Thommen, Oberer Batterieweg 72, 4059 Basel, Eigentümer der Parzellen 4/2500, Oberer Batterieweg 72, sowie 4/3085, Biascastrasse 8.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

Die Firsthöhe von neuen Bauten dürfe jene der Reihenhäuser an der Biascastrasse nicht überschreiten, zumal diese im Jahre 1948 in der Höhe beschränkt wurden, um von der Batterieanlage aus weiterhin freie Sicht auf Gempenplateau und Jurahöhen zu gewährleisten.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 13

EinsprecherIn:

Walter und Gabriela Bill-Stebler, Biascastrasse 6, 4059 Basel, Eigentümer der Parzelle 642 in Sektion 4 derselben Adresse.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

1. Der entstehende Mehrverkehr sei nicht zu verkraften.
2. Es bestünden zuwenig Parkplätze für Anwohner und den Freizeitverkehr.
3. Die Lärmimmissionen und Umweltbelastung infolge Mehrverkehr und Passanten würden zunehmen, die Lebensqualität für Quartierbewohner sinken.
4. Das Naherholungsgebiet würde eingeschränkt.
5. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen würde eingeschränkt.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 14

Einsprecher:

Fritz Weber-Sikemeier, Biascastrasse 10, 4059 Basel.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

Die geplante Überbauung mit zwei Dreierblöcken müsse aus ästhetischen Gründen abgelehnt werden. Die Erschliessung einer zusätzlichen Wohnzone würde mit dem entstehenden Mehrverkehr auf unüberwindliche Hindernisse stossen.

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Einsprache 15

Einsprecher:

Hans-Peter und Beatrice Kehrer-Kuhn, Biascastrasse 16, 4059 Basel, Eigentümer der Parzelle 3089 in Sektion 4 derselben Adresse.

Rechtsbegehren:

Es sei auf die Zonenänderungen im Areal Reservoirstrasse zu verzichten.

Einsprachebegründung:

1. Eine Verschlechterung der Lebensqualität trete durch Wegnahme der Grünflächen auf dem Bruderholz auch für die BewohnerInnen des Kleinbasels ein. Neue SteuerzahlerInnen würden eher ins billigere Umland als ins Bruderholz ziehen, weil dieses inzwischen wenig attraktiv sei. Freizeit-, Einkaufsmöglichkeiten und direkte Verkehrsverbindungen fehlten. Das jetzige Strassennetz vertrage kein höheres Verkehrsaufkommen. Im Bereich Reservoirstrasse bestünden keine verkehrsberuhigenden Massnahmen. Die räumliche Verschiebung von Grünzonen über eine Grünzonenbilanz sei fragwürdig.

2. Der Bericht und die Pläne seien mangelhaft. Die Wohnungsnot in Basel-Stadt sei nicht dramatisch. Das Strassennetz sei nicht für höhere Auslastungen ausgelegt, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ungenügend. Mit Einführung des ILS-Landesystems am Euro-Airport würden die Planungswerte Lärm womöglich überschritten werden.

3. Es seien unabsehbare ökologische und klimatische Veränderungen zu befürchten. Die Zukunft der Lindenbäume entlang der Reservoirstrasse sei nicht gesichert. Die Sackgasse der Biascastrasse werde womöglich geändert.

4. Die Ziele des Aktionsprogramms Stadtentwicklung und des Projektes Logis Bâle seien verfehlt. Mit einer Verdichtung der Bauzonen seien die Ziele zudem nicht zu erreichen.

(Die nicht zitierten Ausführungen betreffen den Gegenstand der Vorlage nicht.)

Erwägungen und Antrag siehe ,Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15'.

Gemeinsame Behandlung der Einsprachen 8 bis 15

Erwägungen:

Missverständliche Auskünfte (Einsprachen 8, 10)

Der Bericht zur Planaufgabe entsprach den gesetzlichen Anforderungen von § 109 BPG und war verständlich gegliedert und formuliert.

Das Hochbau- und Planungsamt kann die beim Kauf einer benachbarten Liegenschaft vor Jahren an Einsprechende erteilte Auskunft eines namentlich nicht genannten Mitarbeiters nicht prüfen. Sie wäre ohnehin mit keiner Rechtswirkung verbunden. Die Beschlüsse des Regierungsrates und der öffentliche Bericht zum Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel erfolgten bereits 1999, also vor dem Kauf der angesprochenen Liegenschaften. Hier und an den Konsenskonferenzen wurde das Areal für die Einzonung vorgeschlagen (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, Juni 1999: Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel, S. 41 und 69).

