Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

18.0768.01
13.5366.04
16.5023.02

BVD/P180768/P135366/P165023

Basel, 20. Juni 2018

Regierungsratsbeschluss vom 19. Juni 2018

Zonenplanrevision Teil II

Ratschlag

für Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bereinigung von Zonenplan, Wohnanteilplan und Bebauungsplänen sowie Abweisung von Einsprachen

sowie

Bericht zum Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplans Nr. 18“

und

Bericht zum Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Umnutzung der alten 3-er Tramschlaufe Burgfelden Grenze zu Wohnzwecken“

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 22. Juni 2018.

Inhalt

Zusammenfassung 5
1. Begehren 7
2. Einführung und Überblick 7
2.1 Der zweite Ratschlag zur Zonenplanrevision im Kontext anderer Nutzungsplanmassnahmen 7
2.2 Ausgangslage 8
2.2.1 Gesetzlicher Rahmen 8
2.2.2 Raumplanerische Lagebeurteilung 8
2.3 Zielsetzungen und Prioritäten der Stadtentwicklung 9
2.4 Massnahmenübersicht zum zweiten Ratschlag der Zonenplanrevision 9
2.5 Prospektive Gesamtschau der Entwicklungspotenziale bis 2035 11
2.5.1 Mobilisierung kleinteiliger Nutzungsreserven in Wohn- und Mischzonen 12
2.5.2 Nutzungsreserven in Industriezonen 12
2.5.3 Kleinteilige Umnutzung von Büroliegenschaften 12
2.5.4 Entwicklungsreserven bereits rechtskräftig beschlossener Arealentwicklungen 12
2.5.5 Potenziale noch ungesicherter oder in Verfahren befindlicher Arealentwicklungsplanungen 13
2.5.6 Potenziale der vorliegenden Aufzonungen und Bebauungsplananpassungen auf Vorrat 13
2.5.7 Fazit 13
3. Aufzonungen 16
3.1 Übersicht 16
3.1.1 Zur Wirkung von Aufzonungen 16
3.1.2 Interessenabwägungen zur Eingrenzung der Aufzonungsvorschläge 18
3.2 Gebietsaufzonungen mit grösserem Mobilisierungspotenzial 25
3.2.1 Gebiet Lehenmatt – Zonenänderungen 26
3.2.2 Gebiet Wittlingerstrasse – Zonenänderungen 29
3.2.3 Gebiet Grienstrasse – Zonenänderungen 31
3.2.4 Gebiet Kaysersbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse – Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung 33
3.3 Aufzonungen an städtischen Achsen und Rändern 36
3.3.1 Gebiet Riehenstrasse, Peter Rot-Strasse – Zonenplan- und Wohnanteilplanänderungen, neuer Bebauungsplan 37
3.3.2 Achse Spalenring – Zonenänderungen 39
3.3.3 Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse – Zonenplanänderungen, neuer Bebauungsplan Nordseite St. Alban-Anlage, Baulinienkorrektur Nauenstrasse 42
3.3.4 Achse Kleinhüningeranlage, Gärtnerstrasse – Zonenänderungen 46
4. Zonenplanbereinigungen 49
4.1 Zonenanpassungen an den Bestand 49
4.1.1 Gevierte am Tschudi-Park 49
4.1.2 Östlicher Luzernerring 50
4.1.3 Neuweilerplatz 51
4.1.4 Clarastrasse 52
4.1.5 Östliche Hochstrasse 52
4.1.6 Ecke Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse 53
4.1.7 Lerchenstrasse (Parzelle Nr. 4/3283) 54
4.2 Kleinriehenstrasse 71 und 73 – Aufhebung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugunsten von Wohnungsbau 56
4.3 Industrie- und Gewerbeschraffuren 58
5. Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen 61
5.1 Zielsetzung der Überprüfung von Bebauungsplänen 61

5.2 Übersicht ... 61
5.3 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 14 „Missionsstrasse / Schönbeinstrasse / Mittlere Strasse“ ... 65
5.4 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 17 „Gundeldingerrain“ ... 68
5.5 Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 83, „Gebiet beidseits der Gellertstrasse / Zürcherstrasse / Lehenmattstrasse / St. Alban-Teich / Sevogelstrasse / Hardstrasse / St. Alban- Ring“ und „Gellert: Ergänzung (südlich der Gellertstrasse)“ sowie neuer Bebauungsplan im Bereich nördliches Gellert ... 71
5.6 Änderung des Bebauungsplans 25, Wolfareal ... 77
5.7 Zonen- und Baulinienänderungen sowie Aufhebung des Bebauungsplans 26, „Claraplatz / Claragraben / Klingentalstrasse / Untere Rebgasse / Rappoltshof“ ... 79
5.8 Änderung der Bebauungspläne 31, „Elisabethenstrasse / Klosterberg“ und 44, „Steinentorstrasse / Wallstrasse / Bollwerk-Promenade“ ... 84
5.9 Aufhebung der Bebauungspläne 41, 130, 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB sowie Zonenänderungen und neuer Bebauungsplan im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage ... 87
5.10 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 65, „Johanniterbrücke / St. Johanns-Vorstadt / St. Johanns-Rheinweg“ ... 94
5.11 Änderung des Bebauungsplans 85, „Engelgasse / Angensteinerstrasse / Hardstrasse / Grellingerstrasse“ ... 98
5.12 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans 94, „Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung) / Giornicostrasse / Seltisbergerstrasse / Im Spitzacker“ ... 101
5.13 Änderung des Bebauungsplans 97, „Rankhof-Areal / Grenzacherstrasse / Eisenbahnweg“ ... 105
5.14 Änderung des Bebauungsplans 98, „Holbeinstrasse / Schertlingasse / Rümelinbachweg“ ... 108
5.15 Aufhebung Bebauungsplan 118, „Paulusgasse (Westseite) / Arnold Böcklin-Strasse / Steinenring / Bundesplatz (Südseite) / Neubadstrasse / Bundesstrasse“ ... 110
5.16 Zonenplanänderungen und Aufhebung Bebauungsplan 119, „Aeschengraben / St. Jakobs-Strasse / Nauenstrasse / Gartenstrasse / Parkweg“ ... 112
5.17 Aufhebung Bebauungsplan 124, „Südöstliche Seite der Eisengasse (Nr. 7–13) / Elftausendjungferngässlein / Martinskirchplatz“ und Aufhebung einer inneren Baulinie zur Eisengasse ... 116
5.18 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans 131, „Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade“ ... 118
5.19 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Aufhebung des Bebauungsplans 139 „Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz“ ... 123

6. Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse ... 128
6.1 Einleitung ... 128
6.2 Ausgangslage ... 128
6.2.1 Zweck der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ... 128
6.2.2 Kriterien für eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ... 128
6.2.3 Rückblick: Änderungen an Nöl-Zonen im Rahmen des Basisratschlags zur Zonenplanrevision ... 129
6.2.4 Einbettung in den gesetzgeberischen Kontext ... 129
6.2.5 Die Nutzungen im öffentlichen Interesse im Richtplan ... 130
6.2.6 Die Zone Nöl in Zahlen ... 131
6.2.7 Von der Zonenplanrevision unabhängige Arealentwicklungen in der Zone Nöl ... 132
6.3 Nutzungsplanerische Massnahmen ... 132
6.3.1 Zweckbestimmung Nöl ... 132
6.3.2 Übersichtspläne ... 134
6.3.3 Vorschlag für Neuzuweisung in die Zone Nöl ... 144
6.3.4 Zonenänderung von der Zone Nöl in eine andere Zone ... 144

6.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung ... 144
6.4.1 Liste aller Nöl-Areale ... 145
7. Änderungen des Wohnanteilplans ... 159
7.1 Ausgangslage ... 159
7.2 Änderungen im Wohnanteilplan ... 160
7.2.1 Einleitung ... 160
7.2.2 Zonen- und Bebauungsplanänderungen begleitende Anpassungen des Wohnanteilplans ... 160
7.2.3 Eigenständige materielle Korrekturen des Mindestwohnanteilplans ... 161
7.2.4 Technische Anpassungen ... 164
8. Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge ... 165
9. Auflage- und Einspracheverfahren ... 165
9.1 Ergänzende Mitwirkung ... 165
9.2 Öffentliche Planauflage und Einsprachen ... 165
9.2.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen ... 165
9.2.2 Materielle Behandlung der als Einsprache deklarierten Schreiben ... 165
9.2.3 Behandlung der als Anregung eingegangen Schreiben ... 198
10. Abwägung raumwirksamer Interessen ... 212
11. Bericht zum Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplan Nr. 18“ ... 212
12. Bericht zum Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Umnutzung der alten 3-er Tramschlaufe Burgfelden Grenze zu Wohnzwecken“ ... 215
13. Formelle Prüfungen ... 216
14. Antrag ... 216

Zusammenfassung

Ausgangslage

In den letzten zehn Jahren haben die Einwohnerzahl Basels um rund 10‘000 und die Zahl der Beschäftigten um nahezu 20‘000 zugenommen. Angesichts der anhaltenden Flächenknappheit bei Wohn-, Arbeits- und anderen Nutzungen bilden die Innenentwicklung und vor allem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nach wie vor einen Kernauftrag an die Nutzungsplanung. Entsprechende Vorgaben finden sich im aktuellen kantonalen Richtplan und in dessen Anpassung, die Ende 2017 in der öffentlichen Vernehmlassung war.

Ausrichtung des zweiten Ratschlags Zonenplanrevision

Im Gegensatz zu flächenreicheren Gemeinden vollzieht sich der Grossteil der Entwicklung in Basel nicht auf der „grünen Wiese“ sondern im Bestand. Grundlegende Nutzungstransformationen und städtebauliche Neuausrichtungen können folglich nur einzelfallweise in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern, alten und neuen Landnutzern und Nachbarn erfolgen. Sie müssen in eigenständigen Arealentwicklungen vollzogen werden und sind nicht Gegenstand der Zonenplanrevision. Der Fokus des zweiten Ratschlags der Zonenplanrevision liegt deshalb auf den Veränderungsmöglichkeiten im kleinteiligen Bestand der Stadt durch Änderungen von Zonen oder Bebauungsplänen mit allgemeinen Vorschriften, die dann über eine Vielzahl kleiner Einzelvorhaben im Laufe der Zeit schrittweise wirksam werden. Dementsprechend zielen die Massnahmen des zweiten Ratschlages quasi in „Arbeitsteilung“ mit den grossen Arealentwicklungen weniger auf eine komplette Neuorientierung von Bau- und Nutzungsstrukturen, sondern vielmehr auf eine Innenentwicklung durch die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsmuster. In der Summe der mit dem zweiten Ratschlag vorgelegten Massnahmen werden auf diese Weise zusätzliche Verdichtungspotenziale für nahezu 5‘000 Einwohner/-innen und über 700 Arbeitsplätze geschaffen. Auch wenn man davon ausgehen muss, dass nur ein Teil dieser Potenziale kurzfristig ausgeschöpft wird, leisten die vorgelegten Massnahmen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Wohnraumangebots, zur Minderung der Zersiedelung des Umlands und zur Eindämmung des Pendlerverkehrs. Über das Thema der Innenverdichtung hinaus beinhaltet der Ratschlag auch revisionstypische Bereinigungen und Anpassungen der Nutzungsplanung an veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen.

Massnahmenschwerpunkte

Die Massnahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision lassen sich in die folgenden Hauptthemen unterteilen.

- Aufzonungen (Kapitel 3): Die Vorschläge für Aufzonungen folgen einer räumlich differenzierten Strategie. Die Voruntersuchungen haben nämlich gezeigt, dass bei grossflächigen Aufzonungen ganzer Quartiere grössere Konflikte mit anderen Belangen wie Lebensqualität, Natur- und Ortsbildschutz generiert würden und dabei aber die zonengemässen Potenziale in weiten Teilen aufgrund ungünstiger Parzellenmuster und baurechtlicher Standards gar nicht ausgeschöpft werden würden. Die vorgeschlagenen Massnahmen fokussieren deshalb auf Gebiete, bei denen auch tatsächlich eine grössere Mobilisierung der geschaffenen Dichtepotenziale erwartet werden kann sowie auf städtische Achsen und Ränder zu Freiräumen mit besonderer Eignung für grössere Gebäudehöhen. Diese Massnahmen generieren ein langfristiges Verdichtungspotenzial für über 4‘000 Einwohner/-innen und rund 300 Arbeitsplätze.
- Zonenplanbereinigungen (Kapitel 4): Die Zonenplanbereinigungen betreffen mehrere Aspekte: Zum einen handelt es sich um kleinere Zonenanpassungen an den Bestand mit dem Ziel, dass die bereits erreichte gebietsübliche bauliche Dichte auch mit Neubauten wieder erreicht werden kann. Zum anderen wird ein Teil der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse an der Kleinriehenstrasse zugunsten von Wohnungsbau umgezont. Des Weiteren werden die Gewerbeschraffuren als Zonenplanfestsetzung aufgehoben, da sie

angesichts des Wohnanteilplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und neuer konkreter umweltrechtlicher Vorgaben ausserhalb des Zonenplans bereits seit längerem keine Wirkung mehr entfalten.

- Anpassungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen (Kapitel 5): In den Voruntersuchungen zum vorliegenden Bericht wurden die über 120 Bebauungspläne auf dem Basler Gemeindegebiet geprüft. Schwerpunkte der vorgeschlagenen Massnahmen sind Vereinfachungen oder Aufhebungen heute nur mehr schwierig anzuwendender Vorschriften sowie Anpassungen zugunsten von mehr Spielräumen für die bauliche Verdichtung. Die Massnahmen beinhalten ein langfristiges Verdichtungspotenzial für rund 700 Einwohner/-innen und über 400 Arbeitsplätze. Für etliche Bebauungspläne hat sich gezeigt, dass Spielräume für qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklungen sinnvollerweise nicht mit der vorliegenden Zonenplanrevision erfolgen, sondern erst dann, wenn aufgrund konkreter neuer Entwicklungsabsichten massgeschneiderte neue Bebauungsvorschriften definiert werden können.
- Zweckdefinitionen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Kapitel 6): Das Bundesrecht fordert die Definition von Nutzungszwecken bei allen Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Dies ist bisher nur vereinzelt über Bebauungspläne explizit erfolgt und wird mit der vorliegenden Planung auf alle Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse ausgeweitet.
- Anpassungen des Wohnanteilplans (Kapitel 7): Da diejenigen Stadtgebiete, in denen grundsätzliche Neuausrichtungen von Nutzungsarten vorgesehen sind, über Arealentwicklungen in separaten Ratschlägen behandelt werden, beinhaltet die vorliegende Planung nur kleinere Bereinigungen des Wohnanteilplans.

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den zweiten Teil der Zonenplanrevision mit Massnahmen aus den Themenbereichen Aufzonungen, Zonenbereinigungen, Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen, Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Änderungen des Wohnanteilplans zu genehmigen. Die Massnahmen dienen schwerpunktmässig der Stärkung der Innenentwicklung Basels und der Bereinigung nicht mehr zweckmässiger Festsetzungen.

2. Einführung und Überblick

2.1 Der zweite Ratschlag zur Zonenplanrevision im Kontext anderer Nutzungsplanmassnahmen

Die Stadt Basel weist im Vergleich zu flächenreichen Gemeinden komplexere Rahmenbedingungen für die räumliche Planung auf: Ein Grossteil der Entwicklung vollzieht sich nicht auf der „grünen Wiese“, sondern im Bestand, und kann nur in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern, alten und neuen Landnutzern sowie Nachbarn erfolgen. Veränderungen sind häufig abhängig von anderen Fachplanungen mit eigenen zeitlichen und inhaltlichen Wechselwirkungen. Die Folge sind schwer vorhersehbare Zeitfenster für Veränderungsmöglichkeiten, so dass die althergebrachte Vorratsplanung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt sämtliche Festsetzungen für die nächsten zwanzig Jahre trifft, nicht praktikabel ist. Die Zonenplanrevision kann deshalb nicht als eine einmalige Planungsmassnahme funktionieren, mit der sämtliche Nutzungsplananpassungen für die nächsten zwanzig Jahre vorweggenommen werden. Die Überarbeitung der Nutzungspläne in Basel erfolgt vielmehr über verschiedene Massnahmen im Rahmen von Arealentwicklungen sowie über klassische Vorratsplanung mit dem bereits erfolgten Basisratschlag und mit dem vorliegenden zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision.

Das für die Stadtentwicklung wirkungsvollste Handlungsfeld sind die massgeschneiderten Arealentwicklungen bei konkretem Bedarf, die aufgrund ihrer Einbettung in eigene sachliche und zeitliche Abhängigkeiten dem Grossen Rat einzelfallweise vorgelegt werden. Beispiele sind die Nutzungsverdichtungen der Headquarterstandorte der Basler Pharmaunternehmen, die Umnutzungen von bisher nur mässig genutzten Industriearealen und die Reorganisation von Spital- und Infrastrukturflächen. Beinahe alle wirklichen Neuorientierungen von Nutzungsarten und Bebauungsformen erfolgen über solche Arealentwicklungen, weil nur über das Zusammenspiel einer überschaubaren Anzahl von Eigentümern und Nutzern auf verhältnismässig grossen Parzellen und bei konkretem Entwicklungsabsichten ein tiefgreifender Wechsel von gewachsenen alten zu neuen Bau- und Nutzungsformen realistisch ist.

Die Massnahmen der klassischen Vorratsplanung ohne konkrete Projektabsichten wurden auf die zwei Vorlagen des 2014 beschlossenen Basisratschlags und des hier behandelten zweiten Ratschlags der Zonenplanrevision aufgeteilt. Das im Basisratschlag behandelte strategisch wichtige Thema der Stadtrandentwicklungen sollte durch diese Aufteilung nicht durch die aufwändigen Voruntersuchungen für die im zweiten Ratschlag vorgesehenen Korrekturen im Bestand verzögert werden. Nachdem der Basisratschlag mit den Stadtrandentwicklungen auf der einen Seite und den Ortsbildschutz-, Natur- und Landschaftsschutzzonen auf der anderen Seite thematisierte, wo die Stadt noch wachsen kann und wo vorhandene Qualitäten besonders geschützt werden, liegt der Fokus des zweiten Ratschlags der Zonenplanrevision nun auf den Veränderungsmöglichkeiten im kleinteiligen Bestand der Stadt. Im Gegensatz zu den grossen Arealentwicklungen kann hier nicht auf massgeschneiderte, konkrete Projektabsichten abgestellt werden, sondern auf Änderungen von Zonen oder Bebauungsplänen mit allgemeinen Vorschriften, die dann über eine Vielzahl kleiner Einzelvorhaben im Laufe der Zeit schrittweise wirksam werden. Dementsprechend zielen die Massnahmen des zweiten Ratschlages weniger auf eine komplette Neuorientierung von Bau- und Nutzungsstrukturen, sondern eher auf eine kleinteilige Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsmuster. Wegen dieser Ausrichtung der Zonenänderungen und Bebauungsplananpassungen ergeben sich auch nur wenige kleinere Änderungen des Wohnanteilplans. Gebiete, für die aufgrund einer städtebaulichen Neuorientierung auch grössere Veränderungen

des Nutzungsmix und dementsprechend allenfalls auch Änderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen zur Diskussion stehen, werden als Arealentwicklungen über separate Planungsvorlagen behandelt und sind nicht Gegenstad des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision.

2.2 Ausgangslage

2.2.1 Gesetzlicher Rahmen

Seit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 1988 ist der übliche Planungshorizont der Nutzungsplanung abgelaufen und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadt haben sich verändert. Ebenfalls verändert haben sich inzwischen die gesetzlichen Voraussetzungen auf Bundes- und Kantonsebene. Hier ist besonders der durch bundesrechtliche Neuerungen angestossene Ausbau des Umweltrechts zu nennen, der dazu geführt hat, dass einige umweltbezogene Aspekte, die früher als „Nebenprodukt“ über die Zonen definiert wurden, nun auf anderen Ebenen geregelt sind. Dies betrifft vor allem Vorgaben zur Definition zulässiger Emissionen und Gefahreneinwirkungen, die heute über Spezialpläne wie den Lärmempfindlichkeitsstufenplan oder über allgemeine Umweltnormen wie der Störfallverordnung auf bundesrechtlicher Basis geregelt sind. Bezüglich des Baurechts ist in Basel auch die Ablösung des Hochbautengesetzes durch das Bau- und Planungsgesetz im Jahr 1999 relevant. Die gewichtigste Neuerung dieser Gesetzesrevision war die Abschaffung der altrechtlichen Methode der Berechnung von Strassenzuschlägen auf die Ausnutzungsziffer und deren Ersatz durch die Option, alternativ zur Ausnutzungsziffer ein Vergleichsprojekt zu kalkulieren. Dieses ermöglicht vor allem für Parzellen mit langem Strassenanstoss grössere bauliche Dichten als die Ausnutzungsziffer. Die Auswirkungen dieser Änderungen wurden bereits im Zuge der damaligen Gesetzesrevision im Grossen Rat thematisiert und haben sich in der Praxis bewährt. Als altrechtliche „Produkte“ des Hochbautengesetztes blieben aber die Gewerbeschraffuren und Industrieschraffuren im Zonenplan sowie einige altrechtliche Bezüge in Bebauungsplänen als Prüfungsaufgabe für die aktuelle Planungsvorlage bestehen.

Eine mittelfristig anstehende Aktualisierung der Baumschutzschraffuren wird derzeit von der Stadtgärtnerei vorbereitet. Sie wird aber in einer separaten Vorlage erfolgen, da diese Korrekturen zwar nur geringe Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben, aber voraussichtlich mit einer Vielzahl von Detailänderungen und Betroffenen verbunden sein werden.

