



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

10.0370.01

BVD/P100370
Basel, 17. März 2010

Regierungsratsbeschluss
vom 16. März 2010

Ratschlag

Festsetzung eines Bebauungsplans

St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse (Gellert-Garage)

Inhaltsverzeichnis

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Erläuterungen	4
3.1 Perimeter.....	4
3.2 Rechtliche Grundlagen.....	5
3.2.1 Geltende planungsrechtliche Grundlagen	5
3.2.2 Die speziellen Bauvorschriften Nr. 38	6
3.2.3 Denkmalschutz.....	7
3.3 Rahmenbedingungen Perimeter neu (Gellert-Garage).....	7
3.3.1 Ehemalige Planungen Sevogelstrasse / Hardstrasse / St Alban-Anlage	7
3.3.2 Vorhaben der ASAG Auto-Service AG.....	8
3.3.3 Denkmalaspekte	10
3.3.4 Vorgartennutzung, Parkierung	11
3.3.5 Künftige Entwicklungsoptionen	12
4. Massnahmen der Nutzungsplanung	12
4.1 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 38	12
4.2 Zonenplan, Wohnanteil, Bau- und Strassenlinien	12
4.3 Neuer Bebauungsplan: Begründung der Festsetzungen	13
4.4 Mehrwertabgabe	16
5. Auflage- und Einspracheverfahren	16
5.1 Planauflage	16
5.2 Einspracheverfahren	17
6. Antrag	17
Grossratsbeschluss.....	18

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen die Beschlussfassung der Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse (Gellert-Garage), zum Zweck des Ausbaus der Gellert-Garage – die eine Erweiterung der Bruttogeschossflächen erfordert – nach den im Folgenden dargelegten Begründungen.

2. Ausgangslage

1948 wurden zum Schutz der Wirkung der St. Alban-Anlage durch einen Regierungsratsbeschluss die speziellen Bauvorschriften Nr. 38 erlassen. Damit sollen der Grüncharakter wie die stadträumliche Qualität des Stadtzuganges gesichert werden.

Gegenüber der St. Alban-Schanze und an der Ecke zur Sevogelstrasse gelegen, wurde 1951 die „Gellert-Garage“ errichtet. Sie liegt nur teilweise innerhalb des Perimeters der bestehenden speziellen Bauvorschriften. Mit ihrer kubischen Gestalt, der ornamentalen Fassade und dem auskragenden Flugdach stellt die Garage an diesem Ort einen einprägsamen, städtebaulichen Akzent dar.

Die Garage wird unverändert vom Automobilgewerbe genutzt. Um den heutigen, veränderten Anforderungen entsprechen zu können, bestehen Ausbauwünsche durch die Eigentümerschaft. Die Veränderungen sind im Rahmen der heutigen Bauordnung nicht möglich, da bereits die maximale Ausnutzung der Parzelle erreicht ist und der Regierungsrat keine Ausnahme für eine grössere Ausnutzung erteilen darf. Daher ist ein Nutzungsplanverfahren erforderlich. In diesem Rahmen hat es sich für jene Parzellen, die heute in der Schutzzone liegen, als möglich erwiesen, die geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 38 aufzuheben. Im Bereich des neuen Perimeters werden deren Festsetzungen auf die heutigen Rechtsgrundlagen bezogen und ergänzt.



**Perimeter der speziellen
Bauvorschriften Nr. 38
vom 13.8.1948**

ohne Massstab, Plan genor-
det



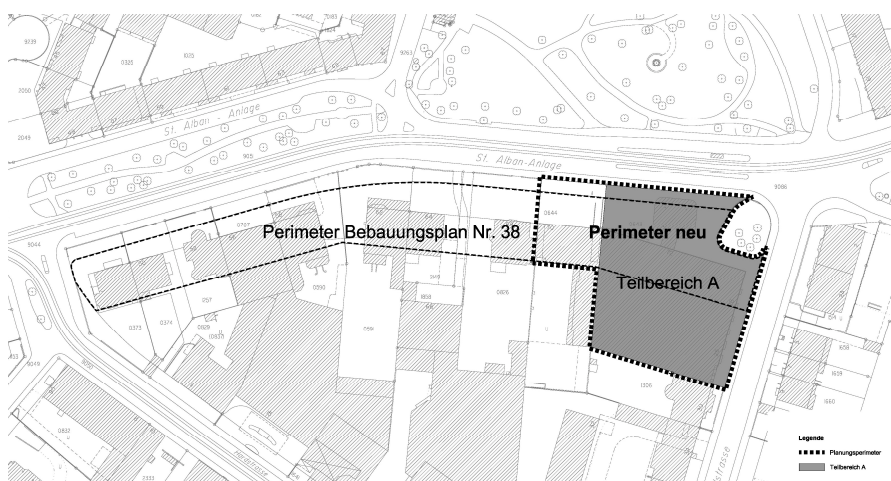
**Orthofoto
mit Perimeter des neuen
Bebauungsplans**

ohne Massstab, Bild genor-
det

3. Erläuterungen

3.1 Perimeter

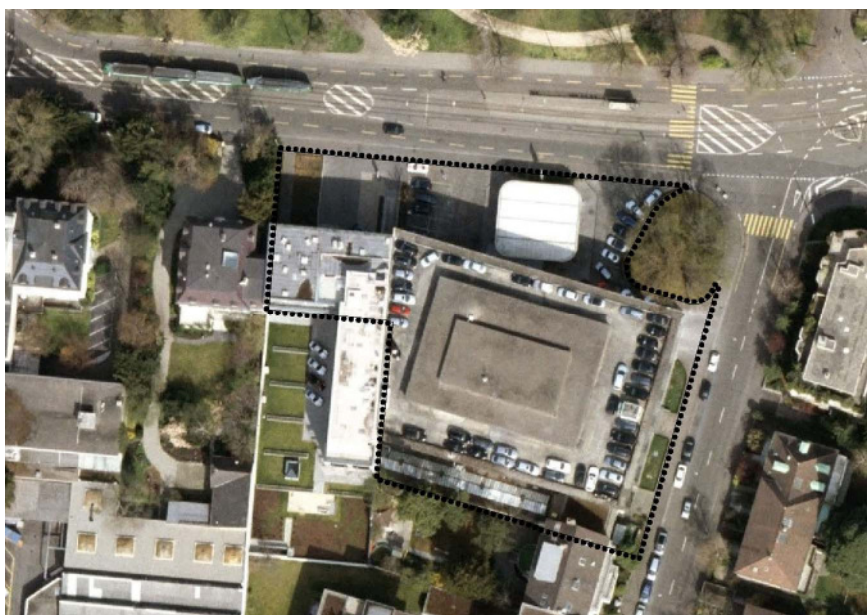
Der geltende Bebauungsplan Nr. 38 umfasst den Perimeter südlich der St. Alban-Anlage, zwischen Hard- und Sevogelstrasse. Der neu festzusetzende Perimeter umfasst die Privatparzelle 643 der Sektion V (Ecke Sevogelstrasse 26 und 28 / St. Alban-Anlage 72; Teilbereich A, ca. 3'916 m²) sowie Teile der Parzelle 644 (St. Alban-Anlage 70). Er beträgt gesamt ca. 4'746 m². Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan soll der Perimeter damit um die Flächen, die in der heutigen Schutzzone an der St. Alban-Anlage liegen, verkleinert werden. Im Bereich des neuen Perimeters wird er zur St. Alban-Anlage hin erweitert, sowie im Teilbereich A auf die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Parzelle.