Schutz der Aussicht (Einsprachen 8,9, 10 und 12)

Die Sicht von der Reservoirstrasse über die Geländekante ist bereits heute massgeblich von den bestehenden Bauten zwischen der Reservoir- und Giornicostrasse und den dort vorhandenen Bäumen geprägt. Von einer eigentlichen Aussichtsfrage kann nur mehr marginal die Rede sein. Sie weist keine besonders schützenswerten Qualitäten auf.

An der Aussicht von der Reservoirstrasse und Batterieanlage haben die einsprechenden Anwohner der Biascastrasse zudem kein schutzwürdiges Interesse, weil sie davon nicht stärker betroffen sind als jedermann. Die Süd- und Aussichtsseite der bestehenden Reihenhäuser in der Biascastrasse wird vom Einzonungsvorschlag nicht tangiert.

Der in einer Einsprache aufgeführte Zeitungsartikel von 1948 und die Meinung des früheren Regierungsrates sind für die Vorlage nicht ausschlaggebend. Es sei dennoch darauf eingetreten: Der bewusste Landerwerb betraf eine Parzelle mit der damaligen Nummer 4/496 (Ratschlag 3939 vom 9. April 1942). Im Landumlegungsverfahren wurde die Parzelle später aufgeteilt, woraus im wesentlichen die heutigen Parzellen Biascastrasse 6-20 hervorgingen. Im Landerwerb von 1942 waren die zur Einzonung vorgeschlagenen Parzellen 4/155 und 156 noch nicht enthalten, weil der Preis dafür zu hoch angesetzt wurde. Das damalige Interesse des Regierungsrates zum Schutz der Aussicht betraf die Nicht-Bebauung der ehemaligen Parzelle 4/496 – nicht der Parzellen 4/155 und 156. Im heutigen Zustand ist die ehemalige Parzelle 4/496 (u.a. auch durch die Überbauung des Einsprechenden) bereits überbaut.

Städtebauliche Einbettung der Einzonung (Einsprachen 10, 11, 12 und 14)

Die vorgeschlagene Zonierung ist angepasst an die städtebauliche Umgebung. Die Bebauung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der im Bruderholz dominierenden Zone 2a. Die zulässigen Maximalhöhen für die neuen Gebäude entsprechen somit den weiter östlich an der Reservoirstrasse gelegenen, bereits überbauten Parzellen. Neben den generellen Zonenvorschriften sind bei allfälligen Bebauungen auch die grundsätzlichen Anforderungen an eine gute umgebungsgerechte Gestaltung von Bauten gemäss § 58 BPG zu beachten.

Die der Einzonung benachbarten Parzellen Biascastrasse 6-12 und 14-20 sind im Grundbuch mit keiner Höhenbeschränkung belastet. Das der Einsprache beigelegte Schreiben des Baudepartements vom 18. Februar 1952 bezog sich auf das Baubegleichen Nr. 823 vom 10. September 1948 betreffend die Liegenschaften Biascastrasse 6-18 (gerade Nummern). Die damals auferlegten Höhenbeschränkungen wurden im Auftrag der Staatlichen Heimatschutzkommission verhängt. Sie gehen auf frühere Bestrebungen des Regierungsrates zur Freihaltung der Parzellen Biascastrasse 6-20 zurück. Auf allfällige künftige Baubegleichen entfaltet der damalige Entscheid keine Wirkung mehr.

Belange von Naherholung und Naturschutz (Einsprachen 13 und 15)

Der öffentliche Freiraum auf der Batterie wird durch die mögliche Bebauung an der Reservoirstrasse in seiner Qualität nicht geschmälert und durch die klarere Formulierung seiner baulichen Ränder sogar besser akzentuiert. Die zur Einzonung vorgesehenen Areale sind als Freiräume ohnehin nicht öffentlich zugänglich. Mit einer lockeren Arealüberbauung gemäss der Zone 2a bleibt der grosszügige Charakter des Gebietes erhalten.