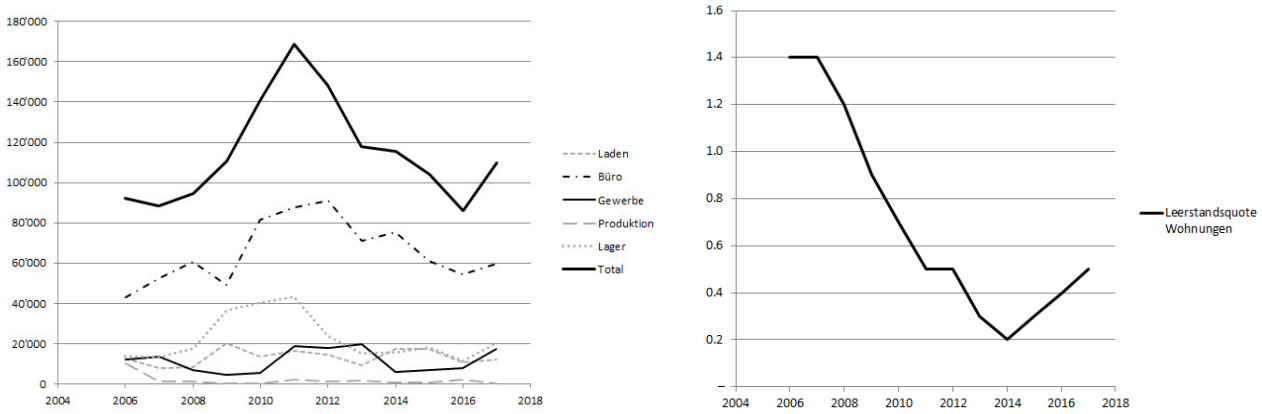
2.2.2 Raumplanerische Lagebeurteilung

Als Grundlage für die gesamte Zonenplanrevision erfolgte im Basisratschlag eine ausführliche raumplanerische Lagebeurteilung. Die grundlegenden Aussagen sind stabil und weiterhin gültig. Dies zeigen die aktualisierten Erkenntnisse zur Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung:

Der Wachstumstrend der Stadt bei Einwohnerzahlen und Arbeitsplätzen hat sich inzwischen noch weiter verfestigt. In den letzten zehn Jahren haben die Einwohnerzahl Basels um rund 10‘000 und die Zahl der Beschäftigten um nahezu 20‘000 zugenommen. Trotz anhaltendem Strukturwandel zugunsten von wissens- und dienstleistungsorientierten Arbeitsnutzungen verzeichneten sogar auch die Beschäftigtenzahlen im Produzierenden Sektor einen Zuwachs. Auch wenn sich die Wohnungsmietpreise von 2000 bis 2015 im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt leicht unterdurchschnittlich erhöht haben, weisen die inzwischen sehr niedrigen Leerstandquoten bei Geschäfts- und Wohnliegenschaften und der seit mehreren Jahren nicht mehr ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf auf die Knappheit entsprechender Flächenangebote hin. Der hinter dem Zuwachs der Beschäftigtenzahlen zurückbleibende Zuwachs der Einwohnerzahlen ist zudem eine Triebfeder für einen weiter ansteigenden Pendlerverkehr.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bleibt deshalb weiterhin eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung. Dies umso mehr, als mit den Volksabstimmungen vom September 2014 zwei speziell für Wohnen konzipierte Stadtrandentwicklungsgebiete keine Mehrheit fanden und die anderen in Planung befindlichen Entwicklungsräume der Stadt neben grossen zusätzlichen Wohnraumpotenzialen noch grössere Potenziale für zusätzliche Arbeitsplätze beinhalten. In

den Kapiteln 2.4 und 2.5 werden vor diesem Hintergrund die prospektiven Entwicklungspotenziale bis 2035 in einer aktualisierten Gesamtschau dargelegt.



Leerstand bei gewerblichen Flächen (nur Absolutzahlen m^2 verfügbar) und Wohnungsleerstand (Leerstandsquote) im Kanton Basel-Stadt 2006–2017 (Statistisches Amt Basel-Stadt)

2.3 Zielsetzungen und Prioritäten der Stadtentwicklung

Der kantonale Richtplan setzt die behördenverbindlichen Leitlinien für die räumliche Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre, die auch die Grundlage für die Zonenplanrevision bilden. Im Basisratschlag der Zonenplanrevision wurden die im kantonalen Richtplan verankerten Stadtentwicklungsziele ausführlich dargelegt. Angesichts der anhaltenden Flächenknappheit bei Wohn-, Arbeits- und anderen Nutzungen ist die Innenentwicklung weiterhin ein Kernauftrag an die Nutzungsplanung. Dies bestätigen auch die Überarbeitungen der Ende 2017 in die öffentliche Vernehmlassung geschickten Richtplananpassung.

Die damit beabsichtigte Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen im Kern der Agglomeration entlastet nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern leistet auch einen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen Pendlerverkehr. Trotz dieser Prioritätensetzung sind auch Massnahmen der baulichen Verdichtung einem Abwägungsprozess mit anderen Belangen zu unterziehen. So nennt der kantonale Richtplan neben dem Ziel der Innenverdichtung unter anderem auch die Stärkung der Siedlungsqualität oder die punktuelle Entdichtung bereits sehr dicht bebauter Gebiete [Strategie 5], die Erschliessung mit stadtgerechtem Verkehr, die Wahrung von naturräumlichen Vernetzungskorridoren [Strategie 2] sowie die Berücksichtigung der Ortsbildqualität und insbesondere des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) [Planungsgrundätze S4.6 – Ziff.2-3]. Nicht zuletzt soll bei allen Veränderungen neben einer optimalen baulichen Dichte auch auf eine ausgewogene Sozialstruktur geachtet werden [Leitsätze Siedlung 2]. Die Auswahl von Massnahmen der Innenverdichtung erfordert deshalb ein differenziertes Vorgehen.

2.4 Massnahmenübersicht zum zweiten Ratschlag der Zonenplanrevision

Der zweite Ratschlag der Zonenplanrevision umfasst in „Arbeitsteilung“ mit den zahlreichen einzelfallspezifischen Arealentwicklungen und den bereits mit dem Basisratschlag beschlossenen Massnahmen zu den Stadtrandentwicklungen sowie zum Ortsbild- und Naturschutz die im Folgenden beschrieben Themenschwerpunkte.

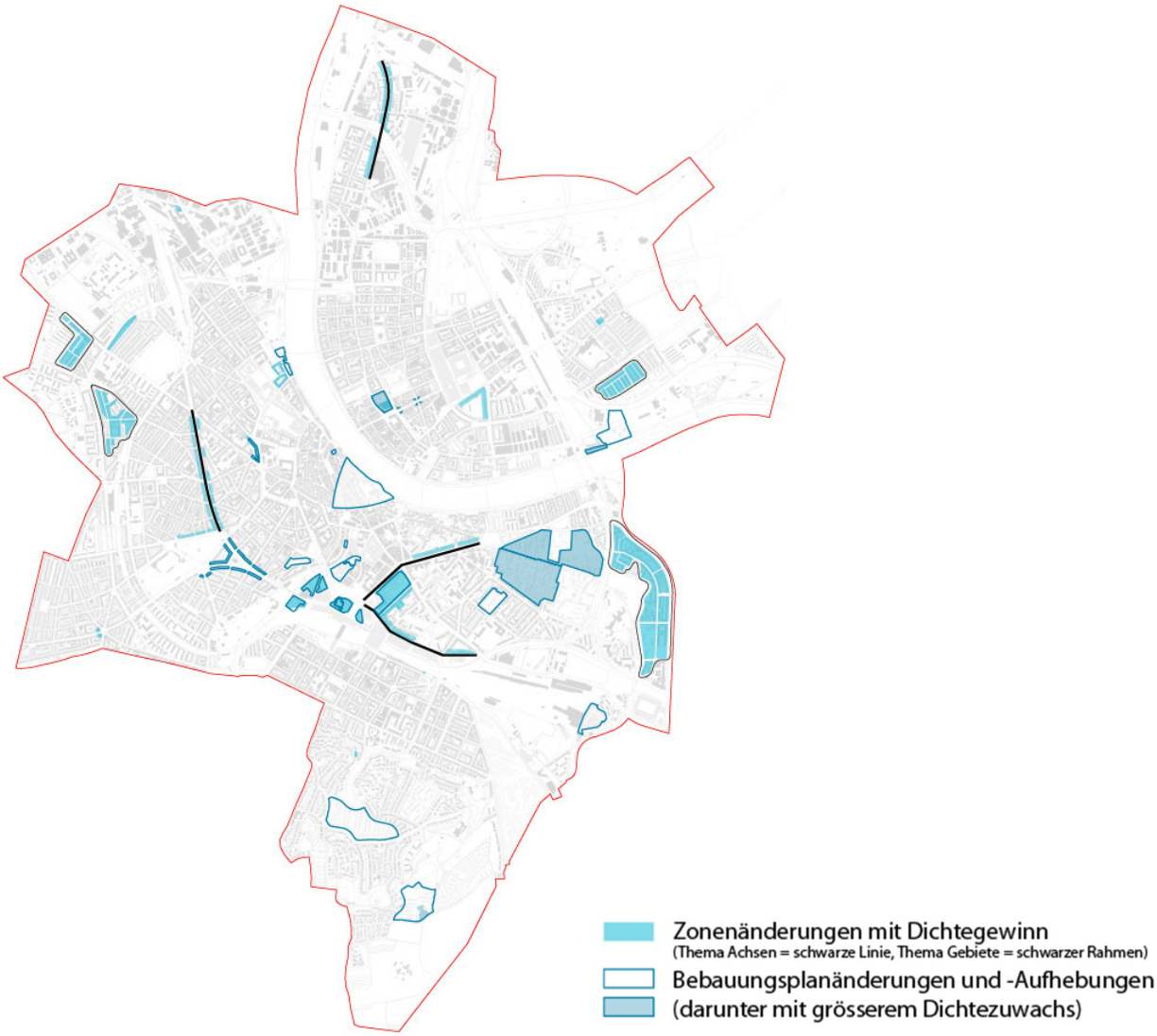
- Aufzonungen (Kapitel 3)
  Die Vorschläge für Aufzonungen folgen einer räumlich differenzierten Strategie. Die Voruntersuchungen haben nämlich gezeigt, dass bei grossflächigen Aufzonungen ganzer Quartiere grössere Konflikte mit anderen Belangen wie Lebensqualität, Natur- und Ortsbildschutz generiert würden und dabei aber die zonengemässen Potenziale in weiten Teilen aufgrund ungünstiger Parzellenmuster und baurechtlicher Standards gar nicht ausgeschöpft werden würden. Die vorgeschlagenen Massnahmen fokussieren deshalb auf Gebiete, bei denen auch tatsäch-

lich eine grössere Mobilisierung der geschaffenen Dichtepotenziale erwartet werden kann, sowie auf städtische Achsen und Ränder zu Freiräumen mit besonderer Eignung für grössere Gebäudehöhen. Diese Massnahmen generieren ein langfristiges Verdichtungspotenzial für über 4‘000 Einwohner/-innen und rund 300 Arbeitsplätze.

- Zonenplanbereinigungen (Kapitel 4)
  Die Zonenplanbereinigungen betreffen mehrere Aspekte: Zum einen handelt es sich um kleinere Zonenanpassungen an den Bestand mit dem Ziel, dass die bereits erreichte gebietsübliche bauliche Dichte auch mit Neubauten wieder erreicht werden kann. Zum anderen wird ein Teil der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse an der Kleinriehenstrasse zugunsten von Wohnungsbau umgezont. Des Weiteren werden die Gewerbeschraffuren als Zonenplanfestsetzung aufgehoben, da sie angesichts des Wohnanteilplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und neuer konkreter umweltrechtlicher Vorgaben ausserhalb des Zonenplans bereits seit längerem keine Wirkung mehr entfalten.
- Anpassungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen (Kapitel 5)
  In den Voruntersuchungen zum vorliegenden Bericht wurden die über 120 Bebauungspläne auf dem Basler Gemeindegebiet geprüft. Schwerpunkte der hier vorgeschlagenen Massnahmen sind Vereinfachungen heute nur mehr schwierig anzuwendender Vorschriften mit altrechtlichen Bezügen, Aufhebungen von Bebauungsplänen, deren wesentliche Anliegen auch über normale Zonen erfüllt werden können sowie Anpassungen zugunsten von mehr Spielräumen für die bauliche Verdichtung. Die Massnahmen beinhalten ein langfristiges Verdichtungspotenzial für rund 700 Einwohner/-innen und über 400 Arbeitsplätze. Für etliche Bebauungspläne hat sich gezeigt, dass Spielräume für qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklungen sinnvollerweise nicht mit der vorliegenden Zonenplanrevision erfolgen, sondern erst dann, wenn aufgrund konkreter neuer Entwicklungsabsichten massgeschneiderte neue Bebauungsvorschriften definiert werden können.
- Zweckdefinitionen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Kapitel 6)
  Das Bundesrecht fordert die Definition von Nutzungszwecken bei allen Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Dies ist bisher nur vereinzelt über Bebauungspläne explizit erfolgt und wird mit der vorliegenden Planung auf alle Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse ausgeweitet.
- Anpassungen des Wohnanteilplans (Kapitel 7)
  Mit der Revision des alten Hochbautengesetzes in Form des Erlasses eines zeitgemässen kantonalen Bau- und Planungsgesetzes im Jahr 1999 ging die Zuständigkeit für die Festsetzungen von Nutzungsarten und damit auch für Festsetzungen des Wohnanteilplans an den Grossen Rat über. In den Vorarbeiten zum vorliegenden Bericht wurden deshalb auch die Wohnanteilfestsetzungen überprüft sowie allfällige Anpassungsbedarf der Verordnung zum Wohnanteilplan. Da diejenigen Stadtgebiete, in denen grundsätzliche Neuausrichtungen von Nutzungsarten vorgesehen sind, über Arealentwicklungen in separaten Ratschlägen behandelt werden, beinhaltet die vorliegende Planung jedoch nur kleinere Bereinigungen des Wohnanteilplans.

Neben den revisionstypischen Bereinigungen und Anpassungen der Nutzungsplanung an veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen zielen die Massnahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision also primär auf die Schaffung zusätzlicher Spielräume für die Innenverdichtung. Aufgrund einer räumlich differenzierten Vorgehensweise bleibt dabei die Vielfalt der Quartiereigenheiten erhalten und Konflikte mit den Belangen von Natur- und Ortsbildschutz können weitestgehend vermieden werden. In der Summe der vorgeschlagenen Massnahmen werden zusätzliche Verdichtungspotenziale für nahezu 5‘000 Einwoher/-innen und über 700 Arbeitsplätze geschaffen. Im Gegensatz zu den Arealentwicklungen, denen in der Regel ein konkretes Entwicklungsinteresse der Eigentümer zu Grunde liegt, ist dies bei den vorliegenden Aufzonungen und Bebauungsplanänderungen auf Vorrat aber nicht der Fall. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil der zusätzlich geschaffenen Baupotenziale im Planungshorizont der nächsten zwanzig Jahre auch tatsächlich realisiert wird. Da die vorgeschlagenen Massnahmen

auf Gebiete mit überdurchschnittlichen Mobilisierungschancen fokussieren, bestehen immerhin gute Chancen, dass ein höherer Anteil der geschaffenen Nutzungsreserven auch tatsächlich als Wohn- und Arbeitsräume realisiert wird, als der sonst im Durchschnitt der kleinteiligen Stadtgebiete übliche Wert von rund 8% pro Dekade. Damit könnte bei optimistischer Betrachtung bis 2035 zusätzlicher Raum für rund 2‘000 Einwohner/-innen und rund 300 Arbeitsplätze entstehen. Die Auswirkungen der einzelnen Massnahmen und die Abwägung raumwirksamer Belange werden direkt in den jeweiligen Kapiteln behandelt. Im folgenden Kapitel werden die Wirkungen in ihrer Gesamtheit zusammen mit den anderen laufenden Planungen des Kantons dargelegt.



Schematischer Übersichtsplan der wichtigsten Massnahmen des zweiten Ratschlags Zonenplanrevision
(exkl. Zweckbestimmungen Zone Nöl, Kleinkorrekturen Wohnanteilplan und Korrekturen ohne materielle Wirkungen)

2.5 Prospektive Gesamtschau der Entwicklungspotenziale bis 2035

Die baulichen Entwicklungspotenziale der Stadt setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Mobilisierung bereits im heutigen Zonenplan bestehender kleinteiliger Verdichtungsreserven in Wohn-, Misch- und Industriezonen, der Schaffung zusätzlicher kleinteiliger Verdichtungspotenziale durch Aufzonungen und Bebauungsplanänderungen, den noch nicht ausgeschöpften Entwicklungsspielräumen bereits planungsrechtlich gesicherter Arealentwicklungen sowie den noch ungewissen Potenzialen aus laufenden Arealentwicklungsplanungen.

2.5.1 Mobilisierung kleinteiliger Nutzungsreserven in Wohn- und Mischzonen

Die theoretischen Nutzungsreserven in Wohn- und Mischzonen ausserhalb der grossen Arealentwicklungsgebiete umfassen neben den in Basel unbedeutenden unbebauten Bauzonen auch die nicht ausgeschöpften, zonenrechtlich schon heute zulässigen Verdichtungsspielräume auf bereits bebauten Parzellen (z.B. durch Aufstockungen, Dachausbauten, Anbauten, Hofbebauungen, grössere Bautiefen, Ersatzneubauten usw.). Der Ausbaugrad der Wohn- und Mischzonen hat in Basel mit über 80% bereits einen sehr hohen Wert erreicht und die Erfahrung zeigt, dass die verbleibenden Nutzungsreserven nur schrittweise und teilweise mobilisiert werden können. Unter der Annahme, dass die bisherige Mobilisierungsrate der kleinteiligen Ausbaureserven in den folgenden zwei Dekaden fortgeschrieben werden kann und dabei das heutige Verhältnis von Wohn- zu Arbeitsnutzungen annähernd erhalten bleibt, ist bis 2035 ein Wohnbauvolumen von über 200'000 m^2 BGF und ein Zuwachs an Arbeitsflächen von über 100‘000 m^2 zu erwarten. Dies entspräche einem Äquivalent von über 3’000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 3‘000 Arbeitsplätzen. Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzungen bestehen vor allem auf dem Bruderholz, im Hirzbrunnenquartier und in einzelnen Teilgebieten der Quartiere Wettstein, Lehenmatt, Bachletten, Gotthelf und Iselin – für Arbeitsnutzungen eher in den innenstadtnahen Quartieren. Bestehende Verdichtungsreserven für Arbeitsnutzungen in Industrie- und Gewerbezonen sind dabei noch nicht eingerechnet.

2.5.2 Nutzungsreserven in Industriezonen

Die Ausbaureserven für Industriezonen und Zonen mit Industrieschraffur lassen sich nicht berechnen, da die maximal zulässige vollflächige Überbauung von 40 m Höhe bei grösseren Flächen ein rein theoretischer Wert ist. Innerhalb der Industriezonen bestehen erhebliche Unterschiede der baulichen Dichte. Dies zeigt, dass abhängig von der Art der Arbeitsnutzungen und der städtebaulichen Strukturierung dieser Gebiete noch beträchtliche Verdichtungspotenziale existieren. Oft erweisen sich dabei umweltrechtliche Vorgaben für die Abwicklung des Verkehrs oder Kapazitätsgrenzen der Infrastruktur als Schranke für die Nutzungsintensivierung. Der überwiegende Teil der Ausbaureserven in Industriezonen kommt deshalb über eigentliche Arealentwicklungsprojekte mit begleitender Infrastruktur- und Nutzungsplanung zum Tragen. Die entsprechenden Verdichtungspotenziale sind in den Abschnitten „Entwicklungsreserven bereits beschlossener Arealentwicklungen“ und „Potenziale noch ungesicherter Arealentwicklungsplanungen“ zusammengestellt.

2.5.3 Kleinteilige Umnutzung von Büroliegenschaften

Gemäss einer 2013 in Auftrag gegebenen Studie besteht in der Stadt Basel in den nächsten 15 Jahren ein theoretisches zusätzliches Potenzial von rund 60'000 m^2 BGF für neuen Wohnraum durch die Aufhebung von Büroflächen, die von den heutigen Nutzern voraussichtlich nicht mehr benötigt werden (Kantons-und Stadtentwicklung Kanton Basel-Stadt: Potenzialanalyse zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Stadt Basel, Januar 2013). Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass die Nachfrage nach Büroflächen trotz der laufenden Konzentrationen von Büronutzungen auf den grossen Basler Headquarterstandorten so gross ist, dass kaum Bürostandorte für den Wohnungsmarkt frei werden. Das im Basisratschlag noch angenommene Potenzial von 400–600 Einwohner/-innen wird deshalb nicht aufrechterhalten.

2.5.4 Entwicklungsreserven bereits rechtskräftig beschlossener Arealentwicklungen

Auf dem Stadtgebiet befinden sich mehrere Flächen, auf denen die planungsrechtlichen Grundlagen für grössere Arealentwicklungen oder Einzelprojekte bereits verabschiedet wurden und nun weitere Entwicklungsschritte im Gange sind. Neben diversen kleineren Arealen sind dies beispielsweise die Areale Walkeweg, Felix Platter, Magnolienpark, DeBary, Volta Ost und die noch nicht realisierten Baufelder auf den Arealen Erlenmatt, Schoren und Bahnhof Süd mit Schwerpunkt Wohnen sowie die Areale Roche, Novartis Campus, Baloise, Helvetia, Werkarena Neudorfstrasse, Industriezone Walkeweg und die noch nicht realisierten Baufelder der Areale Citygate und Grosspeter mit Schwerpunkt Arbeitsplatznutzungen. Die Entwicklungspotenziale befinden

sich in unterschiedlichen Realisierungsphasen von Vorstudien bis zur Realisierung erster Bauetappen. In der Summe besteht auf diesen Arealen bis 2035 noch Potenzial für rund 5‘000 Einwohner/-innen und rund 20’000 zusätzliche Arbeitsplätze.