**Perimeter des neuen Be-
bauungsplans
Teilbereich A in grau**

Zur Orientierung: bisheriger
Perimeter der speziellen
Bauvorschriften Nr. 38

ohne Massstab, Plan genor-
det



Orthofoto

**Mit Perimeter des neuen
Bebauungsplans**ohne Massstab, Bild genor-
det

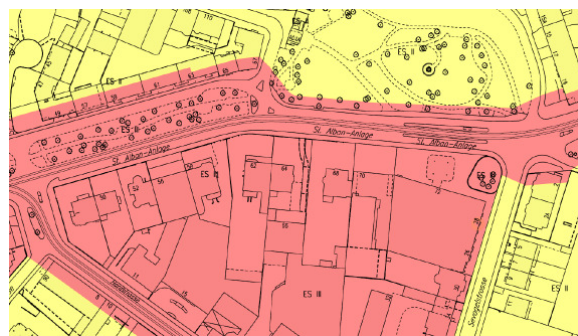
3.2 Rechtliche Grundlagen

3.2.1 Geltende planungsrechtliche Grundlagen

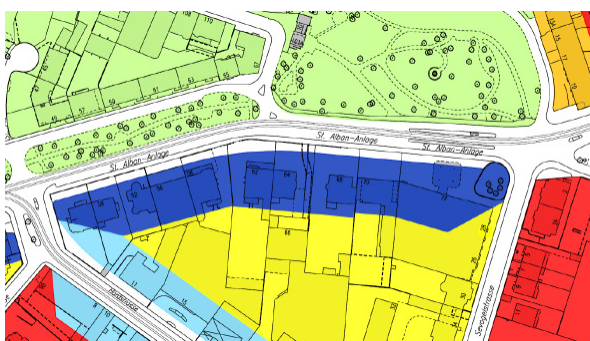
Heute liegen die von den regierungsrätlich erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 38 betroffenen Parzellen in der Zone 4 (Parzelle der Gellert-Garage und deren Nachbarparzelle) sowie in der Schutzzone, die mit der Schraffur für Gewerbebeerleichterung überlagert ist. Mit der Zuordnung der Gebäude südlich der St. Alban-Anlage in die Schutzzone wurde unterstrichen, dass es sich um ein erhaltenswertes städtebauliches Gefüge handelt. Mit der Schraffur der Gewerbebeerleichterung sowie der Aussage des Wohnanteilplanes (dieser entbindet entlang der St. Alban-Anlage von der Erstellung von Wohnraum) wird die gewerbliche Prägung dieses Strassenabschnitts unterstrichen. Erst in der Sevogelstrasse sind – bis auf zwei Geschosse – Wohnnutzungen vorzusehen. Der gesamte (bisherige wie neue) Perimeter befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zur St. Alban-Anlage liegt eine Strassenlinie innerhalb der Parzellen, womit die Option auf eine Verbesserung für den Veloverkehr, Fussverkehr und den öffentlichen Verkehr (insbesondere im Bereich der Haltestelle) offen gehalten wird. Die Gebäudefronten werden durch eine vorhandene Baulinie nachgezeichnet, mit einem gliedernden Rückversatz zwischen den Gebäuden St. Alban-Anlage Nr. 58 und 62. Die Tankstelle vor der Gellert-Garage wurde gemäss den geltenden speziellen Bauvorschriften genehmigt. Sie liegt zwischen Strassen- und Baulinie, d.h. nach dem heutigen Bau- und Planungsgesetz im Bereich des ‚Vorgartens‘. Die Bauminzel an der Kreuzung Sevogelstrasse / St. Alban-Anlage liegt ausserhalb des Perimeters, ist Teil der Strassenallmend und stellt eine Grünanlage dar (Grünzone).



Zonenplan Schutzzone (violett) mit Gewerbeerleichterung (Schraffur)/ Zone 4 (orange). Zonen bleiben unverändert.



Lärmempfindlichkeitsstufenplan ES III (rot). Lärmempfindlichkeitsstufen bleiben unverändert.



Wohnanteilplan alle Geschosse (dunkelblau)/ 2 Geschosse (gelb). Wohnanteile bleiben unverändert.



Bau- und Strassenlinien
Bau- und Strassenlinien bleiben unverändert.

3.2.2 Die speziellen Bauvorschriften Nr. 38

Am 13. August 1948 hat der Regierungsrat nach Anhörung der beteiligten Eigentümer und der Staatlichen Heimatschutzkommission und „mit Rücksicht auf die schöne Grünanlage beim St. Alban-Tor (St. Alban-Anlage), die einen charakteristischen und eindrucksvollen Stadtzugang darstellt“, die im Folgenden kursiv gesetzten Vorschriften beschlossen:

1. *Die Dachneigungen haben sich zwischen 25 und 35° zu halten. Sie sind in jedem Block einheitlich auszuführen.*
2. *Soweit Bauten und Einrichtungen gemäss den allgemeinen Vorschriften des HBG in den Vorgärten zulässig sind, gelten dafür ausser den Bestimmungen in den Ziff. 4–6 dieses Beschlusses folgende Vorschriften:*
 - a) *Tanksäulen dürfen nur in beschränktem Umfange bewilligt werden.*
 - b) *Bauten mit geschlossenen Wänden sowie geschlossene Einfriedigungs- und Grenzmauern sind unzulässig.*
 - c) *Von der Vorgartenfläche jeder einzelnen Parzelle müssen, je nach der Grösse des Vorgartens, mindestens die Hälfte bis zwei Drittel als Grünanlage bestehen bleiben und unterhalten werden.*
3. *Die Fassadenpläne unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates.*
4. *Materialien, Putzstruktur und Farbgebung unterliegen der Genehmigung der Stadtbildkommission.*
5. *Aufschriften und Reklameeinrichtungen sind nur in sehr beschränktem Umfange zulässig. Sie unterliegen der Genehmigung der Stadtbildkommission.*
Auf den Dächern von allfälligen Bauten im Vorgartenareal dürfen keinerlei Reklameeinrichtungen und Aufschriften angebracht werden.
6. *Soweit in den Ziff. 3–5 eine Genehmigung vorbehalten ist, darf diese nur erteilt werden, wenn die traditionelle Wirkung der Grünanlage und der einheitlichen breiten Vorgärten gewährleistet bleibt.*

Das Ziel der speziellen Bauvorschriften ist es, den Stadtzugang in seiner Charakteristik zu erhalten, die durch die vorhandene Bebauung und den Grüncharakter gekennzeichnet ist.