Auf dem Perimeter der neuen Zone 2a sind keine ökologisch wertvollen Biotope vorhanden; der Boden wird ackerbaulich genutzt. Der Abstand zur künftigen Zonengrenze mit einer um ca. 4m rückversetzten Baulinie ist ausreichend für den Erhalt der Lindenbäume an der Reservoirstrasse. Allfällige Anpassungen der Allmendgestaltung könnten sich allenfalls in Kenntnis des konkreten Bauprojektes als sinnvoll erweisen.

Die mit der Teilzonenplanrevision verbundene neue räumliche Verteilung von Grünzonen in der Stadt bei per Saldo zumindest ausgeglichener Grünzonenbilanz entspricht den Zielen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung und ist bezüglich Ökologie und Lebensqualität vorteilhaft, da die Standorte für neue Grünzonen primär an Standorten mit besonderen Grünraumpotenzialen oder ausgleichsbedürftigen Grünraumdefiziten platziert werden.

Verkehr (Einsprachen 8, 9, 13, 14 und 15)

Die Reservoirstrasse und die angrenzenden Erschliessungsstrassen sind verkehrlich nicht überlastet³. Der aufgrund des Wohnungsneubaus zu erwartende Mehrverkehr ist gering und verträglich. Es entsteht kein zusätzlicher Durchgangs-, sondern nur Erschliessungsverkehr, der zu keiner Überlastung der Quartiersammel- oder Erschliessungsstrassen führen wird. Daran ändert auch das Projektvorhaben „Son Vi-

³ Bei einer im Februar 2003 durchgeführten Verkehrszählung wurden auf der Höhe der Hermitage durchschnittlich 1'610 Kraftfahrzeuge pro Wochentag ermittelt.

da' in Bottmingen nichts. Als Mittel zur weiteren Verkehrsberuhigung ist die Einführung der Tempo 30-Zone Nr. 7G geplant. Davon werden die Giornicostrasse im Abschnitt zwischen der Giornico-Promenade und der Bottminger Grenze sowie die Predigerhofstrasse, Reservoirstrasse und Biascastrasse vollständig erfasst. Es gibt derzeit keine Pläne zur Änderung der Groberschliessung und Aufhebung der Sackgasse in der Biascastrasse.

Überschreitungen der Planungswerte beim Strassenverkehrslärm sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch bezüglich der in einer Einsprache vorgebrachten Befürchtung bezüglich des Fluglärms.

Das Areal ist mit den Tramlinien 15 und 16 so wie der Buslinie 37 ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Bei der Verkehrsmittelwahl fällt der Anteil der öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmittel in der Stadt deutlich höher aus als in der äusseren Agglomeration. Deshalb und aufgrund der relativ geringen Wegdistanzen zur Kernstadt wirkt die geplante Nutzung innerer Landreserven der Verkehrszunahme - bezogen auf die Gesamttagglomeration und Kernstadt - entgegen. Die massvolle Nutzung innerer Reserven an attraktiven städtischen Lagen entspricht den Anforderungen der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Arealbebauung ist mit keiner Pflicht zur Erhöhung der Parkplatzzahlen verbunden. Der Investor kann eine arealinterne Parkieranlage mit begrenzter Parkplatzzahl vorsehen. Möglich wäre auch die Errichtung eines Quartierparkings bei Aufhebung derselben Parkplatzzahl auf Allmend. Die Errichtung zusätzlicher Parkplätze für Freizeitsuchende würde dagegen unerwünschten Mehrverkehr begünstigen. Im Rahmen der Parkplatz-Verordnung können Restaurationsbesitzer und Grundeigentümer aber auf eigenem Grund zusätzliche Stellplätze errichten.

Ziele von Aktionsprogramm Stadtentwicklung und Logis Bâle (Einsprache 15)

Gemäss den einschlägigen Zielen des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel sollen neue Bauzonen zur Bildung von hochwertigen, grosszügigen Wohnungen geschaffen werden. Für dieses Segment sind die Angebote im Basler Wohnungsmarkt ungenügend. Leerstände konzentrieren sich auf Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Für grosszügige Wohnungen an attraktiver Lage im Bruderholz darf ein gutes Marktpotential erwartet werden. Die im Ratschlag vorgeschlagenen Einzonungen stellen zudem keine Verdichtung von Bauzonen dar. Auf dem Bruderholz werden vielmehr an ausgewählten Standorten nach raumplanerischer Abwägung einzelne Areale neu für eine Wohnüberbauung quartierangepasster Dichte geöffnet.