2.5.5 Potenziale noch ungesicherter oder in Verfahren befindlicher Arealentwicklungsplanungen

Der überwiegende Teil der noch in Planung befindlichen Arealentwicklungen kann vom Kanton nicht alleine gesteuert werden. Gerade bei grösseren Neuordnungen von Bebauungsformen und Nutzungsarten sind komplexe Abstimmungen mit privaten Landeigentümern, mit den vorhandenen Landnutzern und mit anderen Fachplanungen (z.B. Hafenplanung oder Planungen der SBB) erforderlich, bevor tragfähige Nutzungsplanmassnahmen möglich sind. Für die Abschätzung der Entwicklungspotenziale dieser Gebiete wird im Sinne eines sehr optimistischen Szenarios die Annahme getroffen, dass bei allen Arealen, für die zumindest erste Studien vorliegen und die Eigentümer eine Entwicklungsoption ernsthaft ins Auge fassen, eine vollständige Realisierung der Nutzungspotenziale erfolgt, obwohl teilweise noch erhebliche Unsicherheiten und Interessenkonflikte bestehen. Die gewichtigsten dieser noch ungesicherten Potenziale sind das Entwicklungsgebiet Klybeck, die Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck /Kleinhüningen, der Güterbahnhof Wolf, das Dreispitzareal und das Areal Volta Nord. Darüber hinaus bestehen noch diverse kleinere Areale wie Roche Eisenbahnweg, Ersatzneubau Messe-Parking, Radiostudio DRS Bruderholz, IWB-Reservoir Bruderholz und einige wenige weitere, die zum Teil aus Gründen des Vertrauensschutzes der Arealeigentümer derzeit noch nicht veröffentlicht werden können.

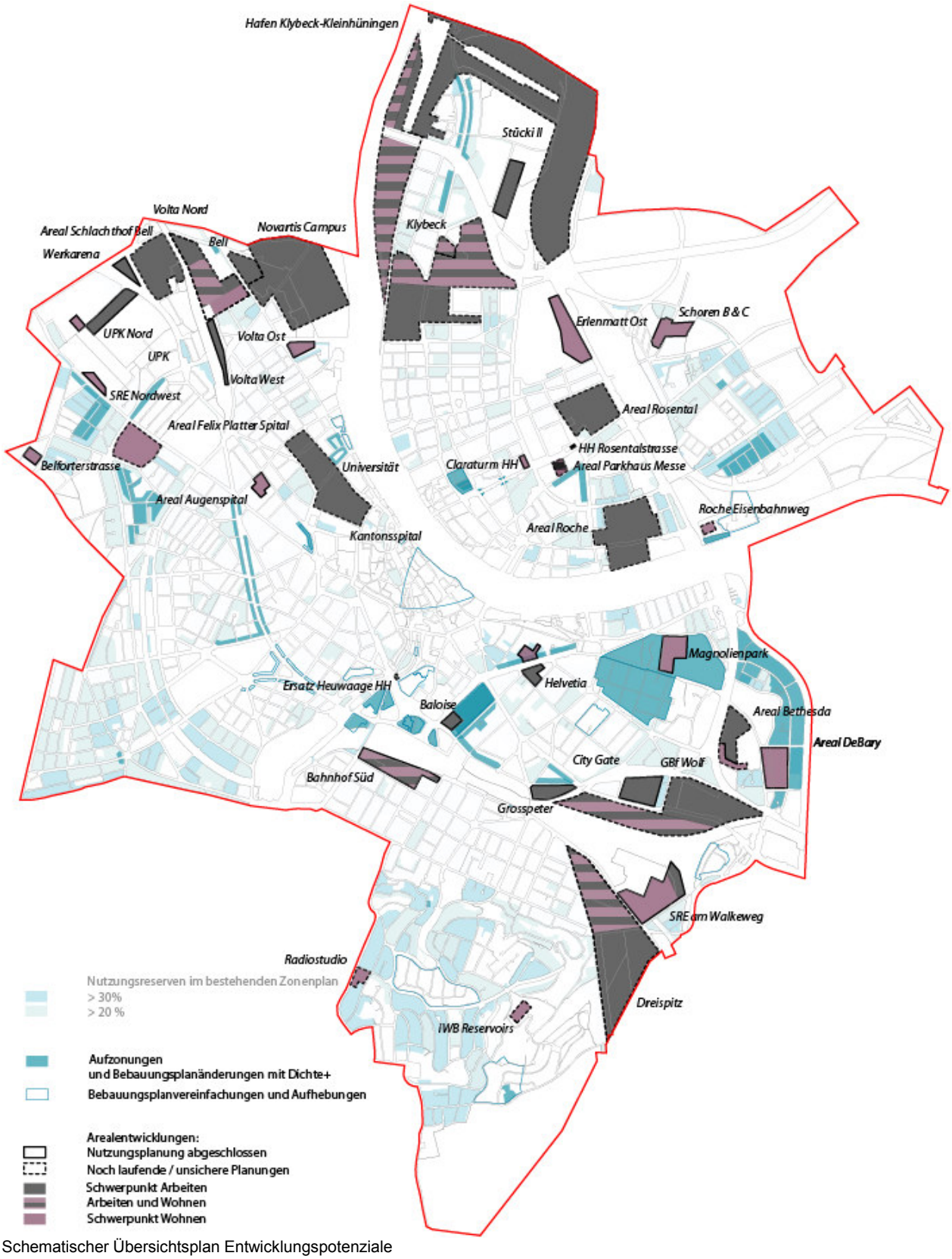
In der Summe bergen diese noch unsicheren Potenziale bis 2035 einen theoretischen Entwicklungsspielraum für rund 12‘000 Einwohner/-innen und 19‘000 Arbeitsplätze. Inwiefern diese Spielräume sich tatsächlich realisieren lassen, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

2.5.6 Potenziale der vorliegenden Aufzonungen und Bebauungsplananpassungen auf Vorrat

Die mit diesem Planungsbericht vorgelegten Auf- und Umzonungen sowie Änderungen von Bebauungsplänen vergrössern die bereits bestehenden kleinteiligen Nutzungsreserven um zusätzliche Verdichtungspotenziale für nahezu 5‘000 Einwohner/-innen und 700 Arbeitsplätze. Wie bei den schon bestehenden Reserven im Zonenplan ist aber davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Nutzungsreserven nur schrittweise und teilweise realisiert werden. Geht man davon aus, dass die im Planungsbericht vorgelegten Aufzonungen überdurchschnittlich mobilisiert werden können, weil die Massnahmen auf Gebiete mit besonderer Eignung fokussieren, könnte bis 2035 zusätzlicher Raum für rund 2‘000 Einwohner/-innen und für rund 300 Arbeitsplätze entstehen.

2.5.7 Fazit

Im Zusammenspiel bestehender Nutzungsreserven, geplanter Arealentwicklungen, geplanter Aufzonungen und Bebauungsplanänderungen sowie der Eignungsräume für weitere massgeschneiderte Bebauungspläne bei Bedarf sind weite Teile des Stadtgebietes jeweils passenden Verdichtungsmöglichkeiten zugeordnet.

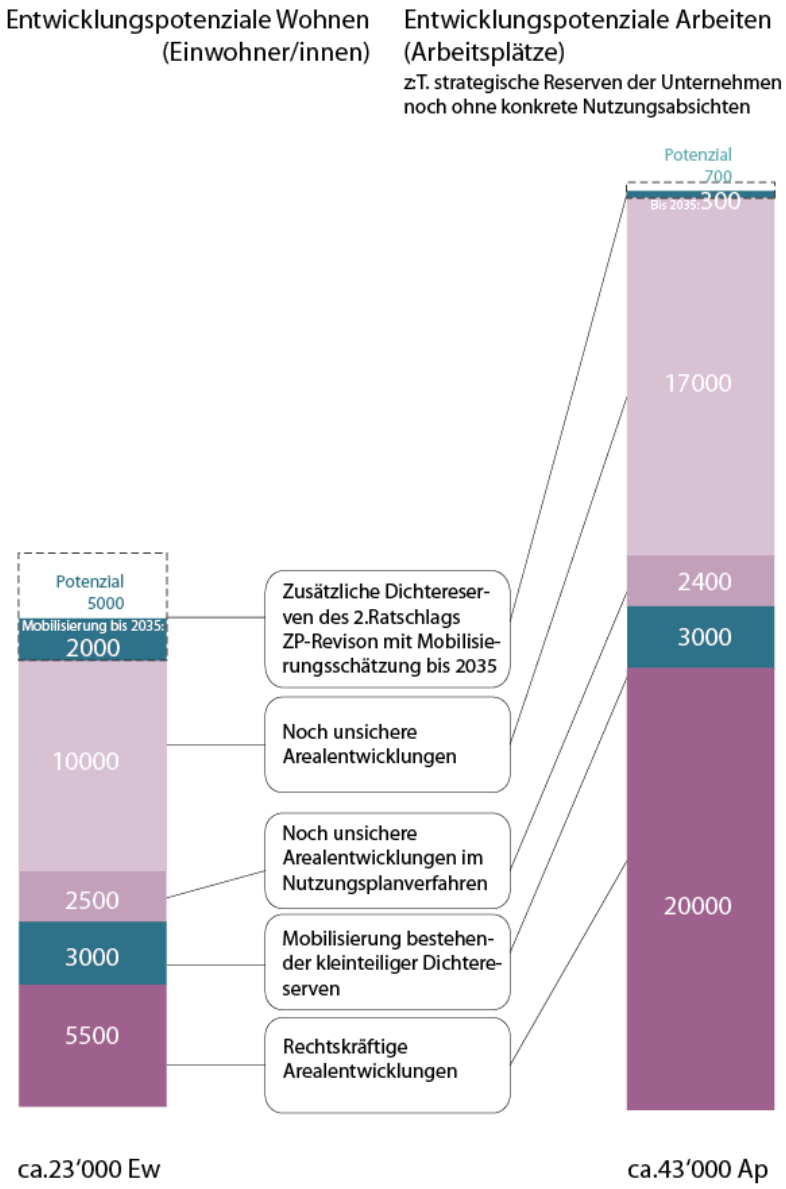


Schematischer Übersichtsplan Entwicklungspotenziale

Unter der Annahme, dass sowohl alle nutzungsplanerisch gesicherten als auch die noch ungesicherten Planungen vollumfänglich realisiert werden können, bestehen insgesamt grosse Entwicklungsmöglichkeiten, die eine Fortsetzung des Wachstumstrends der letzten Dekade ermöglichen. In der Summe der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven, der Umsetzung nutzungsplanerisch bereits gesicherter und noch unsicherer Arealentwicklungen sowie der überdurchschnittli-

chen Mobilisierung zusätzlicher Nutzungsreserven durch die vorgeschlagenen Aufzonungen und Bebauungsplanänderungen könnten bis 2035 Spielräume für über 20‘000 zusätzliche Einwohner/-innen und über 40‘000 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Da die Entwicklungspotenziale für Wohnnutzungen nicht mit den Entwicklungsspielräumen für Arbeitsnutzungen schritthalten können, wird bei entsprechender wirtschaftlicher Entwicklung das Wohnraumangebot trotz Ausweitung jedoch weiterhin im Verhältnis zur Nachfrage tendenziell knapp bleiben.

Der grössere Teil der Entwicklungspotenziale ist dabei mit Unwägbarkeiten behaftet. Dies betrifft in erster Linie diejenigen rund 60% der Wohnpotenziale und knapp 50% der Potenziale für Arbeitsnutzungen, die noch nicht planungsrechtlich gesichert sind. Dabei bestehen teilweise starke Abhängigkeiten von Faktoren, die durch den Kanton nur sehr begrenzt beeinflussbar sind. Dies betrifft besonders die Entwicklungsgebiete im Hafen und im Gebiet Wolf Nord, die stark durch übergeordnete Infrastrukturplanungen beeinflusst werden. Gerade bei Arealentwicklungen zugunsten des Wohnungsbaus zeigt die Erfahrung zudem, dass Umnutzungen von Industriezonen oder hochverdichtete Bauformen wie Hochhäuser durchaus politisch umstritten sind, was die prospektiven Entwicklungspotenziale für das Wohnen wieder schmälern kann.



Entwicklungspotenziale Wohnen und Arbeiten 2017 bis 2035

3. Aufzonungen

3.1 Übersicht

3.1.1 Zur Wirkung von Aufzonungen

3.1.1.1 Baurechtliche Wirkung

Unter Aufzonung wird der Wechsel in eine Bauzone mit einer grösseren zulässigen baulichen Nutzung verstanden. In der Basler Zonensystematik ist der Wechsel in eine „höhere“ Zone damit verbunden, dass eine höhere Gesamtausnutzung der Parzellen und mehr Geschosse zulässig sind. Die zulässige Gesamtausnutzung der Parzelle kann dabei über die zonengemässe Ausnutzungsziffer bestimmt werden (Summe der oberirdischen Bruttogeschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche) oder über das zonengemässe Vergleichsprojekt (je nach Zone 12–15 m tiefe Blockrandbebauung mit zonengemässer Geschosszahl und Dachgeschoss). Dabei dürfen die zulässigen baulichen Nutzungen grundsätzlich frei auf der Parzelle verteilt werden. Die höhere Gesamtausnutzung muss also nicht zwingend über eine höhere Geschosszahl realisiert werden, sondern kann gegebenenfalls auch über grössere Gebäudetiefen oder Bebauungen im Hofbereich realisiert werden. Dabei sind jedoch immer gewisse Rahmenbedingungen einzuhalten. Dazu sind vor allem der in den Zonen 2a bis 5a geltende Freiflächenanteil von 50% sowie die Wahrung von Grenzabständen und Lichteinfallswinkeln zu Nachbarparzellen zu nennen.

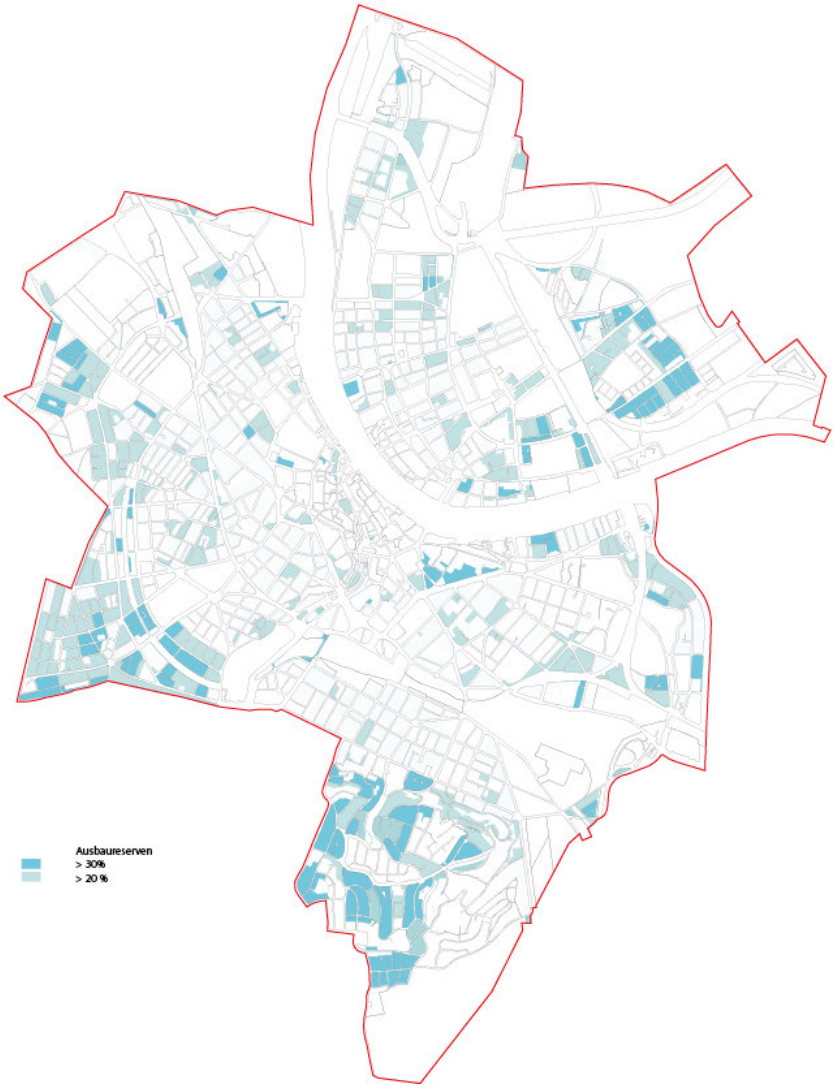
	offene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	geschlossene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	dreigeschossige Wohnbauten	viergeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	sechsgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	Bauten der Industrie und des Gewerbes
Zoneneinteilung	**2a**	**2**	**3**	**4**	**5a**	**5**	**6**	**7**
Bauweise	offene	geschlossene				vollflächig bebaubar		
Bebauungspläne (BP)	gemäss Bebauungspläne							
Lärmempfindlichkeitsstufe (LESP)	gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenpläne							
Wohnanteil (WAP) / Nutzungsart	gemäss Wohnanteilplan und Bebauungspläne							§ 34
BGF-Berechnung mit AZ								
zulässige BGF	gemäss Vergleichsprojekt § 6					§ 36	§ 36	-
Ausnützungsziffer (AZ)	0.6	0.7	1	1.5	1.8	-	-	-
Gebäudeprofile im Blockrandbereich						**Gebäudeprofile**		
Vollgeschosse (§ 10)	2	2	3	4	5	5	6	-
Wandhöhe (§§ 22, 35, 36)	8 m	8 m	11 m	14 m	18 m	18 m	20 m	40 m
Gebäudehöhe (§§ 26, 35, 36)	12.5 m		17 m	20 m	24 m	24 m	25 m	40 m
Gebäudetiefe (§ 14)	12 m		15 m			-	-	-
Dachproflineigung (§ 25)	45°					45°		-
Lichteinfallswinkel (§§ 23, 35, 64)	45°					60°/ Nachbar		§ 35
Freifläche (§§ 15, 52)	50 %					-	-	-
Nutzung der Freifläche (§ 52)	2/3 als Grünfläche					-	-	-

Kurzfassung der wichtigsten Zonenvorschriften

3.1.1.2 Ausnutzung der Zonenpotenziale

Über die Stadt als Ganzes betrachtet sind die ausserhalb der grossen Arealentwicklungsgebiete bestehenden kleinteiligen Baupotenziale der Wohn- und Mischzonen im Vergleich zu anderen Gemeinden bereits in hohem Grade ausgenutzt. Über 80% der theoretisch realisierbaren Bruttogeschossfläche sind auch tatsächlich gebaut. Während gerade in den ohnehin dicht zonierten Stadtgebieten, die Bauzonen tendenziell auch in hohem Grade ausgenutzt sind, bestehen in den weniger dicht bebauten Aussenquartieren der Stadt noch grössere ungenutzte Zonenreserven. An der Verteilung der ungenutzten Zonenplanreserven lässt sich auch erkennen, dass die Nutzungsreserven dort eher wenig realisiert werden, wo die Eigentümer auch selbst Nutzer der Liegenschaften sind. Dies sind vor allem die Einfamilienhausgebiete und die Genossenschaftsareale. Für Selbstnutzer kann der Ertrag eines Grundstücks nämlich nicht nur aus dem monetären Gewinn durch eine möglichst intensive Nutzung bestehen, sondern auch aus anderen Vorteilen wie grosszügigen privaten Freiräumen oder geringen Wohnkosten. Während in den (Reihen-)

Einfamilienhausgebieten die kleinteilige Parzellenstruktur einen Übergang zu dichteren Bebauungsformen zusätzlich erschwert, wären viele grosse Parzellen von Genossenschaften grundsätzlich gut geeignet für eine bauliche Verdichtung. Die Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung und das neue Gesetz über die Wohnraumförderung bieten hier mit Bürgschaften und Projektentwicklungsdarlehen an gemeinnützige Wohnbauträger gezielte Anreize.

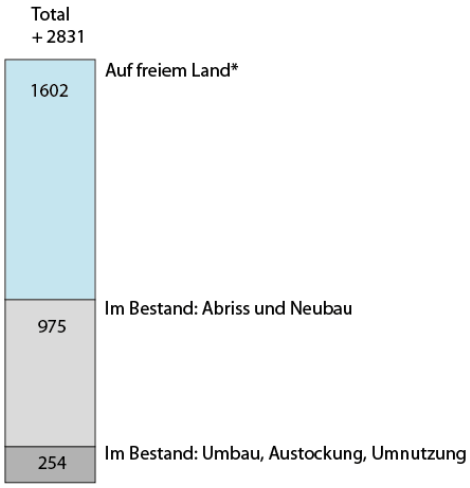


Verteilung der ungenutzten Zonenplanreserven in Wohn- und Mischzonen (exkl. Arealentwicklungen)

Selbst die vergleichsweise geringen Ausbaureserven entsprechen theoretisch immerhin noch einem Wohnraumpotenzial von deutlich über 20‘000 Einwohner/-innen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass kleinteilige Nutzungsreserven nur sehr langsam und nur teilweise genutzt werden. In Basel lag diese Mobilisierung der bestehenden kleinteiligen Zonenplanreserven bei rund 8% pro Dekade. Dementsprechend muss auch bei Aufzonungen davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen theoretischen Verdichtungspotenziale nur langsam und teilweise ausgeschöpft werden.