Gleichzeitig sollte die Möglichkeit eröffnet werden, den besonders tiefen Vorgarten im Bereich der Auto-Garage auch für eine Tankstellennutzung zu öffnen und damit gewerblich nutzbar zu machen. Das Verbot von geschlossenen Einfriedigungs- und Grenzmauern weist darauf, dass die Vorgartenbereiche als Freiräume von der Allmend aus erlebbar sein sollen.

3.2.3 Denkmalschutz

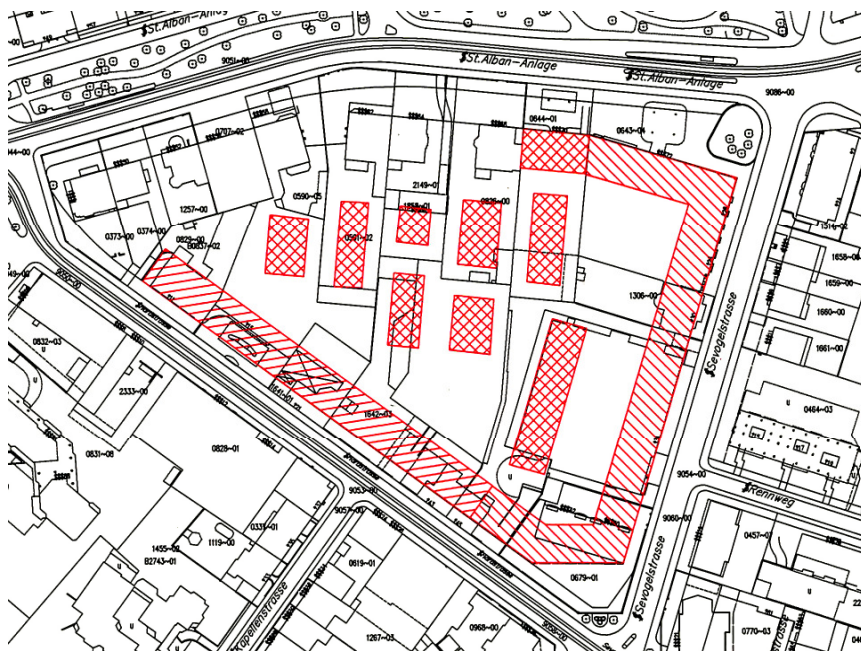
Im Perimeter des geltenden Bebauungsplanes sowie in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich sowohl inventarisierte Gebäude als auch eingetragene Baudenkmäler. Neben der denkmalgeschützten Bebauung am St. Alban-Berg ist es vor allem das St. Alban-Tor, das den einstigen Stadteingang markiert. Im Perimeter des geltenden Bebauungsplanes selbst befinden sich sieben schutzwürdige Villen der Zeit um 1900, die alle der Schutzzone zugeteilt sind. Das Gebäude St. Alban-Anlage Nr. 50 ist dabei im Denkmalverzeichnis eingetragen; die Gebäude St. Alban-Anlage Nr. 58 sowie St. Alban-Anlage Nr. 72 / Sevogelstrasse 26-28 (Gellert-Garage) sind im Denkmalinventar geführt.

Mit einer Inventarisierung wird die materielle Denkmalwürdigkeit festgestellt, ohne dass bereits ein formeller Schutz gegeben ist. Eine formelle Unterschutzstellung ist vor allem dann relevant, wenn ein aktiver Schutz eines Objekts erforderlich ist. Ist die ausreichende Zusammenarbeit mit den Fachbehörden sichergestellt, kann auch bei lediglich inventarisierten Objekten sowohl den Nutzer- als auch den Denkmalansprüchen gebührend Rechnung getragen werden.

3.3 Rahmenbedingungen Perimeter neu (Gellert-Garage)

3.3.1 Ehemalige Planungen Sevogelstrasse / Hardstrasse / St Alban-Anlage

Für das Geviert Sevogelstrasse / Hardstrasse / St. Alban-Anlage wurde in den 1980er und 90er Jahren anlässlich von Bauabsichten auf einzelnen Parzellen ein Planungsbedarf erkannt: Andernfalls bestünde – durch die gegebenen Parzellenzuschnitte und Hofüberbauungen bedingt – die Gefahr einer städtebaulich nur unbefriedigenden Entwicklung. Insbesondere ist es im Geviert nur schwer möglich, das zonenrechtlich mögliche Potenzial der Parzellen in qualitätsvoller Weise zu realisieren und für zentrumsnahe und hochwertige Wohnnutzungen zu erschliessen. 1995 wurde daher eine Planungszone für alle Bereiche in der Zone 4 gelegt. Mit ihr wurde das Ziel einer entsprechend qualitätsvollen Entwicklung verfolgt, die durch Aufzonung und Bebauungsplan planerisch gesichert werden sollte. Da es sich in den Folgejahren jedoch abzeichnete, dass insbesondere nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer das selbe Interesse hatten, eine solche Planung gemeinsam zu realisieren, wurde von der Planungszone zugunsten anderer Schwerpunkte für die Förderung von neuem Wohnraum Abstand genommen. Auch standen Denkmalaspekte den Entwürfen entgegen. 1999 wurde die Planungszone darum vorzeitig aufgehoben. Teile der damals erarbeiteten Vorstellungen fanden in die Planung der Sevogelstrasse 32-38 Eingang. Im Bereich der Parzelle der St. Alban-Anlage 70 wurden die Planabsichten durch die Anlehnung an den Bestand der benachbarten Gellert-Garage im hofseitigen Gebäudeteil nicht umgesetzt.