Wertminderung der Nachbargrundstücke (Einsprachen 10 und 11)

Die Einzonung ist mit keiner materiellen Enteignung der benachbarten Landeigentümer verbunden.

Antrag:

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir:
Die Einsprachen 8 bis 15 werden abgewiesen.

5 Anträge

Das Finanzdepartement hat den Ratschlag gemäss § 55 Finanzhaushaltsgesetz geprüft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen des Berichts beantragen wir dem Grossen Rat, den nachfolgenden Beschlussesentwürfen zuzustimmen.

Basel, 15. September 2004

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss 1

betreffend

Zonenänderung und Festlegung des Mindestwohnflächenanteils für das Areal Reservoirstrasse

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'930 des Hochbau- und Planungsamtes vom 31. Juli 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils Nr. 12'932 des Hochbau- und Planungsamtes vom 31. Juli 2003 wird verbindlich erklärt. Den Vollzug regelt der Regierungsrat.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 2

betreffend

Zonenänderung und Festlegung des Mindestwohnflächenanteils für das Areal Oberer Batterieweg

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'926 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30. Juli 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils Nr. 12'928 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30. Juli 2003 wird verbindlich erklärt. Den Vollzug regelt der Regierungsrat.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 3

betreffend

Änderungen der Zonenzuweisung, der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung und Festlegung des Mindestwohnflächenanteils für das Areal Belforterstrasse, sowie Übertragung der zur Einzonung bestimmten Fläche vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991² sowie § 33 und 22 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 16. April 1997³ beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'938 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan Nr. 12'939 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird verbindlich erklärt.
3. Der Plan zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils Nr. 12'940 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 wird verbindlich erklärt. Den Vollzug regelt der Regierungsrat.
4. Die im Zonenänderungsplan Nr. 12'938 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 als Zone 4 festgesetzte Fläche wird vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

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

¹ SG 730.100

² SG 780.100

³ SG 610.100

Grossratsbeschluss 4

betreffend

Zonenänderung und Festlegung eines Mindestwohnflächenanteils für das Areal Augenspital

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'922 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30. Juli 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils Nr. 12'924 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30. Juli 2003 wird verbindlich erklärt. Den Vollzug regelt der Regierungsrat.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 5

betreffend

Änderungen der Zonenzuweisung und der Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuordnung sowie Festlegung des Mindestwohnflächenanteils für das Areal Klybeckstrasse/Altrheinweg

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'914 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29. Juli 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan Nr. 12'915 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29. Juli 2003 zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird verbindlich erklärt.
3. Der Plan Nr. 12'916 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29. Juli 2003 zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils wird verbindlich erklärt. Den Vollzug regelt der Regierungsrat.

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

¹ SG 730.100

² SG 780.100

Grossratsbeschluss 6

betreffend

**Änderungen der Zonenzuweisung und der Lärmempfindlichkeitsstufen-
Zuordnung für das Areal Rosenau**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'910 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29. Juli 2003 wird verbindlich erklärt.
2. Der Plan Nr. 12'911 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29. Juli 2003 zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird verbindlich erklärt.

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

¹ SG 730.100

² SG 780.100

Grossratsbeschluss 7

betreffend

Zonenänderung für das Areal Gundeldinger Feld

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan zur Aufhebung der Industrieschraffur Nr. 12'934 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 wird verbindlich erklärt.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 8

betreffend

Zonenänderung für das Areal Warteck 2

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf §§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan zur Aufhebung der Industrieschraffur Nr. 12'936 des Hochbau- und Planungsamtes vom 4. August 2003 wird verbindlich erklärt.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 9

betreffend

Zonenänderung für den nördlichen St. Johannis-Park

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

1. Der Zonenänderungsplan Nr. 12'867 des Hochbau- und Planungsamtes vom 21. März 2003, wird verbindlich erklärt.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss 10

betreffend

die Einsprachen gegen die Zonenänderungen und die Festsetzung von Mindestwohnanteilflächen für die Areale Oberer Batterieweg und Reservoirstrasse