Der Wohnungszuwachs durch die kleinteilige Nachverdichtung im Bestand erfolgt dabei primär über Abriss und Neubau, während weniger tief eingreifende Verdichtungsformen wie An- und Ausbauten per Saldo eher für die Schaffung grösserer Wohnungen und für besseren Wohnkomfort genutzt werden. In der Wohnungsbilanz der letzten zehn Jahre resultierten von den rund 1‘200 zusätzlichen Wohnungen durch Verdichtung auf bereits bebauten Flächen rund 80% aus Abriss und Neubau und rund 20% aus dem Saldo von Umbauten, Ausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen. Weitere 1‘600 neu gebaute Wohnungen wurden auf vorher mindestens drei Jahre

unbebauten Flächen errichtet. Dabei handelt es sich überwiegend um grosse Arealentwicklungen wie Erlenmatt, Schoren, Densa oder das ehemalige Kinderspital Schaffhauserrheinweg.



Wohnungsbilanz Kanton Basel-Stadt 2006–2015

3.1.2 Interessenabwägungen zur Eingrenzung der Aufzonungsvorschläge

In den Voruntersuchungen zum vorliegenden Planungsbericht wurde grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet als potenzieller Verdichtungsraum angesehen. Für eine abgewogene und zweckmässige Auswahl der konkreten Aufzonungsvorschläge kommt folgende Vorgehensweise zum Tragen:

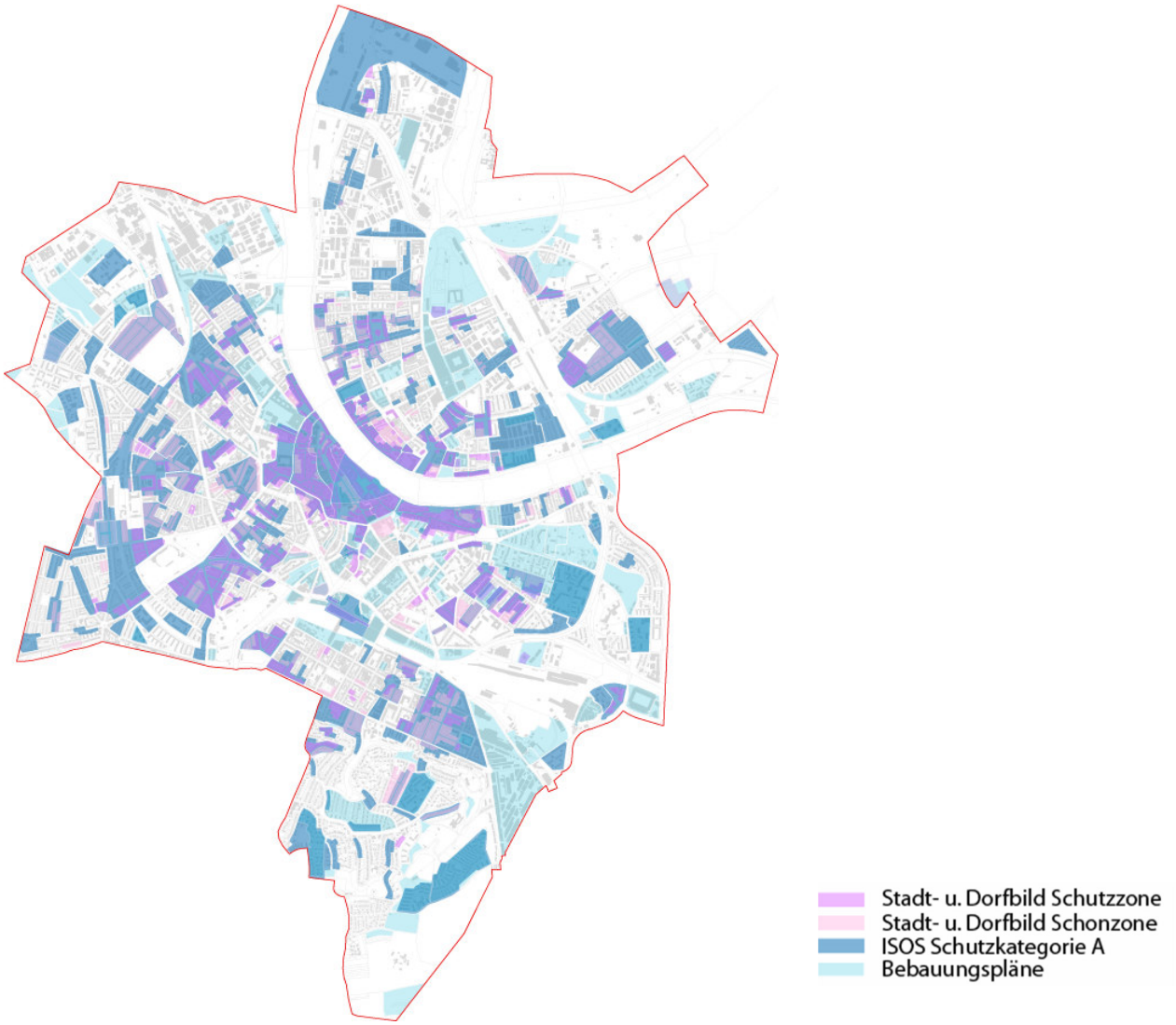
- Verdichtungen im Bestand sind gebietsspezifisch auf ihre Verträglichkeit mit anderen Belangen wie zum Beispiel Umfeldqualität, Ortsbild und Naturraumvernetzung zu prüfen.
- Verdichtungen im Bestand müssen mit bau- und umweltrechtlichen Standards wie dem Mindestfreiflächenanteil, der Mindestbelichtung von Räumen oder dem Schutz vor Störfallgefahren aber auch mit den jeweiligen Parzellenzuschnitten kompatibel sein, um nicht ins Leere zu laufen.
- Es ist zu entscheiden, ob Aufzonungen oder andere Massnahmen am zweckmässigsten sind, um die angestrebte Innenverdichtung in einem bestimmten Gebiet zu erreichen.

In diesem Sinne fokussieren die hier vorgelegten Aufzonungsvorschläge auf Gebiete, bei denen eine Nachverdichtung andere Belange nicht übermässig beeinträchtigt, bei denen die zonenmässig mögliche Dichte auch weitestgehend tatsächlich rechtlich umsetzbar ist und bei denen andere Massnahmen wie Bebauungspläne nicht besser geeignet sind, um die angestrebte Verdichtung zu erreichen. Dabei soll auf solche Gebiete fokussiert werden, bei denen nach einer Aufzonung auch mit einem überdurchschnittlichen Mobilisierungseffekt zugunsten von mehr Wohnungen zu rechnen ist. Im Folgenden werden die wichtigsten Abwägungsaspekte dargelegt, die in die Eingrenzung der Aufzonungsvorschläge einfliessen. Darüber hinausgehende lokale Besonderheiten werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Aufzonungsvorschlägen behandelt.

3.1.2.1 Städtebauliche Sorgfaltsräume

Aufzonungen sind pauschal wirkende Vergrösserungen der Baupotenziale, da sie ausser den abstrakten Zonenvorschriften keine weiteren Spezifizierungen bezüglich der Gestaltung oder der Anordnung von Bauten beinhalten. Diese Robustheit ist in der Regel auch sehr sinnvoll. In einigen Gebieten bestehen aber besondere Qualitäten, die bei einer generellen Aufzonung ohne Einzelfallbetrachtung gefährdet wären. Nachverdichtungen sind dann allenfalls eher auf Grundlage sorgfältig erarbeiteter Bebauungspläne möglich. Solche Gebiete sind zum Beispiel die bestehenden Stadt- und Dorfbild-Schutz- und Schonzonen oder Flächen, die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der höchsten Schutzkategorie A (Substanzschutz) zugewie-

sen wurden. Zu den Gebieten, die mit pauschalen Aufzonungen oft nicht adäquat weiter entwickelt werden können, zählen auch die bestehenden Bebauungsplanperimeter, da diese in der Regel auf ganz spezielle Bebauungsmuster abstellen. Die Bebauungspläne werden in einem eigenen Kapitel 5 auf Anpassungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten geprüft.



Beispiele für städtebauliche Sorgfaltsräume

3.1.2.2 Naturwerte und ökologische Vernetzung

Die Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz mit den gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen sind im gesamten Kantonsgebiet zu beachten. Dies gilt auch für die in dieser Vorlage thematisierten weiteren Verdichtungen von Bauzonen. In Gebieten, die wertvolle Naturobjekte beheimaten oder besondere Bedeutung für den Biotopverbund haben, ist bei weiteren baulichen Verdichtungen aber besondere Vorsicht angezeigt. Dies heisst nicht, dass weitere bauliche Verdichtungen ausgeschlossen sind. In der Regel sind aber einzelfallweise spezifische Lösungen auf der Grundlage vertiefter Untersuchungen geeigneter als die pauschal wirkenden Aufzonungen.



Sorgfaltsräume Natur und Umwelt

3.1.2.3 Umfeld- und Sozialverträglichkeit

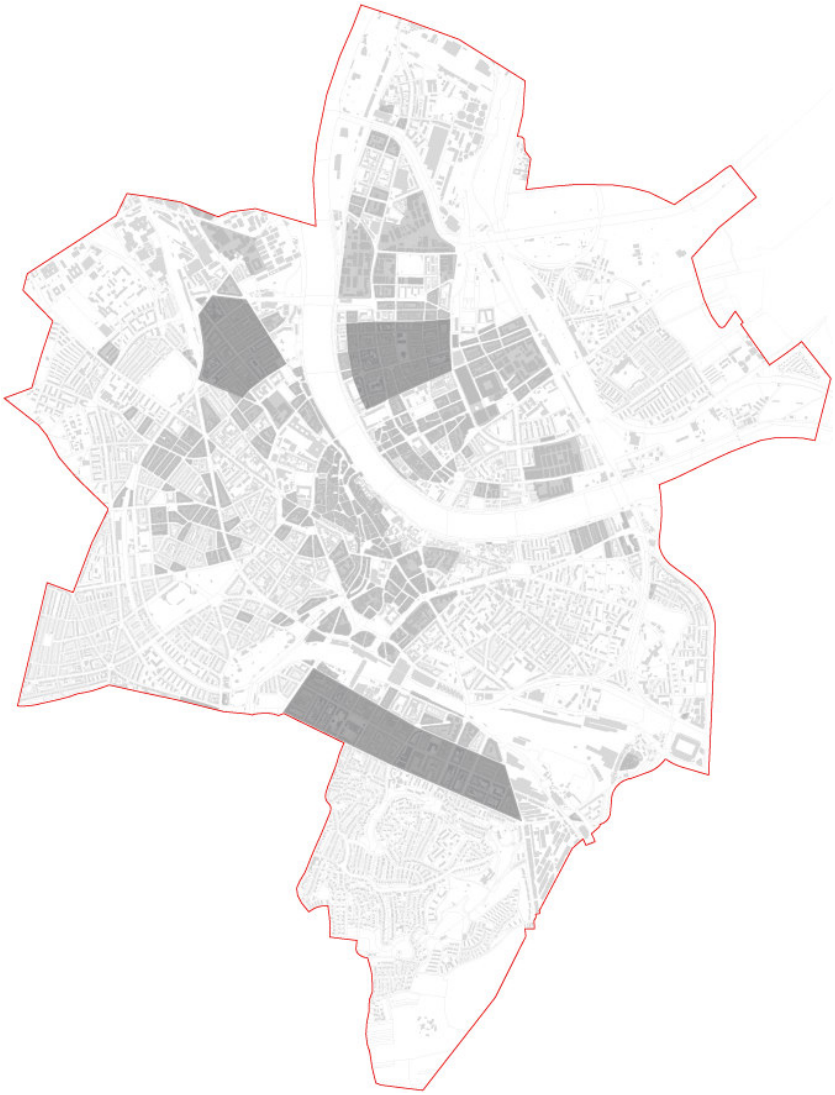
Die vorliegenden Nutzungsplanmassnahmen wurden im vorgängigen Vernehmlassungsprozess von den zuständigen kantonalen Fachstellen auf ihre Verträglichkeit mit den infrastrukturellen Rahmenbedingungen zum Beispiel in den Bereichen Verkehr, Ver- und Entsorgung oder Bildungseinrichtungen geprüft. Dennoch kann eine bauliche Nachverdichtung zu Konflikten mit den bestehenden Akteuren und Nutzungen in einem Gebiet führen. Dies betrifft sowohl Auswirkungen auf Nachbarn wie z.B. die Verschattung durch höhere Gebäude oder die teilweise Bebauung bisher stark durchgrünter Innenhöfe als auch direkte Auswirkungen auf die Nutzer betroffener Liegenschaften. Immerhin handelt es bei der überwiegenden Zahl der Wohnungszunahmen durch Nachverdichtungsmassnahmen um Abrisse und Neubauten mit erheblichen Investitionen, die über Mietzinsen zu refinanzieren sind. Allerdings sind auch ohne Nachverdichtung früher oder später Reinvestitionen in den Baubestand mit entsprechenden Kostenfolgen für die Mieter notwendig. Diese sind ohne Aufzonungen zwar evtl. weniger tiefgreifend, dafür aber auch mit weniger Angebotsausweitung verbunden und deshalb mit einem entsprechend geringerem Beitrag zum Abbau der preistreibenden Wohnraumknappheit insgesamt. Diese grundsätzlichen Interessenkonflikte lassen sich zwar nicht aufheben, aber durch eine Fokussierung der Verdichtungsmassnahmen begrenzen. In die raumplanerische Betrachtung sind vor allem folgende Aspekte eingeflossen:

Für Wohngebiete, die bereits heute grossräumig eine sehr hohe bauliche Dichte aufweisen oder im kantonalen Richtplan aufgrund eines Mangels als Freiflächen als Vorzugsgebiete der Entdich-

tung eingestuft sind, werden tendenziell keine ausgedehnten Aufzonungen für eine zusätzliche flächige Nachverdichtung vorgeschlagen. Dies umso mehr, als angesichts der bereits sehr hohen Dichten ohnehin nur noch relativ begrenzte zusätzliche Baukapazitäten geschaffen werden können. In solchen Gebieten kommen eher nur räumlich begrenzte Verdichtungen an besonderen Lagen in Frage, so dass die gewachsenen grundlegenden Quartierstrukturen geschont werden. Diese Vorsicht gilt auch für einige „Quartierhauptstrassen“ wie die Feldbergstrasse, Kleinhüningerstrasse, Elsässerstrasse oder Hegenheimerstrasse, die gerade aufgrund ihrer geringen baulichen Erneuerung ihre teilweise ertragsschwachen, aber für die Quartierversorgung und Quartiercharakteristik wertvollen Angebote beherbergen.

Im Gegensatz zu Arealentwicklungen, bei denen grössere Gebiete städtebaulich grundlegend neu geordnet werden, können in den oft kleinteilig parzellierten und schon bebauten Aufzonungsgebieten kaum neue öffentliche Freiräume erzwungen werden. Deshalb ist es bei grossflächigen Aufzonungen auch von Bedeutung, dass in der Umgebung öffentliche Freiräume von guter Qualität beziehungsweise Freiräume mit Aufwertungsspielräumen oder attraktive Verbindungen zu grösseren Erholungsräumen bestehen.

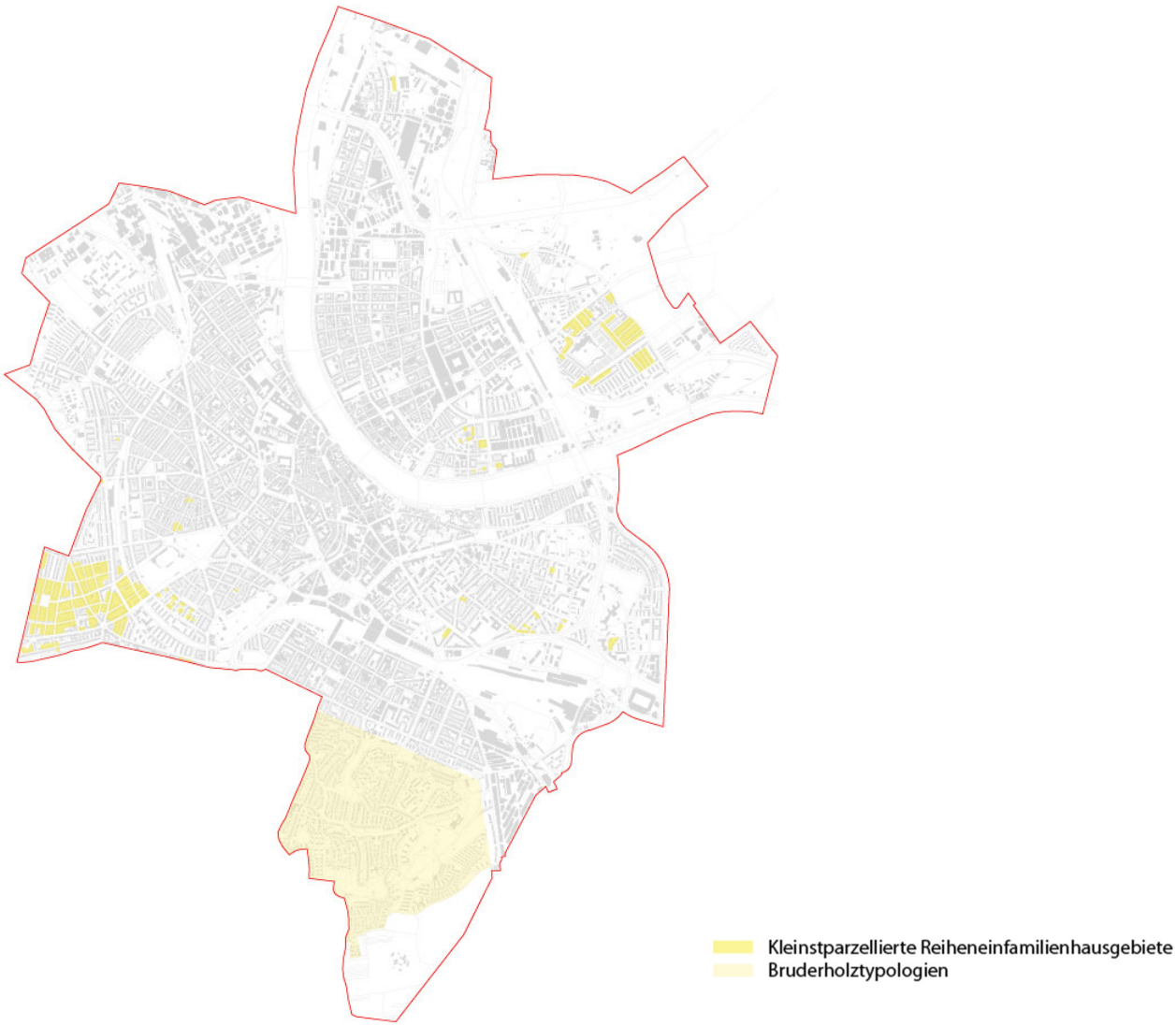
Bezüglich der sozialen Vor- und Nachteile der erneuernden Wirkung von Nachverdichtungen ist das Verhältnis von Neuerungsgewinnen zum Verlust alter Nutzungen dort am günstigsten, wo für einen grösseren Teil der Bausubstanz ohnehin in nächster Zeit mit grundlegenden baulichen Erneuerungen zu rechnen ist und wo mit den baulichen Erneuerungen ein besonders grosses zusätzliches Verdichtungspotenzial gewonnen werden kann.



Bestehende bauliche Dichten über AZ 2.0 (hellgrau) und Vorzugsgebiete der Entdichtung im kantonalen Richtplan (grau)

3.1.2.4 Gefangene Typologien

In einigen Stadtgebieten bestehen aufgrund der gewachsenen Parzellen- und Bebauungsmuster schlechte Voraussetzungen dafür, dass allfällige Aufzonungen auch tatsächlich zu entsprechend dichteren Überbauungen und einer grösseren Anzahl Wohnungen führen. Aufgrund ihrer meist sehr kleinteiligen Parzellierung ist vor allem bei vielen Reiheneinfamilienhausgebieten mit teilweise nur wenige Meter schmalen Grundstücksstreifen ein Wechsel in eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbauten unrealistisch. Alleine die dann erforderlichen Erschliessungskerne würden bei den schmalen Parzellen einen grossen Teil der durch mehr Geschosse gewonnenen Fläche wieder aufzehren. Zudem wünschen die Eigentümer in diesen Gebieten, vor allem wenn sie selbst auch Nutzer sind, oft gar keine zusätzlichen Wohnungen auf ihrer Parzelle. Dem entsprechend weisen diese Gebiete – auch ohne Aufzonungen – schon heute grosse Ausbaupotenziale auf, die nicht genutzt werden. Eine Aufzonung würde deshalb weitgehend ins Leere laufen und höchstens zu einigen wenigen störenden baulichen Ausreissern führen.



Gebiete mit „gefangenen“ Typologien

Etwas anders liegt der Fall bei den Einfamilienhausgebieten im Bruderholzquartier, wo neben Reiheneinfamilienhausgruppen teilweise auch grössere Parzellen und eine offene Bauweise den Wechsel vom frei stehenden Einfamilienhaus zum frei stehenden Geschosswohnblock im Grünen ermöglichen. Ein entsprechender langsamer Verdichtungsprozess findet hier im Zuge des allmählichen Generationenwechsels bereits im Rahmen der heute gültigen Zone 2a statt. Auch im Bru-

derholz bestehen nämlich mit der heutigen Zonierung noch grosse ungenutzte Verdichtungsreserven. Eine flächige Aufzonung in höhere Ziffernzonen, die dann auf geschlossene Blockrandbebauungen ausgelegt sind, wären dagegen in der bewegten Topografie des Bruderholz keine dem Ort angemessene Option.