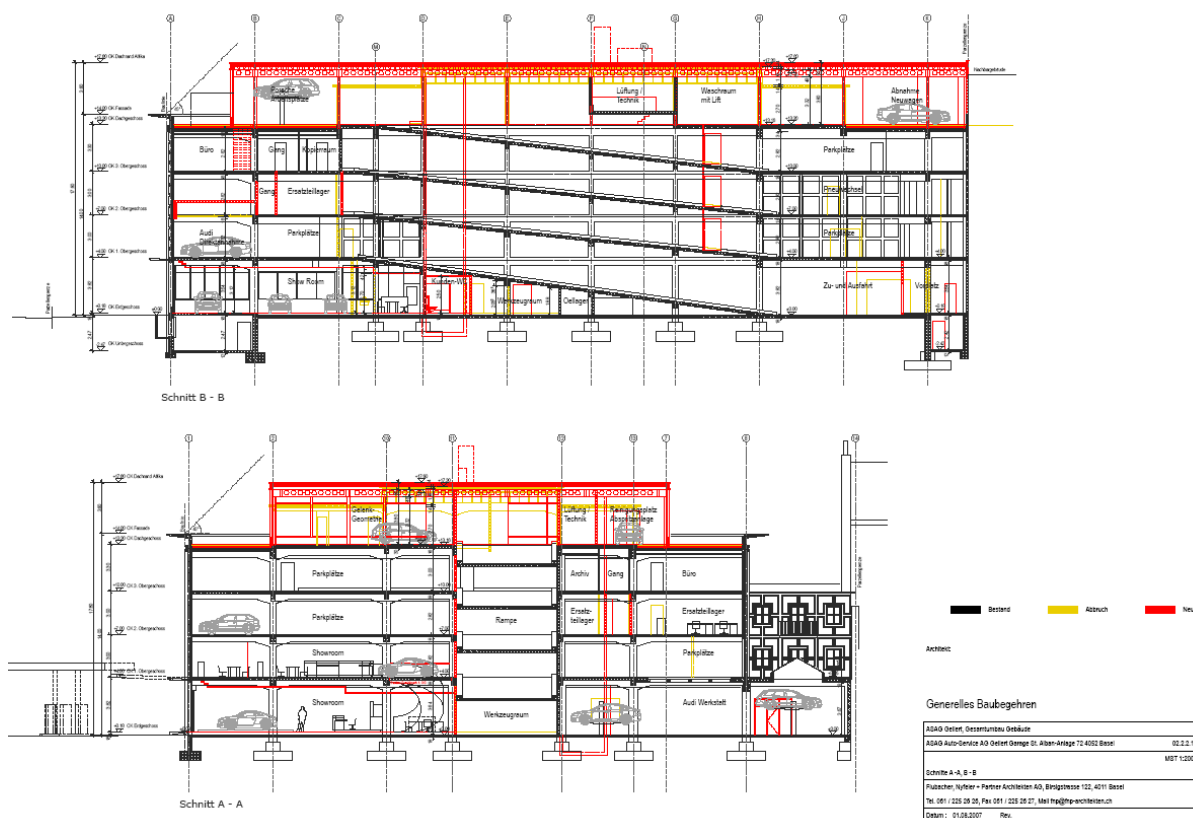
Ehemalige Planung zum Geviert Sevogel

Aufzoning im Blockrandbereich; Variante ohne Bodenordnungsmassnahmen, 1996

ohne Massstab, Plan genor-det

3.3.2 Vorhaben der ASAG Auto-Service AG

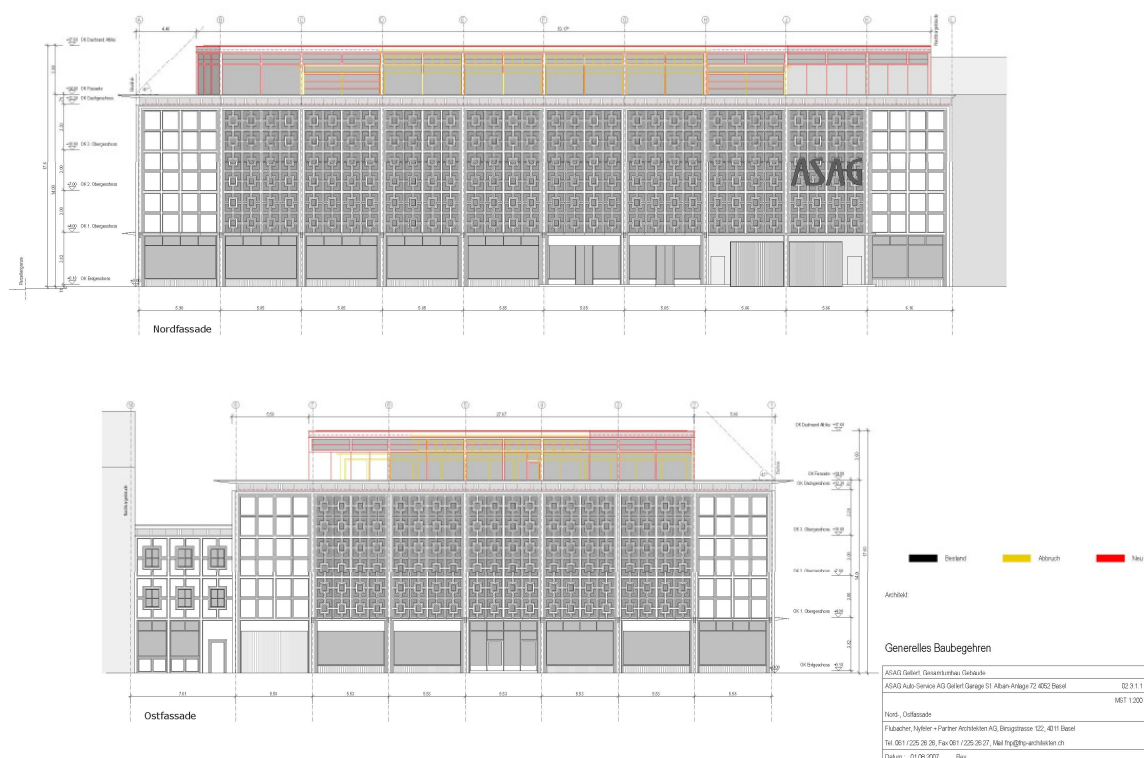
Die ASAG Auto-Service AG ist ein seit 80 Jahren in der Stadt Basel domizilierter Garagenbetrieb und betreibt die Autogarage an der in ihrem Eigentum befindlichen Ecke St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse. Die schärfer werdenden Herstellervorgaben bedingen für den Garagenbetreiber einen Ausbau des Standorts im Gellert. 2007 legten Flubacher-Nyfeler + Partner Architekten im Auftrag der ASAG Auto-Service AG ein Vorprojekt für einen Gesamtumbau der Gellert-Garage vor. Darin wird aufgezeigt, wie das Gebäude in Etappen und unter laufendem Betrieb umgebaut, geringfügig erweitert und saniert werden kann. Die erste Etappe (Erweiterung / Erneuerung Showroom) wurde bereits realisiert. Ein langfristiges Festhalten an diesem Standort ist für den Betreiber dabei nur dann realistisch, wenn das Attikageschoss, das die einzige Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück darstellt, vergrössert werden kann. Für den Betrieb der Garage ist eine Vergrösserung der Werkstattfläche sehr wichtig. Auf Grund der bestehenden Raumhöhen in den Regelgeschossen ist die zusätzliche Werkstattfläche nur im Attikageschoss mit einem komplett erneuerten, grösseren und höheren Attikaaufbau realisierbar. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt heute 17,30m, die projektierte Höhe beträgt 17,60m. Das zonenrechtlich erlaubte Gebäudeprofil bliebe beim vorliegenden Projekt unverändert eingehalten.