vom.....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

Die Einsprachen

- Neutraler Quartierverein Bruderholz, Basel, p.a. Erich Bucher, Basel, vom 10. September 2003
- Veronika Just Albrecht und Marco Albrecht, Basel, vom 9. September 2003
- Zentralverband der Familiengärtnervereine Basel, p.a. Franz Otth, Basel, vom 3. September 2003
- Familiengärtner-Verein Rappenboden Basel, p.a. Albert Spielmann, Münchenstein, vom 3. September 2003
- Paula und Hans Burri-Peter, Basel, vom 21. August 2003
- Hans Künzler, Basel, vom 7. September 2003
- Harald Vaneck-Mahrer, Basel, vom 16. August 2003
- Roland Klein, Basel, vom 8. September 2003
- Heidy und Andreas Meng, Basel, vom 11. September 2003
- Marcel und Edith Heri-Fontana, Basel, vom 11. September 2003
- Dori und Peter Graepel-Althaus, Unterseen, vom 11. September 2003
- Werner Thommen, Basel, vom 11. September 2003
- Walter und Gabriela Bill-Stebler, Basel, vom 24. August 2003
- Fritz Weber-Sikemeier, Basel, vom 10. September 2003
- Hans-Peter und Beatrice Kehrer-Kuhn, Basel, vom 11. September 2003

gegen die Zonenänderungen und die Festsetzung von Mindestwohnanteilflächen für die Areale Oberer Batterieweg bzw. Reservoirstrasse werden abgewiesen.

Den Einsprechern ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Entscheides zuzustellen, sobald die entsprechenden Grossratsbeschlüsse gefasst wurden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen den Planentwurf erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Dem Bericht beigelegt:

- Plan A4: Übersichtsplan Areale
- Zonenplan-Entwürfe (verkleinerte Pläne):
 - Areal Reservoirstrasse: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan, Wohnanteilplan
 - Areal Oberer Batterieweg: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan, Wohnanteilplan
 - Areal Belforterstrasse: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan,
Lärmempfindlichkeitsstufenplan Neu, Wohnanteilplan
 - Areal Augenspital: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan, Wohnanteilplan
 - Areal Klybeckstr./Altrheinweg: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan,
Lärmempfindlichkeitsstufenplan Neu,
Wohnanteilplan
 - Areal Rosenau: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan,
Lärmempfindlichkeitsstufenplan Neu
 - Gundeldinger Feld: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan
 - Warteck 2: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan
 - Nördlicher St. Johannis-Park: Geltender Zonenplan, Zonenänderungsplan

Im Ratssaal aufgelegt:

- geltender Zonenplan
1:1000 innerhalb Perimeter
- geltender Lärmempfindlichkeits-
stufenplan der Stadt Basel 1:12'500
- Wohnanteilplan der Stadt Basel
1:12'500
- Übersichtsplan
- Zonenänderungspläne 1:1000:
 - Areal Reservoirstrasse: Nr. 12'930 des Hochbau- und Planungsamtes vom 31.07.2003
 - Areal Oberer Batterieweg: Nr. 12'926 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30.07.2003
 - Areal Belforterstrasse: Nr. 12'938 des Hochbau- und Planungsamtes vom 04.08.2003
 - Areal Augenspital: Nr. 12'922 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30.07.2003
 - Areal Klybeckstr./Altrheinweg: Nr. 12'914 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29.07.2003
 - Areal Rosenau: Nr. 12'910 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29.07.2003
 - Gundeldinger Feld: Nr. 12'934 des Hochbau- und Planungsamtes vom 04.08.2003
 - Warteck 2: Nr. 12'936 des Hochbau- und Planungsamtes vom 04.08.2003
 - Nördlicher St. Johannis-Park: Nr. 12'867 des Hochbau- und Planungsamtes vom 21.03.2003
- Pläne zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe 1:1000:
 - Areale Belforterstrasse: Nr. 12'939 des Hochbau- und Planungsamtes vom 04.08.2003
 - Areal Klybeckstr./Altrheinweg: Nr. 12'915 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29.07.2003
 - Areal Rosenau: Nr. 12'911 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29.07.2003
- Pläne zur Festlegung des Mindestwohnflächenanteils 1:1000:
 - Areal Reservoirstrasse: Nr. 12'932 des Hochbau- und Planungsamtes vom 31.07.2003
 - Areal Oberer Batterieweg: Nr. 12'928 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30.07.2003
 - Areal Belforterstrasse: Nr. 12'940 des Hochbau- und Planungsamtes vom 04.08.2003
 - Areal Augenspital: Nr. 12'924 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30.07.2003
 - Areal Klybeckstr./Altrheinweg: Nr. 12'916 des Hochbau- und Planungsamtes vom 29.07.2003
- Dokumentation der Einsprachen