3.1.2.5 Baurechtliche Voraussetzungen

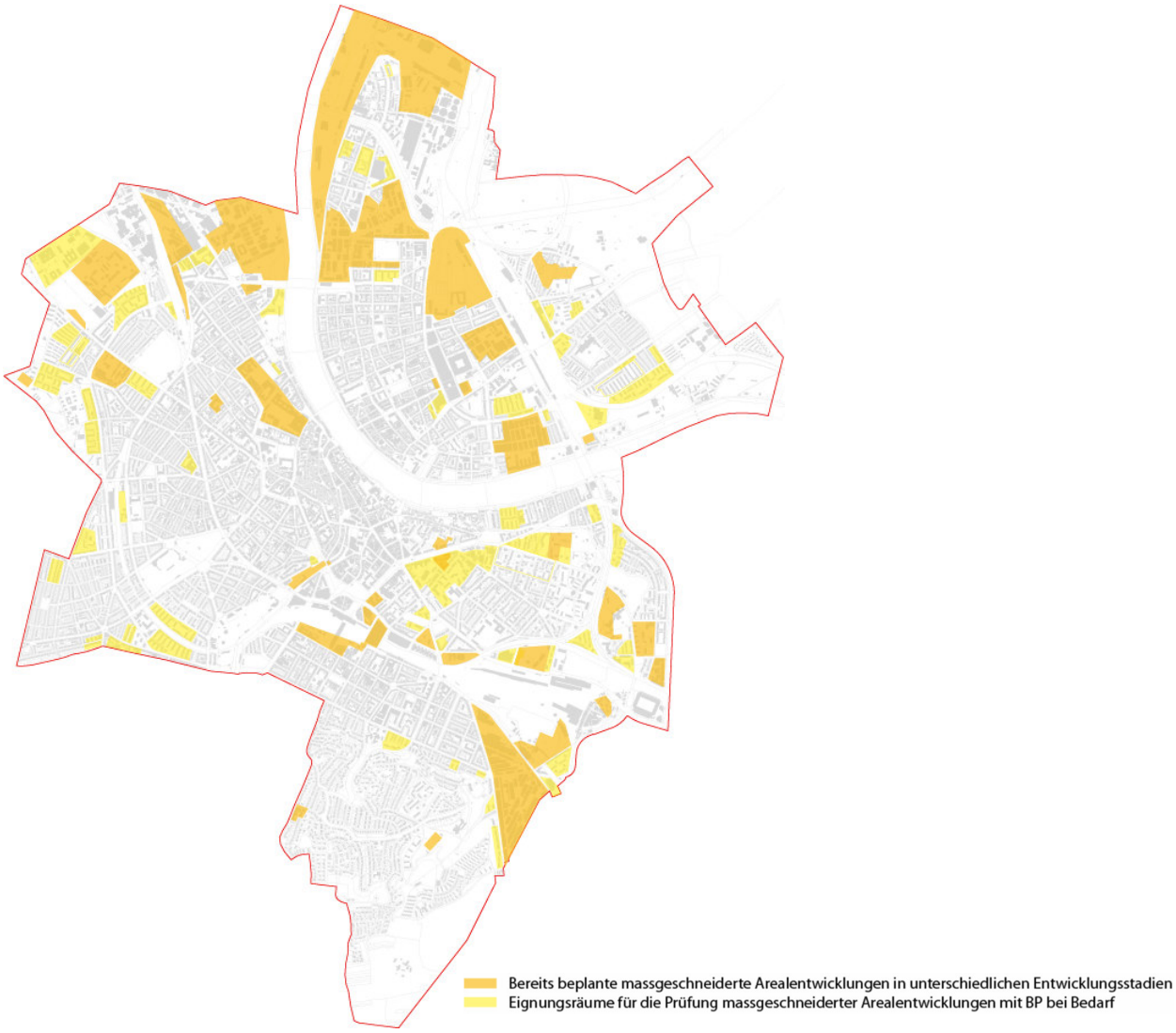
Eine Aufzonung alleine garantiert noch nicht, dass die zonengemäss maximal mögliche Nutzung auch tatsächlich realisiert werden kann. Gesetzliche Mindeststandards zu Freiraumanteilen, Baumschutz und Belichtung von Wohnräumen können bei beengten Parzellenzuschnitten und bereits hoher baulicher Dichte dazu führen, dass die zonenmässig zulässige Bruttogeschossfläche gar nicht vollumfänglich gebaut werden kann. Die entsprechenden Randbedingungen können sich sehr kleinräumig von Parzelle zu Parzelle unterscheiden und lassen sich deshalb auch nicht in einem Übersichtsplan darstellen. Trotzdem werden diese Einflussgrössen bei der Beurteilung der Eignung eines Gebietes für Aufzonungen zumindest bei deutlichen Hinweisen auf Hindernisse mit in Betracht bezogen. Nur für solche Gebiete macht eine Aufzonung Sinn, bei denen zumindest auf dem grössten Teil der Parzellen die zonengemäss zulässige Dichte auch tatsächlich realisiert werden könnte.

3.1.2.6 Nutzungsreserven durch Aufzonung oder Bebauungsplan bei konkretem Bedarf

In den Gebieten mit Eignung für eine weitergehende bauliche Verdichtung stellt sich die Frage, welches Planungsinstrument für die jeweilige Situation am geeignetsten ist. Hier gilt es primär zu unterscheiden, ob in geeigneten Gebieten auch ohne bekannte Projektabsichten der Eigentümer mit der Zonenplanrevision Nutzungsreserven geschaffen werden oder ob eine massgeschneiderte Einzelmassnahme – in der Regel mit einem Bebauungsplan – bei einem konkreten Entwicklungsanliegen sinnvoller ist.

Flächige Aufzonungen zur Schaffung von Nutzungsreserven sind dort sinnvoll, wo eine weitere bauliche Verdichtung ohne weitere vertiefte Abklärungen im Einzelfall und ohne besondere Bauformen im Rahmen der bereits etablierten zonentypischen Bauweisen erfolgen soll.

Massgeschneiderte Verdichtungsprojekte mit Bebauungsplänen als Einzelvorlagen sind dort vorteilhaft, wo mit einer von den „Zonenstandards“ abweichenden, besonderen städtebaulichen Neuordnung eine noch grössere und qualitätsvollere Entwicklung möglich ist. Zudem müssen die Eigentümer auch gewillt und in der Lage sein, eine entsprechende besondere Entwicklung umzusetzen. Dies erfordert in der Regel ausreichend grosse Flächen, die in der Hand weniger, koordinierbarer Eigentümer sind. Zudem braucht es eine Lage, bei der eine grössere Neuausrichtung der Bebauungsmuster auch mit der Umgebung vereinbar ist – zum Beispiel aufgrund einer gewissen räumlichen Autonomie des Areals, ausreichender Fläche und genügender Kapazität der Infrastruktur. Die entsprechenden speziellen neuen Bauvorschriften werden am besten erst dann erlassen, wenn die neuen Nutzungsanforderungen konkret werden. Nur so können die für eine Neuausrichtung erforderlichen städtebaulichen Detailuntersuchungen zielgerichtet durchgeführt werden und die Entwicklungspotenziale und -qualitäten voll ausgeschöpft werden. Vorschnell auf Vorrat erlassene, später dann nicht bedarfsgerechte neue Vorgaben könnten in diesen Fällen sogar zum Hemmschuh für eine Entwicklung werden, weil angesichts des Gebots der Planbeständigkeit eine nachträgliche erneute Anpassung der Bauvorschriften rechtlich angreifbar würde. Die folgende Abbildung zeigt Areale, die aufgrund der oben genannten Kriterien eher für massgeschneiderte Verdichtungslösungen bei konkretem Bedarf in Frage kommen als für Aufzonungen auf Vorrat. Eine abschliessende Liste solcher Potenzialräume lässt sich aber nicht erstellen.



Auswahl von Eignungsräumen für massgeschneiderte Verdichtungsplanungen bei Bedarf

3.1.2.7 Fazit

In der Gesamtschau lässt sich festhalten, dass eine pauschale Aufzonungsstrategie wenig erfolgversprechend ist,

- weil in vielen Gebieten mit anderen Massnahmen – insbesondere mit massgeschneiderten Bebauungsplänen bei konkretem Bedarf – grössere Verdichtungspotenziale erschlossen und eine bessere Wohn-, Arbeits- und Umfeldqualität geschaffen werden können;
- weil in etlichen Gebieten aufgrund bereits sehr hoher baulicher Dichten oder aufgrund der bestehenden Typologien und Parzellenzuschnitte grössere Dichtesprünge rechtlich nicht möglich oder ökonomisch nicht tragfähig sind;
- weil in einigen Gebieten naturräumliche, soziale oder baukulturelle Belange im Verhältnis zu nur begrenzt möglichen Dichtegewinnen übermässig beeinträchtigt werden würden.

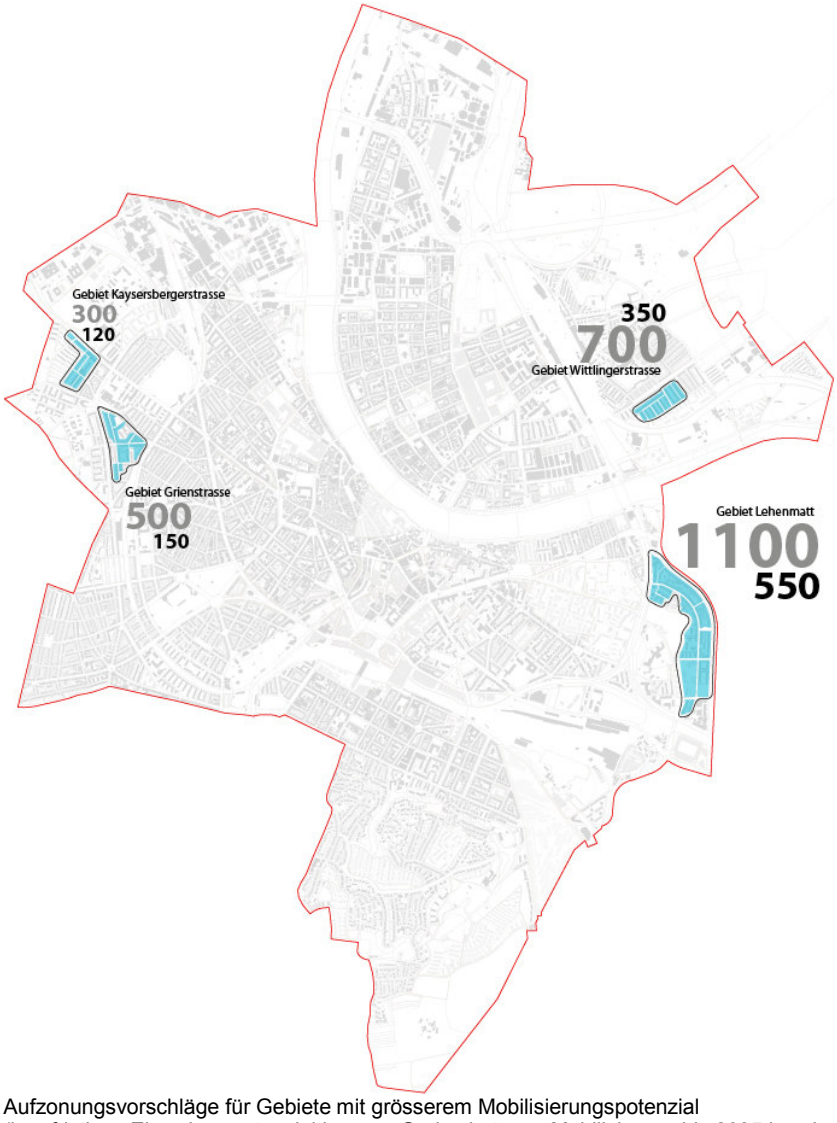
Mit einer räumlich differenzierten Vorgehensweise sollen deshalb Aufzonungsschwerpunkte dort gesetzt werden, wo bei relativ geringen Konflikten mit anderen Belangen relativ grosse Dichtepotenziale gewonnen und dann auch mobilisiert werden können. Dies ist dort der Fall, wo eine überwiegend nicht schutzwürdige Bausubstanz und unempfindliche Bebauungsmuster vorherrschen (heterogene Höhen, keine prägenden gebäudeübergreifenden Muster), wo aufgrund grosszügiger Hof- oder Strassenräume auch bei höheren Gebäuden keine beengte Atmosphäre herrscht und grundlegende Belichtungsstandards eingehalten werden, wo die besondere Funkti-

on und Lage an Plätzen, städtischen Achsen und Rändern in der stadträumlichen Logik eine abweichende Bebauung plausibel macht und wo die historisch gewachsenen Parzellenmuster einer dichteren Bebauung nicht im Wege stehen. Auf Grundlage der in Kapitel 3.1 dargelegten Aspekte schlägt der Regierungsrat die nachfolgendenden Gebiete, Achsen und Ränder zur Aufzonung vor.

3.2 Gebietsaufzonungen mit grösserem Mobilisierungspotenzial

Entsprechend dem Ziel einer räumlich differenzierten und wirkungsorientierten Vorgehensweise fokussieren die Massnahmenvorschläge für grossflächigere Aufzonungen auf solche Gebiete, die nicht nur aufgrund der im vorherigen Kapitel dargelegten Abwägungskriterien sachlich geeignet sind, sondern auch tatsächlich eine grössere Mobilisierung der Verdichtungspotenziale erwarten lassen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der relative Zugewinn an Dichte – ggf. auch zusammen mit schon bestehenden Reserven – gross ist, wenn geeignete Parzellenmuster Entwicklungsanstrengungen rentabler machen oder wenn ein beträchtlicher Teil der Bausubstanz mittelfristig ohnehin Erneuerungsinvestitionen erwarten lässt.

Die im Folgenden vorgeschlagenen Gebietsaufzonungen mit grösserem Mobilisierungspotenzial beinhalten bei begrenzter Ausdehnung ein Verdichtungspotenzial zur Schaffung von Wohnraum für rund 2‘600 Einwohner/-innen. Bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierung könnten innert der nächsten zwanzig Jahre Wohnungen für knapp 1‘200 Einwohner/-innen realisiert werden.



Aufzonungsvorschläge für Gebiete mit grösserem Mobilisierungspotenzial
(langfristiges Einwohnerpotenzial in grau, Grobschätzung Mobilisierung bis 2035 in schwarz)

3.2.1 Gebiet Lehenmatt – Zonenänderungen

3.2.1.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



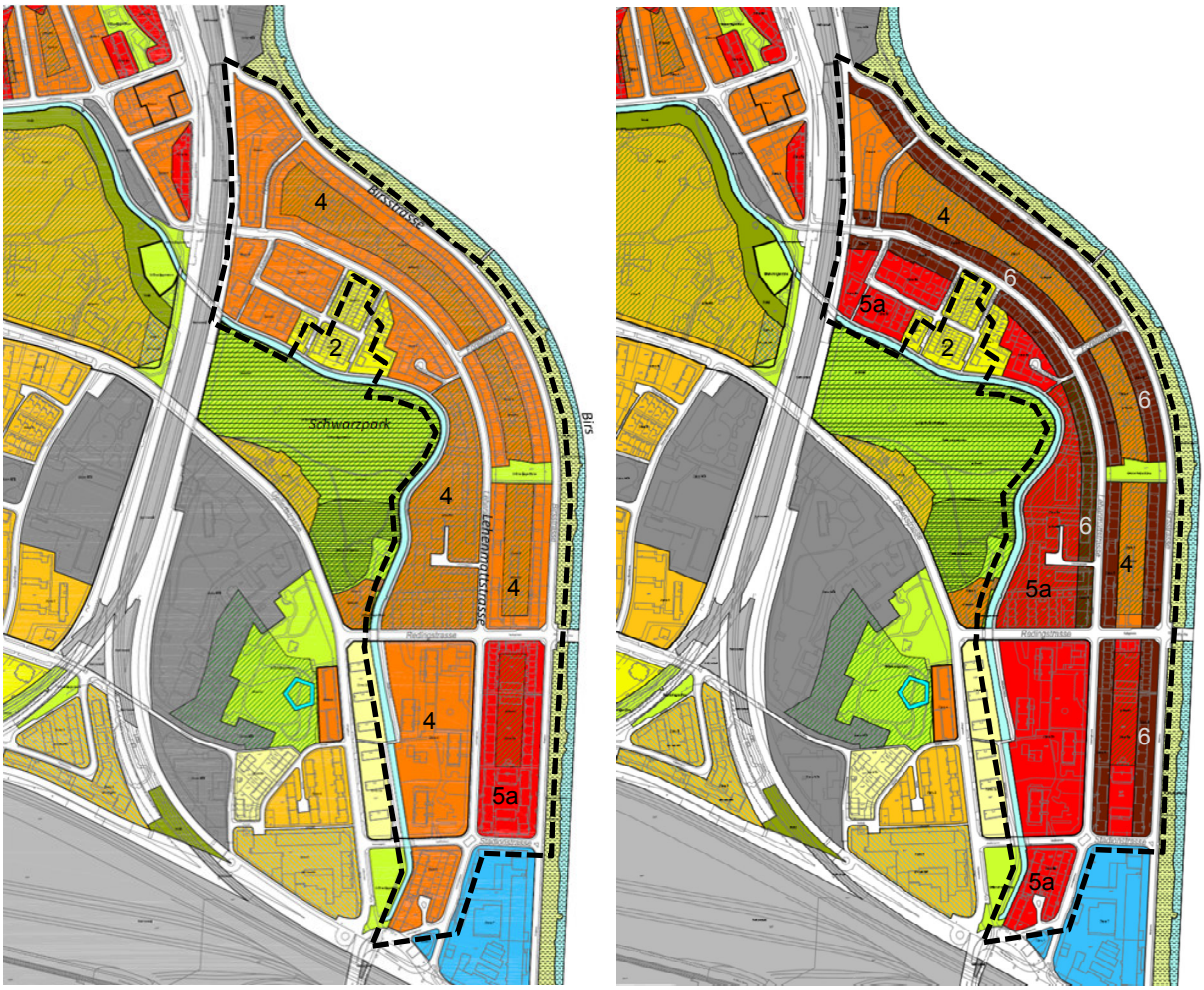
Blick in Richtung Osten auf den Planungsperimeter (Google Maps)

Der heute der Zone 4 und im südlichsten Abschnitt auch der Zone 5a zugewiesene Perimeter im Gebiet Lehenmatt ist durch breite, lang geschwungene Strassen- und Hofräume gekennzeichnet. Die Parzellen sind überwiegend gross genug, um auch höhere Bauten ohne Beschränkung durch Belichtungsstandards realisieren zu können. Zahlreiche Gebäude weisen bereits heute fünf statt der zonengemässen vier Geschosse auf.

Die Nähe zum angrenzenden Schwarzpark und die attraktive Randlage zum Flussraum der Birs stellen weitere Standortvorzüge dar, die hier eine grosszügige bis zu sechsgeschossige Bebauung angemessen erscheinen lassen. Der Regierungsrat schlägt deshalb entlang der weiten Strassenräume von Lehenmattstrasse und Birsstrasse eine Aufzonung auf die Zone 6 vor. Um ein zu starkes seitliches Einbauen der heute meist nur um 13 m tiefen Bebauung zu vermeiden, wird die Tiefe der Zone 6 auf 15 m ab Baulinie im Blockrandbereich begrenzt. Die Hofbereiche und die weniger grosszügigen Querstrassen sollen in den bisherigen Zonen 4 bzw. 5a verbleiben. Die der Zone 4 zugewiesenen Gebiete westlich der Lehenmattstrasse sollen in die Zone 5a überführt werden, da dort ein grosser Teil der Gebäude bereits fünf Geschosse aufweist und bauliche Erneuerungen nicht mit einem Nutzungsverlust einhergehen sollen. Die Zuweisung des Gevierts des DeBary-Areals in dieselbe Zone hat keinen Einfluss auf den rechtskräftigen Bebauungsplan für die Hochhausergänzungen, welcher der Grundzone vorgeht. Die bestehenden Baumschutzschraffuren werden durch die vorgeschlagenen Änderungen nicht verändert.