Vorhaben der ASAG Auto-Service AG, Schnitte

Bestand: schwarz; Abbruch: gelb, Neubau: rot (Flubacher-Nyfelner + Partner Architekten) (ohne Massstab)

Im Rahmen eines generellen Baubegleichen stützte die Stadtbildkommission den Attikaaufbau. Die horizontale Gliederung des ehemaligen Attikaaufbaus soll beibehalten und mit einem auskragenden Vordach unterhalb des Oberlichtbandes neu interpretiert werden. Durch die Verkleinerung der Attikaterrasse soll diese nicht mehr als Zirkulations- und Manövriertfläche benutzt werden, womit störende Lärmemissionen zum angrenzenden Wohnen entfallen. Mit einer Erweiterung würde das Dach extensiv begrünt werden.



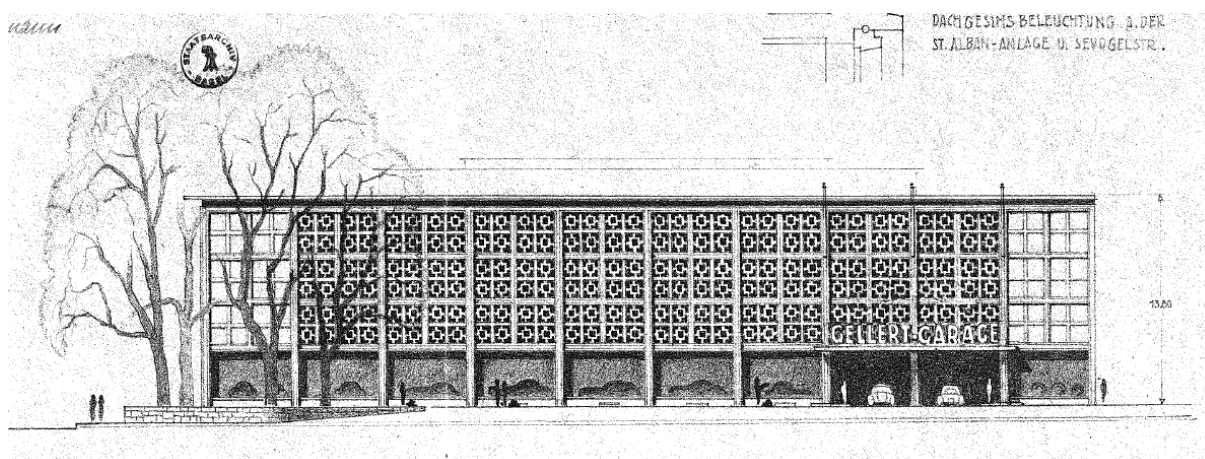
Vorhaben der ASAG Auto-Service AG, Ansichten: Nord- und Ostfassade

Bestand: schwarz; Abbruch: gelb, Neubau: rot (Flubacher-Nyfeler + Partner Architekten) (ohne Massstab)

Attikaausbau und eine räumliche Reorganisation ermöglichen in den Regelgeschossen, im Erdgeschoss sowie im Vorgartenbereich eine Nutzungsentflechtung und damit eine bessere betriebliche Organisation und räumlich-gestalterische Qualität. Insbesondere können Parkplätze für die Servicekundschaft vom Vorgarten ins erste Obergeschoss verlegt werden, womit der Vorbereich der Garage entlastet werden kann. Da keine Mitarbeiterparkplätze im Haus vorhanden sind, sollen diese extern dazugemietet werden.

3.3.3 Denkmalaspekte

Grund für die Inventarisierung der Gellert-Garage ist die (heutige) Einzigartigkeit des von ihr in Basel verkörperten Bautypus einer befahrbaren Grossgarage. Auch ist sie wegen ihrer dekorativen Rasterfassade aus profilierten Formsteinen – eine Kombination aus Quadrat- und Kreuzform – für Basel ein einzigartiges Zeugnis einer ins Ornamentale gesteigerten Fassadensprache aus den 50er Jahren. Der grossformatige, viergeschossige Baukörper findet in einem auskragenden Flugdach einen horizontalen Abschluss. Auf dem Dach befindet sich zurückversetzt ein niedriger Aufbau, dessen Inneres durch eine rückversetzte, umlaufende Dachlaterne belichtet wird. Ehemals waren die Tanksäulen im Vorgarten von einem schlank auskragenden Pilzdach in Eisenbeton wettergeschützt. Dies wurde 1993 durch die heutige Anlage ersetzt. 1972 fanden Umbauten im Inneren der Garage statt, dabei blieb die ehemalige Tragstruktur der Garage bestehen.



Baugesuch 1951/1953: Ansicht der Gellert-Garage

3.3.4 Vorgartennutzung, Parkierung

Bei der 1948 gültigen Gesetzeslage trugen die Festsetzungen der speziellen Bauvorschriften Nr. 38 dazu bei, eine damals rechtlich mögliche Bebauung im Vorgartenbereich zu präzisieren. Heute wäre ein Schutz des Vorgartens vor Bebauungen, die keinen gartenähnlichen Charakter haben, bereits direkt durch das Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt gegeben. Mit einem ersatzlosen Aufheben der speziellen Bauvorschriften wäre künftig eine Vorgartennutzung alleine auf das Bestandsrecht zu stützen. Eine Orientierung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 soll hingegen ermöglichen, auf die Gestaltqualitäten des Vorgartens abzielen, zugleich auf die spezifische, lokale Umgebung Rücksicht zu nehmen, sowie auch den Nutzungsansprüchen des Vorgartens Rechnung tragen zu können.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 38 schreibt vor, dass je nach der Grösse des Vorgartens mindestens die Hälfte bis zwei Drittel als Grünanlage bestehen bleiben sollen und zu unterhalten sind. Dies bedeutet auf die grosse, aber weitgehend überbaute Parzelle der ASAG bezogen, dass hier ein Grünflächenanteil von zwei Drittel vorgeschrieben ist. Faktisch wurde die Nutzung als Tankstelle sowie für Abstellzwecke von Autos (zu Ausstellungs-, Lager- wie Parkierzwecken) im Vorgartenbereich im Laufe der Zeit ständig erweitert: Heute stehen im Vorgartenbereich bis vor die Strassenlinie teilweise in mehreren Reihen bis über 30 Autos; einstig waren die offenen und nicht versiegelten Flächen grösser, sie wurden über die Jahre zunehmend kleiner. Für die baulichen Nutzungen im Vorgartenbereich liegen teilweise Bewilligungen vor, zum Teil sind sie, wie auch Teile der Abstellflächen – selbst ohne Baubewilligung – bereits in unwiderrufbares Bestandsrecht erwachsen. Dies gilt nach gefestigter Rechtsprechung insbesondere für Bauten und Anlagen, welche aus der Zeit vor 1979 stammen. Die ehemaligen Grünflächen zur Nachbarparzelle St. Alban-Anlage 70 waren bereits Anfang der 70er Jahre entgegen der einstmaligen Bewilligung zu Abstellzwecken versiegelt.