3.2.1.2 Nutzungsplanmassnahmen

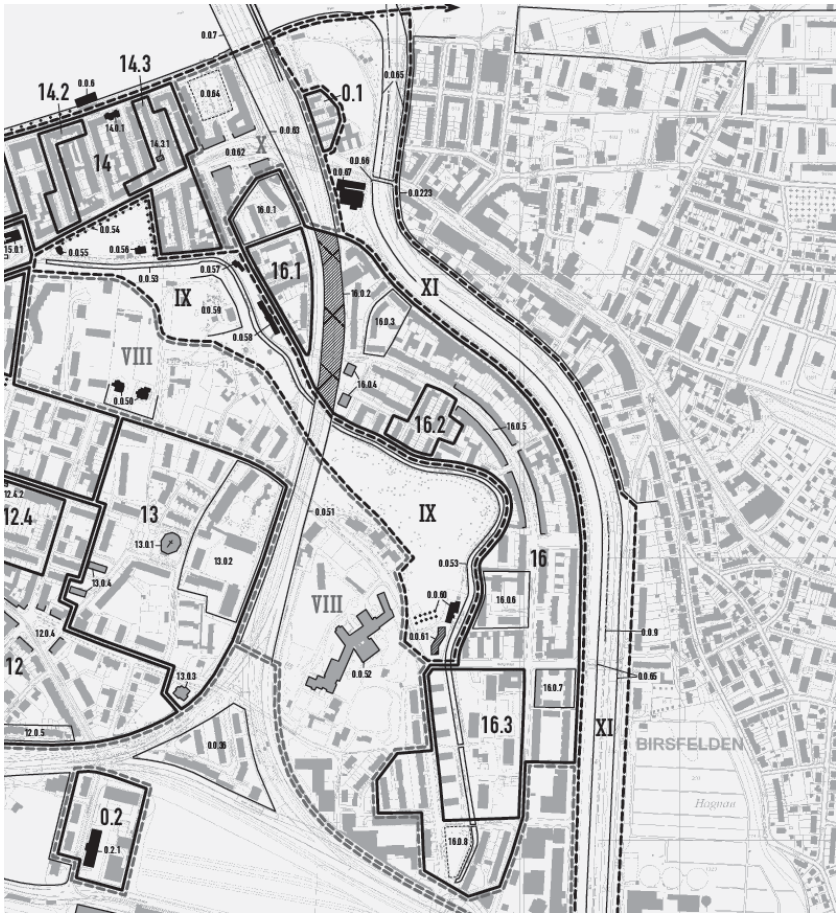
Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen im Planungsperimeter (rechts)

3.2.1.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Das Ortsbild im Planungsperimeter wird eher durch die grossräumigen städtebaulichen Elemente wie die gebogenen Strassenzüge und den angrenzenden Flussraum der Birs geprägt als durch besondere architektonische Qualitäten, weshalb der spezielle Schutz einzelner Gebäude oder deren Geschossigkeit nicht zwingend ist. Einzelne kurze Abschnitte mit schmalen Parzellen und nur zwei bis dreigeschossigen Bauten, die in Kontrast zur angestrebten sechsgeschossigen Bebauung stehen, werden auch heute schon deutlich als Sonderfälle wahrgenommen. Im grossen Bogen der Lehenmattstrasse stellen die über manche Teilabschnitte noch einheitlichen Traufhöhen eine gewisse räumliche Qualität dar, die aber auch mit der heutigen Zonenfestsetzung nicht dauerhaft gesichert ist. Das Gebiet enthält auch keine Stadt- und Dorfbildschutz- oder -schonzonen und nur wenige Inventarbauten. Die Inventarbauten der Hausgruppe Lehenmattstrasse 204–214 sind eigenständig stark genug, um sich auch im Rahmen einer Zone 6 zu behaupten, zumal das angrenzende Gebäude bereits sechs Geschosse aufweist. Die beiden Inventarbauten Lehenmattstrasse 147,149 sind schon heute eine Ausnahme im Strassenprofil. Im ISOS ist das Gebiet der Kategorie B-Strukturerhaltung zugewiesen (Gebiet 16). Die der höchsten Schutzkategorie A zugewiesenen Gebiete der Reihenhäuser im Bereich Hecht- / Karpfenweg (16.2) sowie der Hochhausüberbauung des De Bary-Areals (16.3) sind nicht von materiellen Änderungen betroffen. Das gebietsprägende Bebauungsmuster einer dem grosszügigen Bogen des Strassenraums folgenden Bebauung wird auch mit der Zone 6 und den bereits bestehenden, dem geschwungenen Strassenverlauf folgenden Baulinien erhalten bleiben.





Denkmalinventar (grün),
Denkmalverzeichnis (rot)

Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude sind in den nächsten Jahren etliche Erneuerungsaktivitäten zu erwarten, die durch die Aufzonung um zwei Geschosse nun für eine grössere Ausweitung des Wohnraumangebots genutzt werden können. Dieses Potenzial wird durch die heute nur zum Teil ausgeschöpften Bautiefenreserven noch vergrössert. Dies und der verhältnismässig grosse Anteil an grossflächigeren Parzellen mit professionellen privaten und genossenschaftlichen Eigentümern lassen auch eine überdurchschnittliche Mobilisierung der geschaffenen Potenziale erwarten. Die vorgesehenen Aufzonungen generieren ein zusätzliches Nutzungspotenzial von Wohnraum für rund 1100 Einwohner/-innen. Bei einer deutlich überdurchschnittlichen Mobilisierungsrate und einer entsprechenden zusätzlichen Mobilisierung der bereits bestehenden Reserven wäre bis 2030 zusätzlicher Wohnraum für rund 500 Einwohner/-innen möglich.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Die geplante Aufzonung wird gemeinsam mit den weiteren Entwicklungsabsichten im Gebiet des Birsbogens (z.B. Areale DeBary und Bethesda) mittelfristig zu einer weiteren Nachfrage der ohnehin bereits stark ausgelasteten Buslinie 36 führen. Dies bietet aber auch die Chance, die Qualität des öffentlichen Verkehrs z.B. mit einer zusätzlichen Buslinie zu verbessern.

Naturgefahren: Gemäss kantonalem Richtplan müssen im nördlichen Teil des Planungsgebiets Naturgefahren berücksichtigt werden, die sich in diesem Fall auf Hochwasserereignisse im Mündungsbereich der Birs in den Rhein beziehen. Die Prüfung durch die zuständige Fachbehörde hat ergeben, dass der Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigt ist. Ein entsprechender Abstand zum Gewässer aus Hochwasserschutzgründen ist gegeben. Die vermehrte Inanspruch-

nahme des Untergrunds im Bereich des Grundwasserleiters durch tiefere Einbauten oder durch bauliche Nachverdichtungen im wassergesättigten Untergrund macht gegebenenfalls technische Massnahmen zugunsten des Grundwasserschutzes erforderlich.

3.2.2 Gebiet Wittlingerstrasse – Zonenänderungen

3.2.2.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter (Google Maps)

Das heute der Zone 3 zugewiesene Gebiet ist durch langgestreckte, im Verhältnis zu den Gebäudeabständen niedrige Zeilenbauten mit grossen Vorgartenbereichen gekennzeichnet. Die Baulinienabstände sind mit 16 bis über 20 m breiter als die meisten Quartierstrassen in den dichter bebauten inneren Stadtgebieten. Der Planungsperimeter zeichnet sich durch grosse Parzellen in der Hand weniger überwiegend genossenschaftlicher Eigentümer bzw. Baurechtnehmer aus, was nicht nur höhere Bauten ohne Beschränkung durch Belichtungsstandards, sondern auch eine Weiterentwicklung in jeweils in sich stimmigen grösseren Teilschritten ermöglicht. Durch die Körnung in langen einheitlichen Zeilen weist der Planungsperimeter auch eine gewisse städtebauliche Autonomie auf sowohl zu den nördlich und westlich angrenzenden kleinteiligen, zwei- bis viergeschossigen Bebauungen, als auch zum südlich der Wittlingerstrasse angrenzenden orthogonalen Mix aus drei-, vier- und siebengeschossigen Zeilen- und Punktbauten des Bebauungsplans 97a. Diese Gunstfaktoren sollen für eine Aufzonung von der Zone 3 in die Zone 5a genutzt werden. In Verbindung mit den bereits heute bestehenden ungenutzten Zonenreserven entsteht so ein grosses Nachverdichtungspotenzial mit guten Mobilisierungschancen. Im Rahmen von konkreten Entwicklungsprojekten bietet sich auch die Prüfung von kleineren Baulinienabständen zugunsten grösserer Hofbereiche an.

3.2.2.2 Nutzungsplanmassnahmen

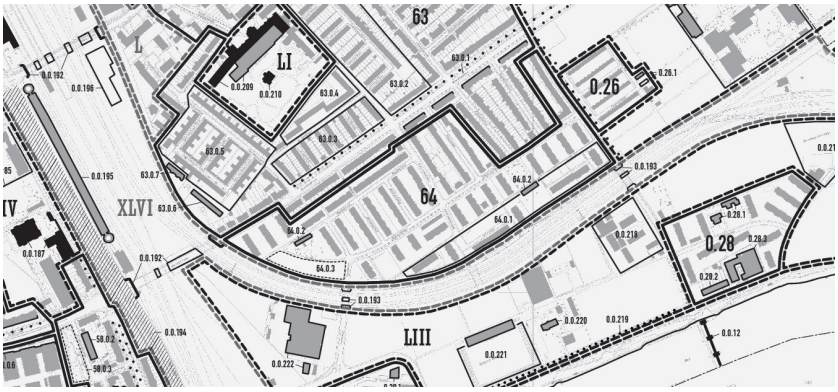
Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen im Planungsperimeter (rechts)

3.2.2.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Das Gebiet enthält keine architektonisch besonders schutzwürdigen Bauten und keine Einträge im Denkmalinventar oder -verzeichnis. Es ist im ISOS der Kategorie B-Strukturerhaltung zugewiesen (Gebiet 64). Mit der Beibehaltung des Strassenrasters wird sich auch eine neue Überbauung an die orthogonale Grundstruktur des Gebiets anlehnen. Mit der neuen Höhenentwicklung bis fünf Geschosse kann das Gebiet einen eigenen Charakter entwickeln, der aber aufgrund der der südlich der Wittlingestrasse bereits bestehenden Höhenvariationen der Bebauung mit bis zu sieben Geschossen auch kompatibel mit der Umgebung ist. Die im ISOS der Schutzkategorie A zugewiesene Bebauung an der Achse Bäumlihofstrasse bleibt von der Aufzonung ausgenommen.



Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude sind in den nächsten Jahren Erneuerungsaktivitäten zu erwarten, die durch die Aufzonung um zwei Geschosse nun für eine deutliche Ausweitung des Wohnraumangebots genutzt werden können. Dieses Potenzial wird durch die heute nur zum Teil ausgeschöpften schon bestehenden Verdichtungsreserven noch vergrössert. Dies und der verhältnismässig grosse Anteil an grossflächigeren Parzellen mit professionellen kantonalen und genossenschaftlichen Eigentümern lassen auch eine überdurchschnittliche Mobilisierung der geschaffenen Potenziale erwarten. Die vorgesehenen Aufzonungen generieren ein zusätzliches Nutzungspotenzial von Wohnraum für knapp 500 Einwohner/-innen zusätzlich zu den bereits bestehenden Ausbaureserven von knapp 200 Einwohner/-innen. Bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierungsrate und einer entsprechenden zusätzlichen Mobilisierung der bereits

bestehenden Reserven ist bis 2030 zusätzlicher Wohnraum für 300 bis 400 Einwohner/-innen möglich.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Die Buslinie 34 ist bereits heute zu Schulzeiten teilweise stark auslastet. Optimierungen (z.B. Angebotsausbauten und/oder Reduktion der Nachfrage etwa über angepasste Schul-/Betriebszeiten) müssen primär im Zusammenhang mit dem Schulstandort Bäumlihof und der Entwicklung der Roche gefunden werden. Die geplante Aufzonung ist im Verhältnis zu diesen Einflussgrössen praktisch vernachlässigbar.

3.2.3 Gebiet Grienstrasse – Zonenänderungen

3.2.3.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



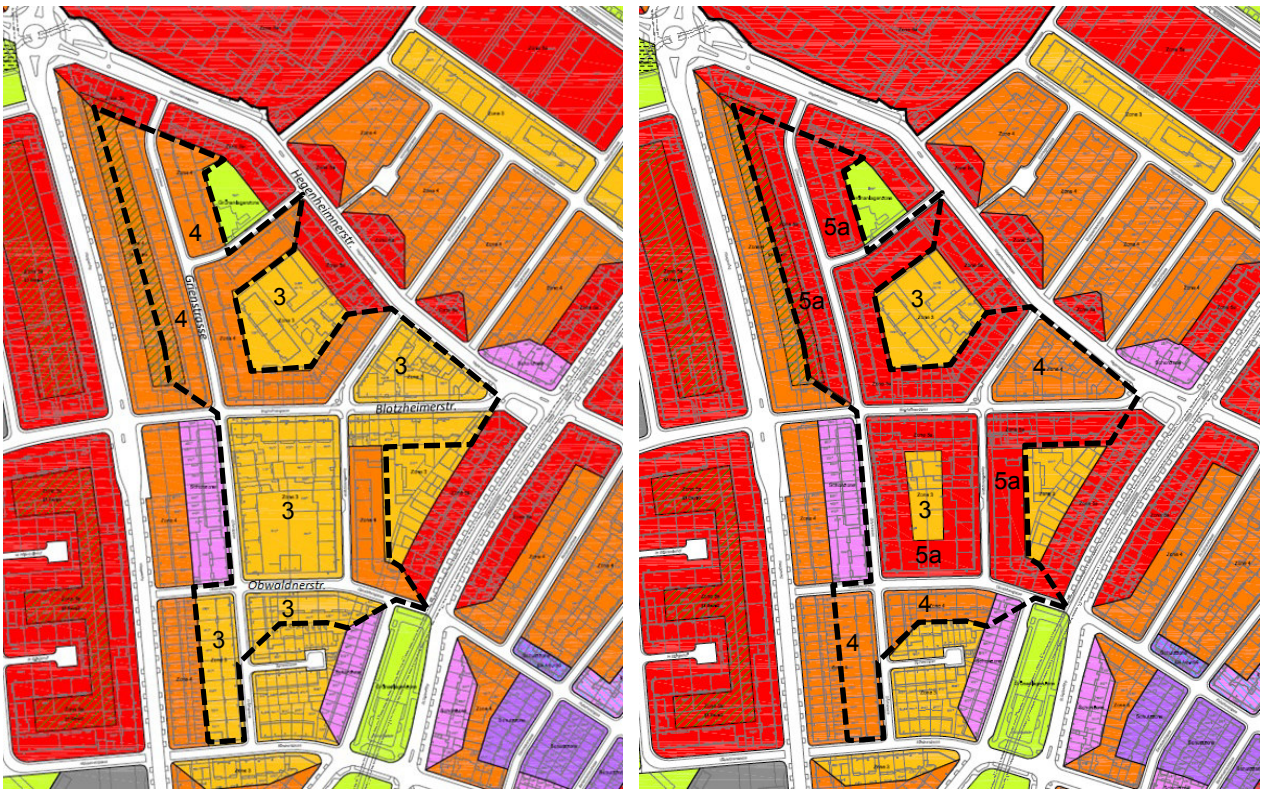
Blick in Richtung Nordosten auf den Planungsperimeter (Q: Google Maps)

Der im heute Norden der Zone 4 und im Süden der Zone 3 zugewiesene Planungsperimeter ist ein grösseres Gebiet, das eine im Verhältnis zur Lage und Umgebung relativ geringe Dichte aufweist. Es bestehen bereits etliche Bauten mit einem zusätzlichen halboffenen Untergeschoss und einzelne Bauten mit über die Zone hinaus gehenden Geschosszahlen, so dass eine generelle Erhöhung der zulässigen Geschosszahl nur zu einer begrenzten Veränderung des Strassenraumprofils führt. Zudem ist die Strassen- und Parzellenstruktur mit Baulinienabständen zwischen 15 und über 20 m, meist grösseren Parzellentiefen und einer nennenswerten Anzahl grosser Parzellen in der Hand professioneller privater, staatlicher und genossenschaftlicher Eigentümer geeignet für eine höhere Bebauung. Das Gebiet wird deshalb für eine Aufzonung von den Zonen 3 und 4 in die Zonen 4 und 5a vorgeschlagen. In Verbindung mit den bereits heute bestehenden ungenutzten Zonenreserven entsteht so ein beträchtliches Nachverdichtungspotenzial mit überdurchschnittlichen Mobilisierungschancen. Die bestehenden Baumschutzschraffuren im Geviert Blotzheimerstrasse / Hegenheimerstrasse / Grienstrasse / Wasgenring werden durch die vorgeschlagenen Änderungen nicht tangiert.

Mit der geplanten Fortsetzung der Bachgrabenpromenade zum IBA-Projekt Parc des Carrières in Frankreich und mit der Grünpromenade im Süden des Felix Platter-Areals bestehen gute Verbindungen zu nahe gelegenen Erholungsräumen. Im Zuge der Neuentwicklung des nahe gelegenen Felix Platter-Areals wird dort zudem ein attraktives Quartierzentrum entstehen.

3.2.3.2 Nutzungsplanmassnahmen

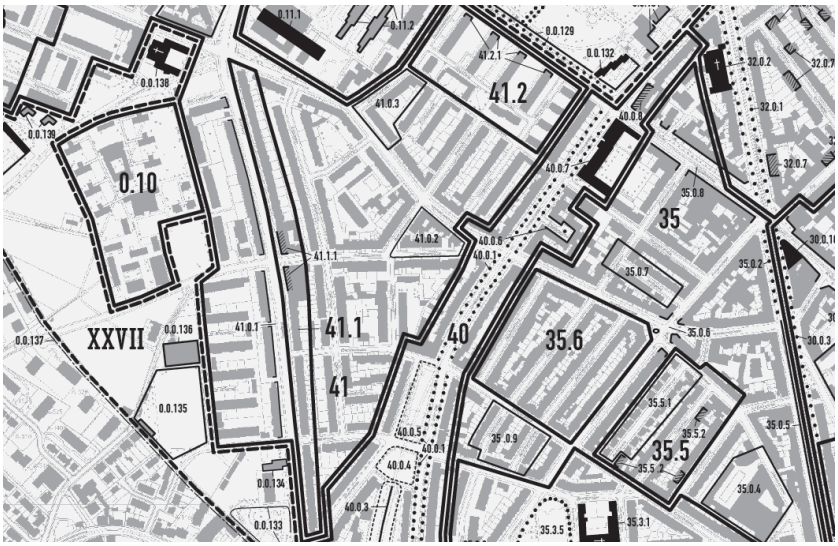
Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen im Planungsperimeter (rechts)

3.2.3.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Das Gebiet enthält keine Inventar- oder Denkmalverzeichnisbauten und ist im ISOS der Kategorie B-Strukturerhaltung zugewiesen (Gebiet 41). Mit der Beibehaltung des Strassen- und Bauliniensystems bleibt die Grundstruktur des Gebiets gewahrt. Die im ISOS der höheren Schutzkategorie A zugeordnete Bebauung am Wasgenring sowie die Schonzone an der mittleren Grienstrasse werden von der Auszonung ausgenommen.



Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude sind in den nächsten Jahren Erneuerungsaktivitäten zu erwarten, die durch die Aufzonung nun auch für eine Ausweitung des Wohnraumangebots genutzt werden können. Dieses Potenzial wird durch die vor allem beim Dachaus-

bau nur zum Teil ausgeschöpften bestehenden Zonenreserven noch vergrössert. Dies und der verhältnismässig grosse Anteil an grossflächigeren Parzellen mit professionellen privaten, kantonalen, und genossenschaftlichen Eigentümern machen eine überdurchschnittliche Mobilisierung der geschaffenen Potenziale möglich. Die vorgesehenen Aufzonungen generieren ein zusätzliches Nutzungspotenzial von Wohnraum für knapp über 400 Einwohner/-innen zusätzlich zu den bereits bestehenden Ausbaureserven von Wohnraum für über 100 Einwohner/-innen. Bei einer leicht überdurchschnittlichen Mobilisierungsrate innert der nächsten zwanzig Jahre zusätzlicher Wohnraum für rund 150 Einwohner/-innen möglich.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Die begrenzte Bevölkerungszunahme ist verkehrsplanerisch praktisch vernachlässigbar.

3.2.4 Gebiet Kaysersbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse – Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung

3.2.4.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



Blick in Richtung Nordosten auf den Planungsperimeter (Google Maps)

Der heute der Zone 4 zugewiesene Planungsperimeter ist überwiegend durch eine architektonisch wenig wertvolle, aber zeilenweise einheitliche Bebauung gekennzeichnet. Nördlich der Michelbacherstrasse liegen die Zeilen mit fünf beziehungsweise sogar acht Geschossen bereits heute über der zonengemässen Höhe. Auch zur Burgfelderstrasse besteht südlich der Einmündung der Oltingerstrasse bereits ein fünfgeschossiger Bau. Etliche Gebäude weisen zudem ein zusätzliches halboffenes Untergeschoss auf, so dass eine generelle Erhöhung der zulässigen Geschosszahl nur zu einer begrenzten Veränderung des Strassenraumprofils führen würde. Dank der grossflächigen Parzellierung können mit Ausnahme der beiden ohnehin übergeschossigen Zeilen im Falle einer baulichen Verdichtung jeweils ganze Zeilen einheitlich weiter entwickelt werden. Das Gebiet Kaysersbergerstrasse und die anschliessende westliche Seite der Burgfelderstrasse werden deshalb für eine moderate Aufzonung von der Zone 4 in die Zone 5a vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang soll auch die nicht mehr benötigte Tramwendeschleife bei der Einmündung Waldighoferstrasse von der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die Zone 5a umgezont werden, um dort ein zusätzliches Wohnbaupotenzial zu schaffen. Die Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 140 im nördlichsten Teil der Aufzonung bleiben vollumfänglich bestehen und gehen der Zonenfestsetzung vor. Der Bebauungsplan selbst wird sinnvollerweise erst im Zusammenhang mit konkreten Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers überprüft. In Verbindung mit den bereits heute bestehenden ungenutzten Zonenreserven entsteht im Planungsperimeter ein Nachverdichtungspotenzial mit überdurchschnittlichen Mobilisierungschancen und die Burgfelderstrasse kann zusammen mit der geplanten genossenschaftlichen Bebauung gegenüber

von einer Ausfallstrasse zu einem städtischen Strassenraum werden. Mit der geplanten teilweisen Öffnung des Freizeitgartenareals Milchsuppe und mit der neuen Grünanlage entlang der Böschung östlich der Burgfelderstrasse und nicht zuletzt durch den geplanten grossräumigen Parc des Carrières in Frankreich wird sich auch das öffentliche Freiraumangebot im unmittelbaren Umfeld des Planungsperimeters deutlich verbessern.