Fragen der Abstellplätze sind für eine Garage zentral. Massgebende Kriterien sind dabei nicht nur die Anzahl, sondern auch die Qualität / Erreichbarkeit für die einzelnen Nutzungszwecke: zur Ausstellung, als Lagerfläche oder für die Parkierung (betrieblich wie für die Kundschaft). Für die Ermittlung der eigentlichen Parkplätze ist die Parkplatzverordnung he-

ranzuziehen, weitere Flächen zu Abstellzwecken sind im Rahmen der üblichen Bewilligungsverfahren zu regeln. Im Bebauungsplan müssen daher hierzu keine Sonderregelungen getroffen werden. Die Anordnung der Parkplätze soll vom Vorgarten im Rahmen der Gebäudeumbauten in Teilen in das Gebäudeinnere verlagert werden. Insbesondere die Kundenparkplätze entlang der Parzellengrenze zur St. Alban-Anlage Nr. 70 sollen dort nicht mehr in zweiter Reihe angeordnet sein, sondern ins Innere verlegt werden. Damit soll das morgendliche Parkieren vor der Ein- und Ausfahrt entfallen. Mit der Verlagerung der Waschanlage in das Dachgeschoss soll auch ihr Staubereich nicht mehr im Vorgarten, sondern im Gebäudeinnern liegen.

3.3.5 Künftige Entwicklungsoptionen

Der Bebauungsplan wird anlässlich eines konkreten Vorhabens revidiert, das den längerfristigen Verbleib des Betreibers der Gellert-Garage am Standort ermöglichen soll. Da langfristig grundsätzlich auch andere Entwicklungen oder Gebäudeumnutzungen denkbar sind, sollten diese mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zum Mass der Nutzung oder den Qualitäten der Bereiche vor der Baulinie sind daher so gestaltet, dass im Rahmen der ergänzenden allgemeingesetzlichen Regelungen auch künftig eine sinnvolle Bebaubarkeit ermöglicht wird.

4. Massnahmen der Nutzungsplanung

In nutzungsplanerischer Hinsicht wird empfohlen, den geltenden Bebauungsplan Nr. 38 aufzuheben und ihn in einem Teilbereich der Sevogelstrasse 70 sowie der Eckparzelle Sevogelstrasse 72 / St. Alban-Anlage durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Alle sonstigen zonenrechtlichen Vorschriften sollen unberührt bleiben.

4.1 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 38

Im Bereich der Schutzzone sind die Zielsetzungen der speziellen Bauvorschriften Nr. 38 heute bereits voll durch das allgemeine Zonenrecht sichergestellt. Für diesen Teil des Perimeters sind die geltenden Festsetzungen somit obsolet und sollen daher ersatzlos aufgehoben werden.

4.2 Zonenplan, Wohnanteil, Bau- und Strassenlinien

Die heute geltenden Regelungen zu Zoneneinteilung und Wohnanteil sollen ihre Gültigkeit unverändert behalten. Zonenrechtlich wie hinsichtlich des Wohnanteils wird damit unverändert richtig auf die verschiedenen Situationen zur St. Alban-Anlage beziehungsweise der Sevogelstrasse reagiert. Allfällige Mehrnutzungen, wie sie schon heute im künftigen Perimeter bestehen, werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Ein abweichender Wohnanteil richtet sich unverändert nach den möglichen Ausnahmen, die in der Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil und dem Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern geregelt sind.

Die heutigen Bau- und Strassenlinien sollen unverändert übernommen werden. Mit ihnen wird insbesondere die Option offen gehalten, auch künftig Anpassungen im Bereich Velo-

verkehr, Fussverkehr und Tram vorzunehmen, wie z.B. Perronverbreiterungen oder eine Begrünung des Trassees.

4.3 Neuer Bebauungsplan: Begründung der Festsetzungen

Mit einem neuen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Auto-Garage geschaffen werden. Dabei hat bei künftigen Entwicklungen auch der Gestaltung des Freibereichs vor der Baulinie ein besonderes Augenmerk zuzukommen: Es sind Lösungen zu finden, die einerseits den Bestandsrechten, andererseits der bisherigen Zielsetzung nach einer hochwertigen Gestaltung im Zusammenhang mit der St. Alban-Anlage wie dem St. Alban-Tor gerecht werden. Die jüngst entwickelte Parzelle St. Alban-Anlage Nr. 70 liegt in der Zone 4. Sie soll auch künftig im Perimeter verbleiben, um hinsichtlich der Gestaltungsfragen weiterhin einheitliche Regelungen an der St. Alban-Anlage zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan besteht aus einem verbindlichen Plan und den im Folgenden begründeten Festsetzungen. Orientierend werden im Rahmen der Planaufgabe die Erweiterungspläne der ASAG-Garage ausgestellt.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans gründen sich – wie die des Bebauungsplans Nr. 38 – auf das Ziel der Sicherstellung einer angemessenen baulichen Rücksichtnahme auf die wertvolle Grünanlage beim St. Alban-Tor (St. Alban-Anlage). Mit Ausnahme der bisherigen Regelungen zur Dachneigung – die für die Parzellen St. Alban-Anlage 70 und 72 weder bisher umgesetzt noch heute zu einer zufriedenstellenden stadträumlichen Lösung führen würden – sind die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 38 in die neuen Festsetzungen sinngemäss übernommen. Sie wurden durch die Möglichkeit der Erweiterung der Gellert-Garage ergänzt.

Die einzelnen Festsetzungen (kursiv fett) werden wie folgt begründet:

1.1 Vorgartennutzung im Teilbereich A

Für Bauten und Einrichtungen im Vorgarten gilt vorbehältlich der allgemeinen Vorschriften: Tankstellen dürfen ausschliesslich im Rahmen einer beschränkten Bestandesgarantie nur solange betrieben werden, wie hier die Hauptnutzung dem Automobilgewerbe dient. Sie dürfen nur in sehr beschränktem Umfang umgebaut oder anders genutzt werden, wenn dadurch nicht mehr von den geltenden Gestaltungsanforderungen für Vorgärten abgewichen oder gegen andere öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher. Erweiterungen sind jedenfalls ausgeschlossen.

Eine Tankstellennutzung wird mit Rücksicht auf die übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplanes nur noch im Rückgriff auf vorhandene Bestandsrechte zugelassen. Der Umfang aller Veränderungen soll sehr beschränkt bleiben, um insbesondere sicher zu stellen, dass nicht der gesamte Vorgarten als Tankstelle genutzt wird. Vielmehr soll der Vorgarten positiv zum räumlichen Gesamteindruck am St. Alban-Tor beitragen. Daher wird die Bestandesgarantie zeitlich wie sachlich beschränkt: Die allgemeingesetzlichen Regelungen der Bestands-

rechte zu Umbau, Erweiterung oder Umnutzung (§77 Abs. 3 BPG) sollen nur solange herangezogen werden können, wie die Hauptnutzung der Parzelle selbst eine Nutzung des Automobilgewerbes ist. Damit wird sichergestellt, dass mit grundsätzlichen Umnutzungen des Gebäudes eine Tankstelle auch nicht mehr mittels Bestandsrechten umgebaut, erweitert, oder anders genutzt, sondern lediglich gemäss §77 Abs. 2 BPG unterhalten und wie bisher genutzt werden kann. Mit dem Ausschluss der Erweiterung soll bezweckt werden, dass die sonst über das Bestandsrecht möglichen Ausbauten nicht zu einem schleichenden flächigen Auswachsen der Tankstellenanlage im Vorgarten führt. Weitere Veränderungen werden im Umfang beschränkt, um eine positive Gesamtgestaltung des Vorgartenbereiches möglich zu machen.

1.2 Nutzungsmass Gebäude im Teilbereich A

a) Die zonenkonform maximal zulässige Bruttogeschossfläche hinter der Baulinie darf bei besonderer Berücksichtigung von Ziff. 1.3 ausnahmsweise um 4'500m² überschritten werden.

b) Die Höhenvorgaben der Zone 4 sind unverändert zu berücksichtigen.

Zu a) Mit der Option einer Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche um 4'500 m² BGF wird dem Anlass des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen, indem den Betreibern der Gellert-Garage ermöglicht werden soll, die betrieblich erforderlichen Um- und Ausbaumassnahmen vorzunehmen. Bei einer Ausnutzung gemäss Vergleichsprojekt beträgt die mögliche Nutzung der Parzelle des Perimeters ca. 6'060m². Bereits heute liegt mit einer vorhandenen BGF von 9'974m² eine Überschreitung um 64% vor. Mit dem Ausbau des Attikageschosses würde die BGF 10'454m² betragen, dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Bestand von knapp 5%. Die Möglichkeit, die Ausnutzung ausnahmsweise um 4'500m² auf max. 10'560m² BGF zu erhöhen wird dabei an die Ziffer 1.3 (Gestaltung) geknüpft. Damit soll im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Parzelle eine positive Veränderung der heute unbefriedigenden Situation im Vorgarten ermöglicht werden, sowie sichergestellt sein, dass alle Erweiterungsprojekte in gestalterischer Hinsicht mit den jeweiligen Fachstellen koordiniert werden.

Zu b) Die Höhenvorgaben der geltenden Zone 4 sind unverändert einzuhalten. Damit werden keine gänzlich anderen oder höheren Aufbauten als heute bestehend respektive im beantragten Projekt möglich.

1.3 Gestaltung

a) Aufschriften und Reklameeinrichtungen sind im gesamten Perimeter nur in sehr beschränktem Umfange zulässig. Auf den Dächern von allfälligen Bauten im Vorgartenareal dürfen keinerlei Reklameeinrichtungen und Aufschriften angebracht werden.

b) Bei wesentlichen baulichen Veränderungen sind für die Gestaltung der Vorgartenbereiche einheitliche Gestaltungskonzepte zu erstellen und umzusetzen, die

auch die Flächen zwischen der Strassenlinie und der Parzellengrenze einzuschliessen haben.

c) Im Vorgartenbereich sind Bauten mit geschlossenen Wänden sowie geschlossene Einfriedigungs- und Grenzmauern unzulässig.

d) Alle Gestaltungsfragen sind mit dem Ziel einer dem Bestand und dem Umfeld angemessenen und hohen Gestaltqualität mit den relevanten Fachstellen zu koordinieren und durch diese genehmigen zu lassen.

Zu a) Um den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung zu tragen, sind Aufschriften und Reklameeinrichtungen wie bisher nur in sehr beschränktem Umfang zulässig.

Zu b) Mit einer betrieblichen Reorganisation im Gebäude des Teilbereichs A wird es möglich, Teile des Vorgartens von den heutigen Abstellplätzen für Autos zu Ausstell-, Lager- oder Parkierungszwecken zu befreien. Ein Ausbau des Gebäudes im Teilbereich A – wie auch wesentliche bauliche Veränderungen im Perimeter generell – werden darum an gestalterische Verbesserungen von den jeweiligen Bereichen vor der Baulinie gekoppelt; diese umfassen die eigentlichen Vorgartenbereiche wie auch die Parzellenbereiche vor der Strassenlinie: Alle Flächen zwischen Strassenlinie und Parzellengrenze sollen auch einheitlich von den Parzellennutzern gestaltet werden. Von einer Festsetzung eines konkreten Gestaltungsplanes wird abgesehen, um auch auf längerfristige Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

Zu c) Unveränderte Übernahme aus den geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 38 zur weiteren Qualifizierung der Regelungen im Vorgarten (§55 BPG) hinsichtlich der Ziele des neuen Bebauungsplans.

Zu d) Im Rahmen des Bebauungsplans sollen keine konkreten Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden. Um die am Ort erwünschten hohen Qualitäten dennoch angemessen berücksichtigen zu können, sind alle massgeblichen Fachstellen frühzeitig einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die angemessene Berücksichtigung von Denkmalaspekten (von Gebäude und Umgebung) sowie Freiraumgestaltung (als Vorgarten, sowie im Kontext der wertvollen Grünanlage St. Alban-Anlage). Insbesondere Stadtgärtnerei, Denkmalpflege und Stadtbildkommission werden daher im Rahmen ihrer Zuständigkeiten einzubeziehen sein. Auch auf langfristig denkbare Umnutzungen kann mit einer entsprechenden Koordinationspflicht angemessen reagiert werden, wobei die Gestaltqualität des gesamten Umfeldes angemessen zu berücksichtigen ist.