3.2.4.2 Nutzungsplanmassnahmen

Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen im Planungsperimeter (rechts)

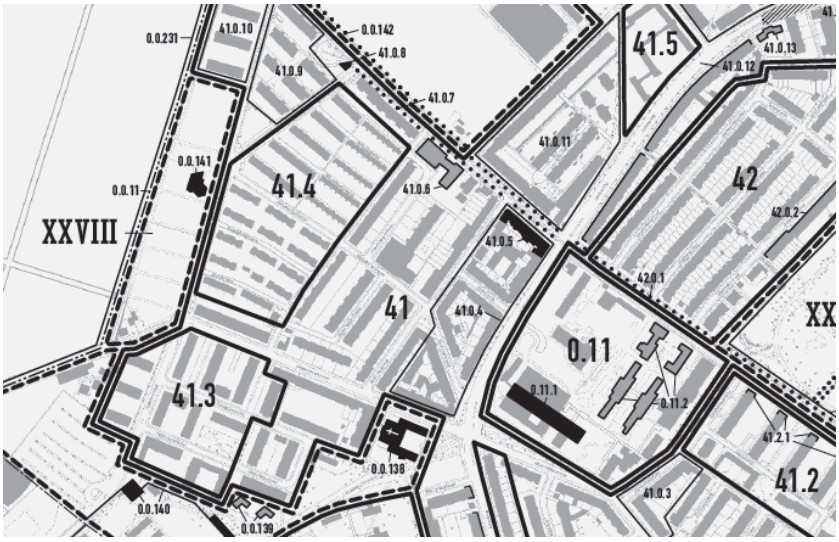


Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan im Planungsperimeter (rechts)

3.2.4.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Das Gebiet enthält keine Inventar- oder Denkmalverzeichnisbauten und ist im ISOS der Kategorie B-Strukturerhaltung zugewiesen (Gebiet 41). Mit der Beibehaltung des Strassen- und

Bauliniensystems und der nur moderaten Aufzonung bleibt die Grundstruktur des Gebiets gewahrt.



Auszug ISOS

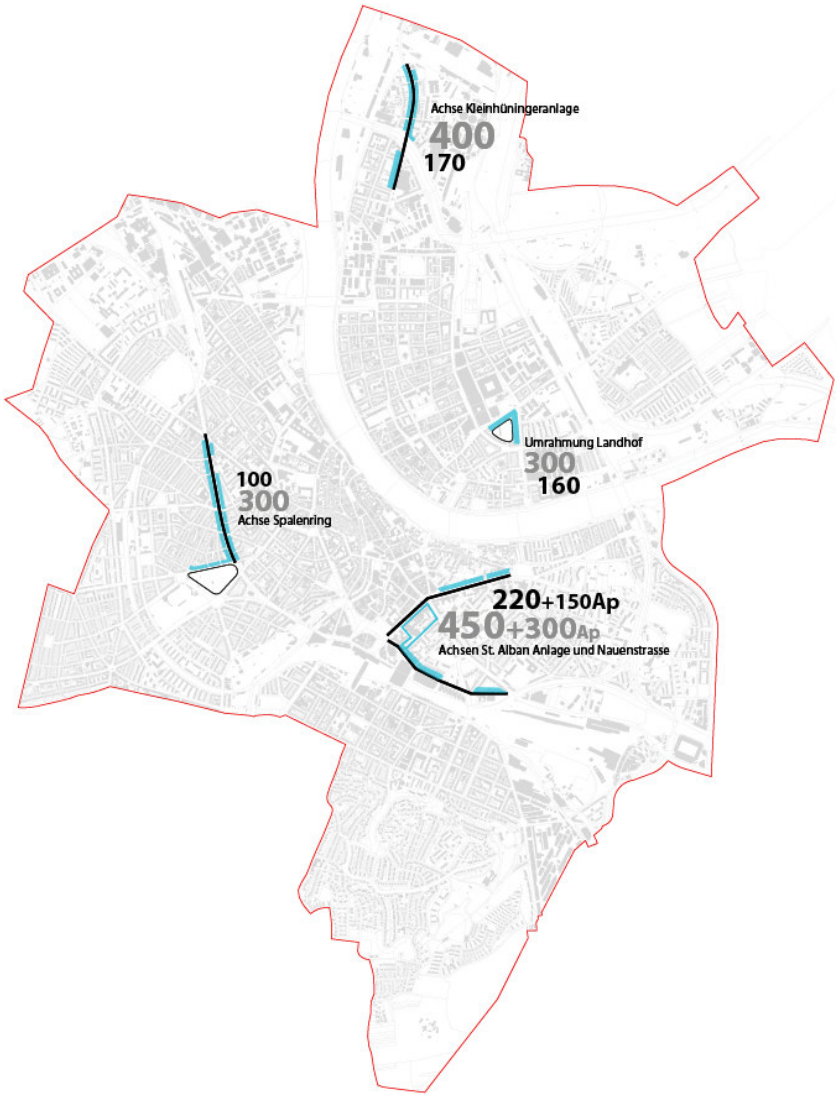
Stadtentwicklung: Die vorgesehenen Aufzonungen generieren ein zusätzliches Wohnraumpotenzial für rund 200 Einwohner/-innen. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Ausbaureserven von Wohnraum für rund 100 Einwohner/-innen entsteht ein Verdichtungspotenzial für rund 300 Menschen. Dies und der verhältnismässig grosse Anteil an grossflächigeren Parzellen mit überwiegend genossenschaftlichen Eigentümern sowie allfälliger Sanierungsbedarf aufgrund des Gebäudealters erlauben eine überdurchschnittliche Mobilisierung der geschaffenen Potenziale. Bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierungsrate wäre bis 2030 zusätzlicher Wohnraum für über 100 Einwohner/-innen möglich.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Die geplante Verdichtung ist aus Sicht des öffentlichen Verkehrs (Verlängerung Tram 3) erwünscht.

3.3 Aufzonungen an städtischen Achsen und Rändern

Ränder zu grösseren Freiräumen und weitläufige städtische Strassenachsen stellen ein besonderes städtebauliches Potenzial für bauliche Verdichtungen dar. Die Orientierung von Bauten zu grosszügigen Freiflächen und weiten Strassenräumen ermöglicht weite Ausblicke für die Bewohner/-innen und grössere Bauhöhen, ohne eine beengte Atmosphäre zu erzeugen. Die städtischen Achsen zeichnen sich zudem meist durch besonders gute Erschliessungsqualitäten aus. Diese Gebiete stellen deshalb auch Potenzialräume für Aufzonungen dar. Aufgrund der in Kapitel 3.1.2 beschrieben Kriterien bietet sich aber nur ein Teil der grossen Achsen als Aufzonungsgebiet an. Ein häufiger Engpassfaktor sind die Parzellenmuster, die bei den für Achsen und Ränder in Frage stehenden grösseren Geschosszahlen eine beträchtliche Tiefe aufweisen müssen, um den Nachbarschutz bezüglich Belichtung wahren zu können. Für einige städtebaulich besonders wichtige Randlagen wie den Rheinufern und den „Ufern“ der „Gleisströme“ sind die Potenzialräume für bauliche Verdichtungen bereits über massgeschneiderte, eigenständige Arealentwicklungen im Fokus der Stadtplanung.

Der vorliegende Ratschlag konzentriert sich deshalb auf Massnahmenvorschläge, die trotz ihrer begrenzten Ausdehnung ein zusätzliches langfristiges Wohnraumpotenzial für rund 1‘500 Einwohner/-innen und 300 Arbeitsplätze generieren und über ein mittelfristiges Mobilisierungspotenzial von rund 600 Einwohner/-innen und 100 Arbeitsplätzen bis 2035 verfügen.



Aufzonungsvorschläge an Achsen und Rändern zu Freiräumen
(langfristiges Einwohnerpotenzial in grau, Grobschätzung Mobilisierung bis 2035 in schwarz)

3.3.1 Gebiet Riehenstrasse, Peter Rot-Strasse – Zonenplan- und Wohnanteilplanänderungen, neuer Bebauungsplan

3.3.1.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



Blick in Richtung Nordosten auf den Planungsperimeter (Google Maps)

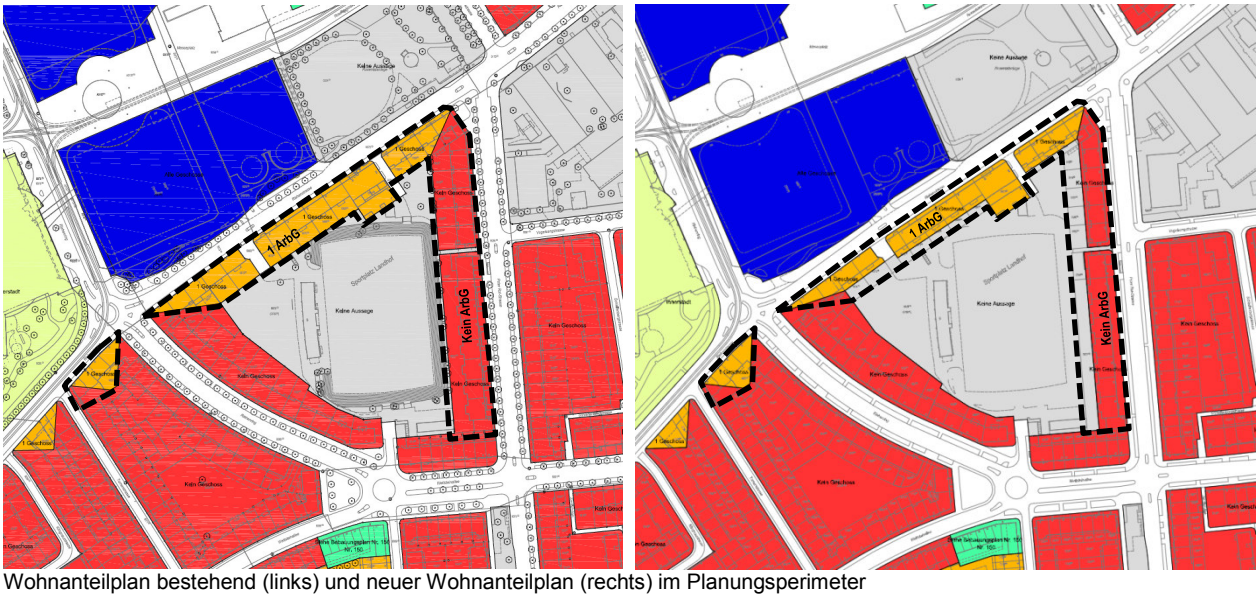
Die zwei auf den Riehenring zulaufenden nördlichen Schenkel des Landhofdreiecks sind nicht nur nach innen zum grossen grünen Hof, sondern auch nach aussen zur Rosentalanlage und zur Allee der Peter Rot-Strasse von grosszügigen Freiräumen gesäumt. Dabei ist die Bebauung im Gegensatz zur frühmodernen Architektur am Riehenring im Süden des Landhofs nur von begrenzter Schutzwürdigkeit. Der zentral gelegene und bestens erschlossene Planungsperimeter soll deshalb von der Zone 5a in die Zone 6 aufgezont und mit einem Bebauungsplan für eine maximal siebengeschossige Bebauung ergänzt werden. Aus Rücksicht auf die heute teilweise schlanke Randbebauung wird die Zone 6 auf die in der Zone 5a übliche Blockrandtiefe von 15 m begrenzt. Diese kann dann im Gegensatz zu heute aber auch unabhängig von der Parzellentiefe tatsächlich ausgeschöpft werden. Die Grünanlagenzone im Inneren des Landhofs wird entsprechend der schmaleren Zone 6 vergrössert. Ausnahme ist der Bereich der Liegenschaften Riehenstrasse 90, 90A und 90B, wo die neue Zone 6 wie die bestehende Zone 5a eine Aufweitung in den Hof aufweist. Damit soll die bestehende in den Hof ragende Bebauung gesichert bleiben. Sie wird mit dem Bebauungsplan auf das heutige Höhenniveau von zwei Geschossen beschränkt. Die drei Inventarbauten Riehenstrasse 70, 72 und 74 sollen der unmittelbar angrenzenden Schutzzone angeschlossen werden. Dies gilt auch für die Kopfbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Riehenrings bis zur Einmündung der Turnerstrasse. Entsprechend der etwas geringeren Tiefe der Bauzonen am Rand der Grünanlagenzone Landhof soll auch die Tiefe der Wohnanteilplanfestsetzungen reduziert werden. Die grundlegende Festsetzung von einem möglichen Arbeitsgeschoss an der Riehenstrasse und keinem Arbeitsgeschoss an der Peter Roth-Strasse bleibt dabei erhalten.

3.3.1.2 Nutzungsplanmassnahmen

Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen im Planungsperimeter (rechts)



Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts) im Planungsperimeter

Neuer Bebauungsplan:

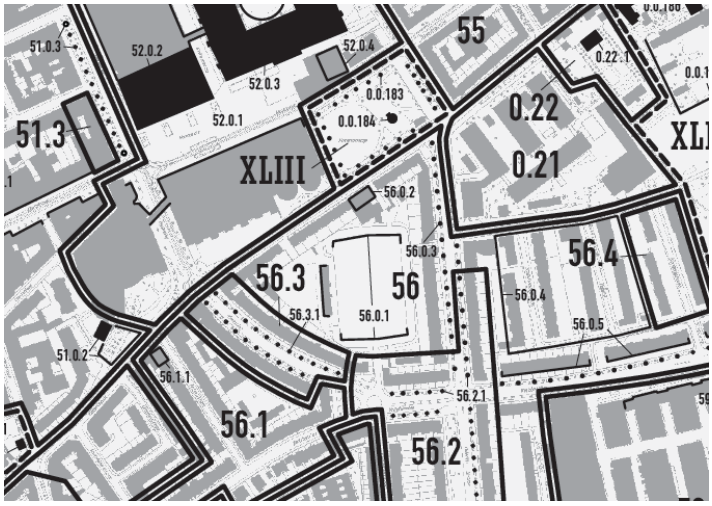
1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘021 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
   2.1 Auf den der Zone 6 zugewiesenen Flächen sind abweichend von den Zonenvorschriften bis zu sieben Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Wandhöhen bis 23 Meter und Gebäudehöhen bis 27 Meter zulässig.
   2.2 Im mehr als 15 Meter hinter die Baulinie ragenden Bereich an der Riehenstrasse sind maximal zweigeschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von maximal 7 m zulässig.

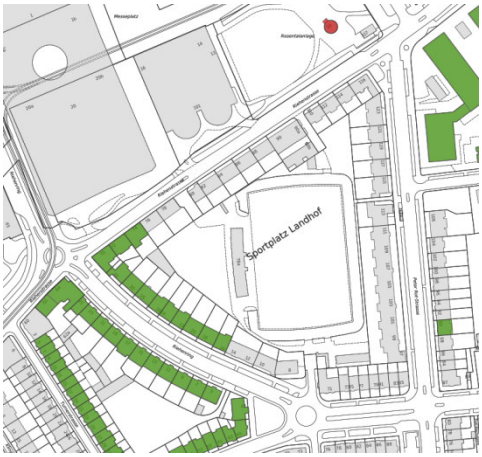
3.3.1.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Das Gebiet ist im ISOS der Kategorie C „Wahrung des Charakters“ zugewiesen (Gebiet 56). Da sich die Aufzonung an der bestehenden blockrandbegleitenden Geschosswohnbautypologie und am fortbestehenden Strassen- und Bauliniensystem orientiert, bleibt der grundlegende

Charakter des Gebiets gewahrt. Die Schutzzone für die wertvolle, der ISOS-Kategorie A zugeordnete Bebauung am Riehenring bleibt vollumfänglich bestehen und wird auf die angrenzenden Inventarbauten an der Riehenstrasse ausgedehnt.



Auszug ISOS



Denkmalinventar (grün), Denkmalverzeichnis (rot)

Stadtentwicklung: Die vorgesehenen Aufzonungen generieren an sehr zentraler Lage ein zusätzliches Wohnraumpotenzial für über 300 Einwohner/-innen. Aufgrund der relativ grossen Zunahme des Verdichtungspotenzials und einem grösserem Anteil von mittelfristig möglicherweise erneuerungsbedürftiger Bausubstanz könnte bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierung innert der nächsten zwanzig Jahre zusätzlicher Wohnraum für rund 160 Einwohner/-innen geschaffen werden.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Das Gebiet Landhof ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Verdichtung ist verkehrsplanerisch erwünscht.

3.3.2 Achse Spalenring – Zonenänderungen

3.3.2.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



Blick in Richtung Nordwesten auf den Planungsperimeter (Q: Google Maps)

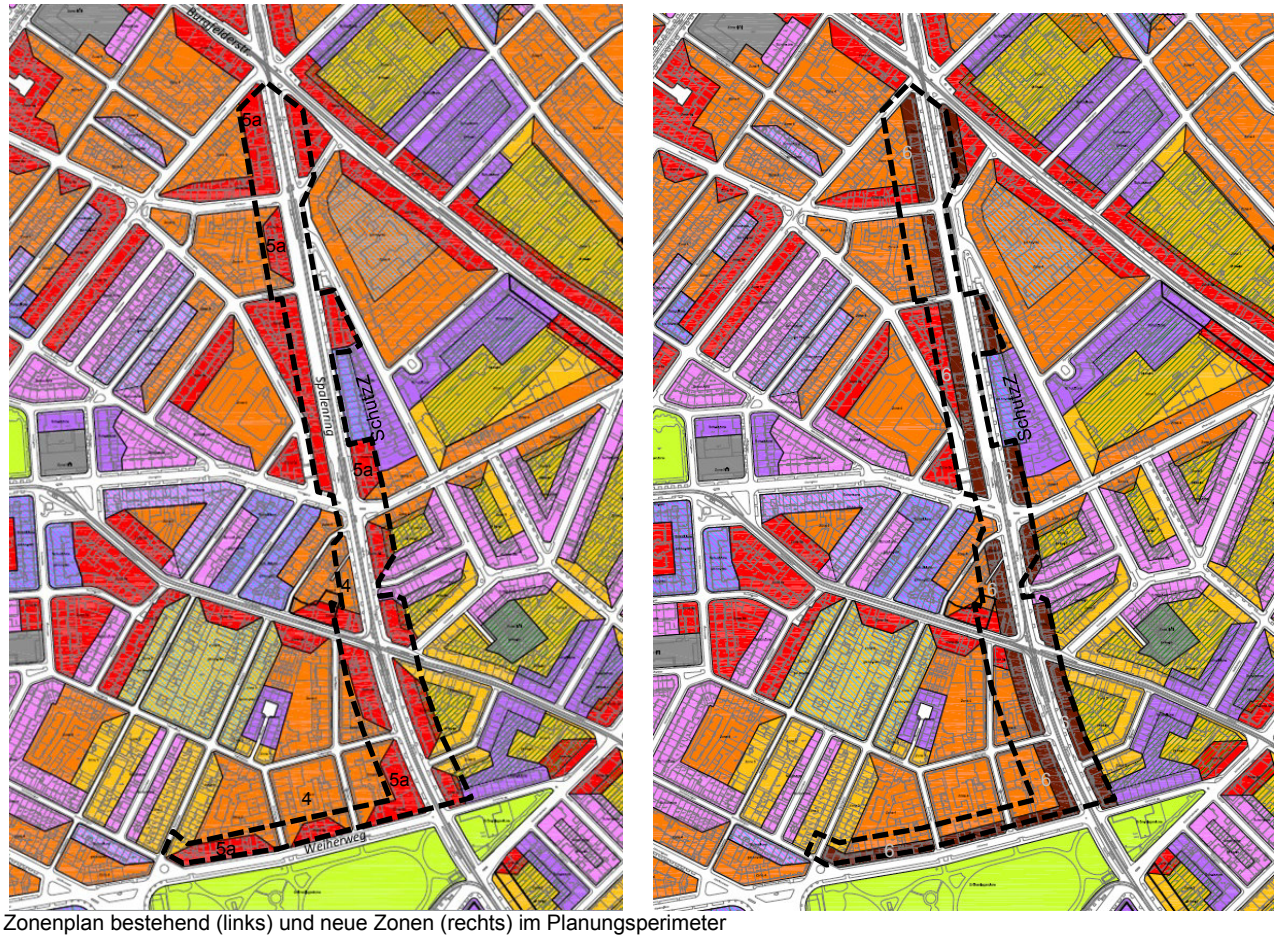
Die heute überwiegend der Zone 5a zugewiesene Achse des Spalenrings zwischen Schützenmattpark und Burgfelderplatz bietet mit ihrer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und dem grosszügigen Strassenraum das Potenzial für eine höhere strassenraumbegleitende Bebauung. Die Parzellenstruktur macht in weiten Teilen bis zu sechs Geschosse unter Wahrung der normalen Belichtungsstandards realisierbar. Die bestehende strassenbegleitende Bebauung ist in Höhe und Architektursprache sehr heterogen und verträgt deshalb durchaus auch eine kleinteilige schrittweise Weiterentwicklung. Dies gilt umso mehr, als schon heute einige Gebäude mehr als fünf Geschosse aufweisen und die Baumreihen der Allee als verbindendes, raumbildendes Element dem Strassenraum unabhängig von der vielgestaltigen Randbebauung einen Zusammenhalt im Erscheinungsbild verschaffen.

Die an den Spalenring anschliessende, ebenfalls der Zone 5a zugewiesene Randbebauung des Weiherwegs zum Schützenmattpark bietet den Bewohnern eine attraktive Aussicht auf den südlich gelegenen Park und weist ebenfalls überwiegend Parzellentiefen auf, die auch unter Berücksichtigung der Belichtungsstandards eine noch höhere Bebauung realisieren lassen. Auch hier bestehen bereits einzelne Bauten, die mehr als die zonengemässen fünf Geschosse aufweisen.

Die fraglichen Strassenzüge sollen deshalb im 15 m tiefen Blockrandbereich auf die Zone 6 aufgezont werden. Die bestehenden kurzen Schutz- und Schonzonen-Abschnitte werden von dieser Massnahme ausgenommen.