1.4 Soweit in Ziff 1.1 und 1.3 eine Genehmigung vorbehalten ist, darf diese nur erteilt werden, wenn die traditionelle Wirkung der benachbarten Grünanlage und der einheitlichen breiten Vorgärten gewährleistet bleibt.

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans vom Bebauungsplan Nr. 38 übernommen. Er zielt insbesondere auf eine Gestaltung, bei der die Umgebung des Perimeters in besonderer Weise zu berücksichtigen ist.

2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, nach Umsetzung allfälliger Veränderungen vor der Strassenlinie den Planperimeter bis zu dieser zu reduzieren.

Für den Bereich St. Alban-Graben sind Anpassungen im Strassenraum zu dessen Aufwertung, sowie für die Tramhaltestelle beim Teilbereich A möglich. Um entsprechende Optionen zu sichern, wurden bereits Strassenlinien gelegt. Diese befinden sich heute innerhalb der Parzellen und des neuen Planperimeters. Mit allfälligen Anpassungen soll der Regierungsrat ermächtigt werden, auch den Planperimeter entsprechend zu korrigieren, ohne dass damit ein erneuter Grossratsbeschluss nötig wird.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Generelle Ausnahmeregelung, um in Einzelfällen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die Bewilligungsfähigkeit ohne Bebauungsplanänderung herstellen zu können.

4.4 Mehrwertabgabe

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

Für den geplanten Ausbau des Attikageschosses der Auto-Garage wird eine Mehrwertabgabe auf Grund bestehender Bestandsrechte nur für die beim Ausbau zusätzlich entstehenden Flächen fällig.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

5.1 Planauflage

Von Freitag, 20. November 2009 bis Montag, 21. Dezember 2009 lag der Entwurf öffentlich auf.

Auflagegegenstand war:

- Entwurf Grossratsbeschluss Bebauungsplan, St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse (Gellert-Garage), sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit der Plan,-Nr. 13'427,
- bestehender Bebauungsplan Nr. 38, St. Alban-Anlage (Südseite) / Hardstrasse / Sevogelstrasse (Gellert-Garage),
- Rechtsmittelbelehrung.

Orientierende Informationen waren:

- Bericht zum Bebauungsplan,
- Zonenplan,
- Informationspläne Bauvorhaben Gellert-Garage (Stand 2007).

Mit der Planaufgabe wurde gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

5.2 Einspracheverfahren

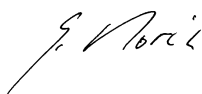
Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone waren bis Montag, 21. Dezember 2009 schriftlich und begründet an das Hochbau- und Planungsamt einzureichen. Es sind keine Einsprachen oder Anregungen eingegangen.

6. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

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

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss Festsetzung eines Bebauungsplans St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse (Gellert-Garage)
- Bebauungsplan, Plan- Nr. 13'427

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans

St. Alban-Anlage / Sevogelstrasse (Gellert-Garage)

(vom [Hier Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den Ratschlag Nr. xxxxx vom dd.mm.JJJJ des Regierungsrates und in den Bericht Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission, und gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst zur Sicherstellung einer angemessenen baulichen Rücksichtnahme auf die wertvolle Grünanlage beim St. Alban-Tor (St. Alban-Anlage) – die einen charakteristischen und eindrucksvollen Stadtzugang darstellt:

I. Aufhebung der geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 38 vom 13. August 1948

Der Beschluss des Regierungsrates betreffend ergänzende Vorschriften für die Bauten auf der Südseite der St. Alban-Anlage zwischen der Hardstrasse und der Sevogelstrasse (rote Punkte im Zonenplan) vom 13. August 1948² wird aufgehoben und im Bereich Sevogelstrasse / St. Alban-Anlage durch folgenden Bebauungsplan ersetzt:

II. Festsetzung Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'427 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. November 2009 wird für verbindlich erklärt.
- 1.1 Vorgartennutzung im Teilbereich A
Für Bauten und Einrichtungen im Vorgarten gilt vorbehältlich der allgemeinen Vorschriften: Tankstellen dürfen ausschliesslich im Rahmen einer beschränkten Bestandesgarantie nur solange betrieben werden, wie hier die Hauptnutzung dem Automobilgewerbe dient. Sie dürfen nur in sehr beschränktem Umfang umgebaut oder anders genutzt werden, wenn dadurch nicht mehr von den geltenden Gestaltungsanforderun-

¹ SG 730.100

² SG 730.150 Nr. 38.

gen für Vorgärten abgewichen oder gegen andere öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher. Erweiterungen sind jedenfalls ausgeschlossen.

1.2 Nutzungsmass Gebäude im Teilbereich A

- a) Die zonenkonform maximal zulässige Bruttogeschossfläche hinter der Baulinie darf bei besonderer Berücksichtigung von Ziff. 1.3 ausnahmsweise um 4'500m² überschritten werden.
- b) Die Höhenvorgaben der Zone 4 sind unverändert zu berücksichtigen.

1.3 Gestaltung

- a) Aufschriften und Reklameeinrichtungen sind im gesamten Perimeter nur in sehr beschränktem Umfange zulässig. Auf den Dächern von allfälligen Bauten im Vorgartenareal dürfen keinerlei Reklameeinrichtungen und Aufschriften angebracht werden.
- b) Bei wesentlichen baulichen Veränderungen sind für die Gestaltung der Vorgartenbereiche einheitliche Gestaltungskonzepte zu erstellen und umzusetzen, die auch die Flächen zwischen der Strassenlinie und der Parzellengrenze einzuschliessen haben.
- c) Im Vorgartenbereich sind Bauten mit geschlossenen Wänden sowie geschlossene Einfriedigungs- und Grenzmauern unzulässig.
- d) Alle Gestaltungsfragen sind mit dem Ziel einer dem Bestand und dem Umfeld angemessenen und hohen Gestaltqualität mit den relevanten Fachstellen zu koordinieren und durch diese genehmigen zu lassen.

1.4 Soweit in Ziff. 1.1 und Ziff. 1.3 eine Genehmigung vorbehalten ist, darf diese nur erteilt werden, wenn die traditionelle Wirkung der benachbarten Grünanlage und der einheitlichen breiten Vorgärten gewährleistet bleibt.

- 2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, nach Umsetzung allfälliger Veränderungen vor der Strassenlinie den Planperimeter bis zu dieser zu reduzieren.
- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan und den Vorschriften ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Publikation und Referendum

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