3.3.2.2 Nutzungsplanmassnahmen

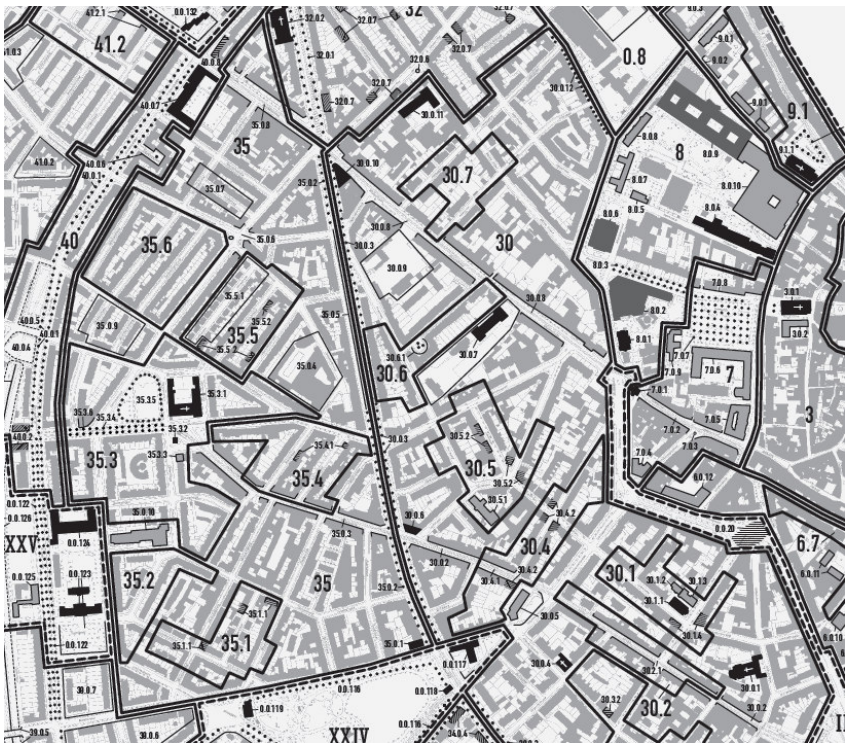
<u>Zonenänderungen:</u>



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

3.3.2.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Die zur Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete sind im ISOS ganz überwiegend der Kategorie B „Strukturerhaltung“ bzw. Kategorie C „Charakterschutz“ zugewiesen (Gebiete 30 und 35). Da sich die Aufzonung an der bestehenden blockrandbegleitenden Geschosswohnbautypologie und am fortbestehenden Strassen- und Bauliniensystem orientiert, bleiben die grundlegenden städtebaulichen Strukturen und der Charakter des Gebiets gewahrt. Die Abschnitte Spalenring 63 bis 89 sowie Spalenring 98/Ahornstrasse 3, die im ISOS in die Schutzkategorie A eingeordnet sind, werden von der Aufzonung ausgenommen und verbleiben in der Stadt- und Dorfbildschutzzone (ISOS Gebiete 30.6 und 35.4). Die im ISOS als schutzwürdig eingestuften Einzelbauten Corso-Kino, Geschäftshaus an der Kreuzung Brausebad und das Hochhaus von W. Rickenbacher am Schützenmattpark sind über das Inventar geschützt oder weisen bereits heute sechs oder mehr Geschosse auf, so dass auch nach der Aufzonung kein Nutzungsgewinn aus einem Abriss gezogen werden kann. Die einzelnen kleinen Abschnitte mit Gruppen von Inventarbauten setzten sich bereits heute als eigenständige Erinnerungsbausteine von der bestehenden neuzeitlichen Bebauung ab.



Auszug ISOS



Denkmalinventar(grün),-verzeichnis(rot)

Stadtentwicklung: Die vorgesehenen Aufzonungen generieren an zentraler und gut erschlossener Lage ein Wohnraumpotenzial für rund 300 Einwohner/-innen. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur des Aufzonungsgebietes und wegen der nur moderaten Erhöhung der baulichen Dichte ist bei einer nur leicht überdurchschnittlichen Mobilisierung innert der nächsten zwanzig Jahre mit zusätzlichem Wohnraum für knapp 100 Einwohner/-innen zu rechnen.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Das Gebiet ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Verdichtung ist verkehrsplanerisch erwünscht.

3.3.3 Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse – Zonenplanänderungen, neuer Bebauungsplan Nordseite St. Alban-Anlage, Baulinienkorrektur Nauenstrasse

3.3.3.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter (Google Maps)

Der Planungsperimeter umfasst zwei der grossen auf den Bahnhof SBB zulaufenden städtischen Achsen, die unterschiedlich geprägt sind, aber aufgrund ihrer weitläufigen Strassenräume für eine höhere Randbebauung geeignet sind. Während die bauliche Verdichtung im Bereich des Aeschengrabens im Zuge der Aufhebung des dortigen Bebauungsplans ermöglicht wird und deshalb im Kapitel 5 „Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen“ behandelt wird, werden die Massnahmenvorschläge im Bereich St. Alban-Anlage und Nauenstrasse / Grosspeterstrasse in den folgenden Abschnitten beschrieben.

Das Umfeld der St. Alban-Anlage ist durch die zentrale Lage und die als langgestreckte Grünanlage ausgestaltete Mehrfachallee gerade auch für Wohnnutzungen besonders attraktiv. Während die Südseite der Anlage durch die grossen Firmenareale gut mit individuellen Bebauungsplänen bei Bedarf einzelfallweise massgeschneidert auf freiere Weise verdichtet werden kann und bereits wurde, ist dies für den grössten Teil der Nordseite mit kleineren Parzellen nicht realistisch. Zudem ist hier auch die städtebauliche Struktur durch die strassenbegleitenden Zeilenbauten und den grossen grünen Hofbereich bereits weitgehend vorgezeichnet. Der grosszügige Strassen- und Hofraum erlaubt aber eine höhere Randbebauung, als es die heutige Zone 5 zulässt. Dies hat sich bei einem Studienauftrag für die im Eigentum der Helvetia befindliche, einzige grössere Parzelle gezeigt und wurde dort auch bereits in einem Bebauungsplan verankert. Dieses Grundprinzip soll auf die gesamte Nordseite der St. Alban-Anlage mit Ausnahme der bestehenden Schutzzone und bestehenden Bebauungspläne übertragen werden, indem östlich der Schutzzone Haus Zossen ein 15 m tiefer und beim weitläufigeren Hofbereich westlich ein 19 m tiefer Blockrandbereich der Zone 6 mit einem überlagernden Bebauungsplan für bis zu siebengeschossige Gebäude zugewiesen wird. In Anlehnung an den bereits bestehenden Bebauungsplan 217 werden auch im hier vorgesehenen Bebauungsplan durchlaufende Balkonschichten an der Strassen- und Hofseite ermöglicht. Vom neuen Bebauungsplan ausgeschlossen ist der Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplans 217. Dort ist auch die Zonenänderung rein formaler Natur, da der rechtskräftige Bebauungsplan vorgeht. Die Schutzzone beim Haus Zossen und auch die Baumschutzschraffuren in den Hofbereichen bleiben bestehen. Die grössere Zonentiefe im westlichen Bereich berücksichtigt den weitläufigen Innenhof und orientiert sich an den hier bereits etablierten grösseren Gebäudetiefen sowie der Baufeldtiefe im Blockrandbereich des Bebauungsplans 217 auf der Helvetia-Parzelle. In den etwas kleinteiligeren Ecklagen sorgen bereits bestehende Servitute mit Bauverboten in den Hofbereichen für geregelte Übergänge zwischen den Parzellen. Die Verdichtungsmöglichkeiten werden überwiegend dem Wohnungsbau zugute-

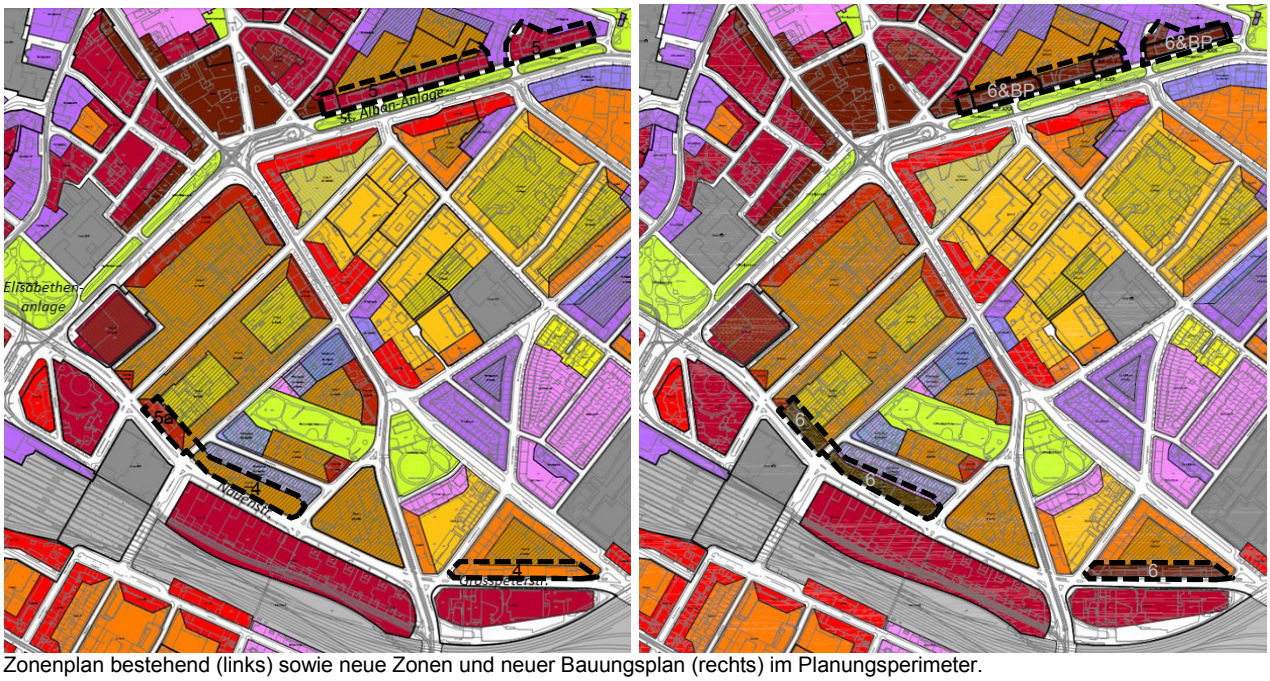
kommen, da die Gebäude im Planungsperimeter primär der Wohnnutzung dienen und das Gebiet im Wohnanteilplan der Kategorie „bestehendes Mischungsverhältnis erhalten“ zugewiesen ist.

Die Achse der Nauenstrasse / Grosspeterstrasse wird auf der Südseite, beginnend mit dem BIZ-Turm bis zu den rund 20 bis 27 m hohen Blöcken des Masterplans SBB von sehr grossvolumigen Baukörpern mit Dienstleistungsnutzungen geprägt. Diese vertragen ein höheres Gegenüber als die heute fünf- und überwiegend sogar nur viergeschossigen Bauten auf der Nordseite der Achse. Der Grossteil der Parzellenzuschnitte in diesem Bereich lässt auch unter Wahrung der üblichen nachbarlichen Belichtungsansprüche tatsächlich eine höhere Bebauung zu. Die Nordseite der Nauenstrasse soll deshalb von der Zone 5a respektive 4 in die Zone 6 aufgezont werden. Der westlichste Teil dieser Achse zwischen Parkweg bis knapp über die Gartenstrasse wird bereits im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans 119 für eine Aufzonung in die Zone 6 vorgeschlagen und erscheint deshalb hier nicht erneut als Zonenvorschlag. Mit einer Zonentiefe von 16 bis 21 m westlich der Lindenhofstrasse und 18 m östlich der Jacob Burckhardt-Strasse werden auch die Bedürfnisse von Geschäftsnutzungen berücksichtigt, die heute einen grossen Teil der Nutzungen stellen – vor allem in den unteren Geschossen. Die zwei zusätzlichen Geschosse bergen aber auch Potenziale für zusätzlichen Wohnraum mit weniger Bezug zum verkehrsreichen Strassenraum und mit Ausblicken bis in den Schwarzwald. Mit dem Rosenfeldpark und dem für Aufwertungsmassnahmen vorgesehenen Christoph Merian-Park sind zwei Grünanlagen in kurzer Distanz erreichbar. Im kleinparzellierten Eckbereich Grosspeterstrasse – St. Jakobs-Strasse sichern bereits bestehende Servitute mit Bauverboten zusätzlich zu den gesetzlichen Lichteinfalls- und Abstandsregelungen eine ausreichende Distanz der hofseitigen Häuserfronten. Die Baumschutzzone im grossen Hofbereich dieses Gevierts ist von den Zonenänderungen nicht tangiert.

Das im Eigentum der Lonza befindliche Dreieck zwischen Nauen-, Lindenhof- und Münchensteinerstrasse wird von der Aufzonung ausgenommen, da sich dieses Areal aufgrund der speziellen Hochaustypologie mit Umschwung besser für eine massgeschneiderte Entwicklung bei Bedarf über einen Bebauungsplan eignet. Im Zuge der Zonenänderung an der Nauenstrasse soll im Bereich der Hausnummern 43 bis 49 die rückspringende Baulinie aufgehoben werden. Ein entsprechender Bauversatz macht im weitläufig geschwungenen Strassenraum keinen Sinn.

3.3.3.2 Nutzungsplanmassnahmen

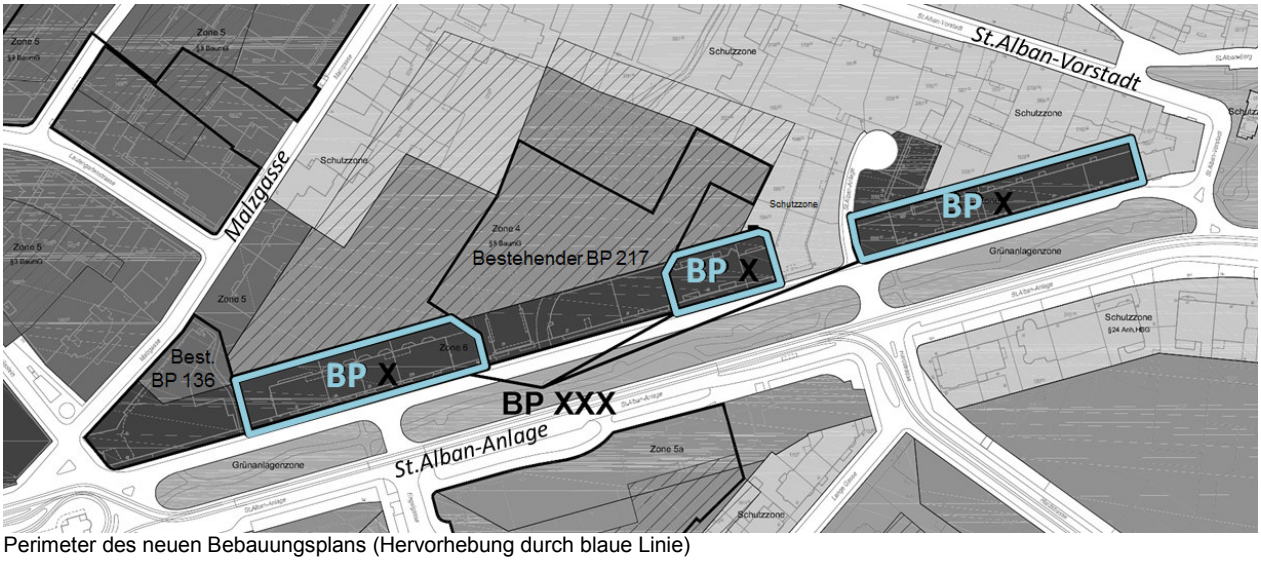
Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) sowie neue Zonen und neuer Bauungsplan (rechts) im Planungsperimeter.
(Der westlichste Teil der Achse Nauenstrasse vom Parkweg bis knapp über die Gartenstrasse wird im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans 119 für eine Aufzonung in die Zone 6 vorgeschlagen und erscheint deshalb hier nicht im „Zonenplan neu“).

Bebauungsplan für den Teilperimeter St. Alban-Anlage Nordseite:

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘027 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
   2.1 Auf den der Zone 6 zugewiesenen Flächen sind abweichend von den Zonenvorschriften bis zu sieben Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Wandhöhen bis 23 m und Gebäudehöhen bis 27 m zulässig.
   2.2 Die Grenze der Zone 6 darf nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Überschreitungen von höchstens 2 m durch Vordächer sowie Balkone. Balkone dürfen in Abweichung von der Grundordnung die Grenze der Zone 6 und die Baulinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.



Perimeter des neuen Bebauungsplans (Hervorhebung durch blaue Linie)

Änderung von Baulinien:



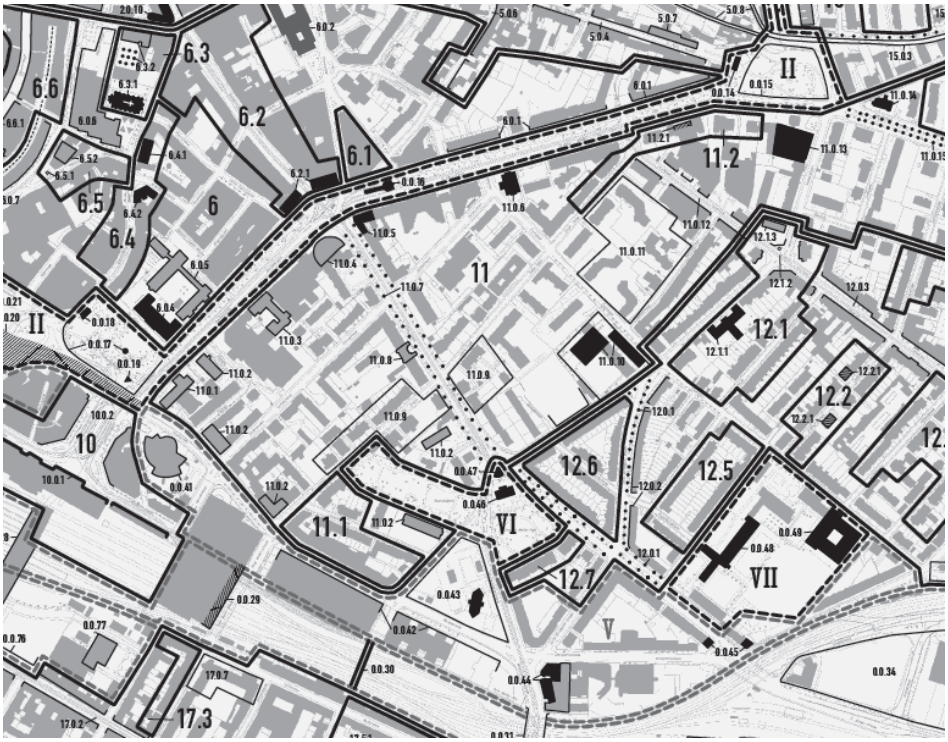
Bau- und Strassenlinienplan Nr. XX’XXX mit bestehenden, aufzuhebenden und neuen Bau- und Strassenlinien

3.3.3.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Die zur Aufzonung vorgeschlagene nördliche Randbebauung der St. Alban-Anlage ist im ISOS der Kategorie C „Charakterschutz“ zugeordnet. Die Aufzonung folgt der heute prägenden strassenparallelen baulichen Fassung der Allee entlang der weiter fortbestehenden Baulinie und führt keine neuen Typologien ein. Damit bleibt der grundlegende Charakter des Gebiets gewahrt. Das Haus Zossen als mustergültige frühe moderne Wohnüberbauung verbleibt in der Stadt- und

Dorfbildschutzzone. Bereits heute macht die Wandhöhe der Bebauung hier einen Absatz zur Schutzzone.

Der zur Aufzonung vorgeschlagene Bereich der Nauenstrasse / Grosspeterstrasse ist im ISOS ganz überwiegend der Kategorie C „Charakterschutz“ (Gebiet 11), Kategorie b „Erhaltung der Struktur“ (Gebiet 11.1) bzw. der Kategorie b „Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen“ zugewiesen (Gebiet V). Da sich die Aufzonung am bestehenden Strassen- und Bauliniensystem orientiert und auch keine grundsätzlich neue Typologie eingeführt wird, bleiben die Grundstruktur und der grundlegende Charakter des Gebiets gewahrt.



Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Die Massnahmen schaffen ein langfristiges Verdichtungspotenzial für rund 450 Einwohner/-innen und 300 Arbeitsplätze. Davon über 200 Einwohner/-innen im Bereich der St. Alban-Anlage und rund 250 Einwohner/-innen und 300 Arbeitsplätze im Bereich der Nauenstrasse. Aufgrund der vor allem um die St. Alban-Anlage sehr attraktiven Lage und wegen des relativ grossen Zuwachses an Verdichtungsmöglichkeiten könnten bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierung der Potenziale innert der nächsten zwanzig Jahre zusätzliche Wohnungen für knapp 200 Einwohner/-innen und Raum für rund 150 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Infrastruktur: Die vorliegenden Massnahmen wurden vom Amt für Mobilität auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Infrastruktur geprüft. Die im Vergleich zu den bereits bestehenden Nutzungen moderaten Verdichtungen sind verkehrsplanerisch praktisch vernachlässigbar. Aufgrund der hohen Belastung der Nauenachse ist aber der lokalen Erschliessung der neuen Nutzungen besondere Beachtung zu schenken.

3.3.4 Achse Kleinhüningeranlage, Gärtnerstrasse – Zonenänderungen

3.3.4.1 Ausgangslage und Begründung von Massnahmen



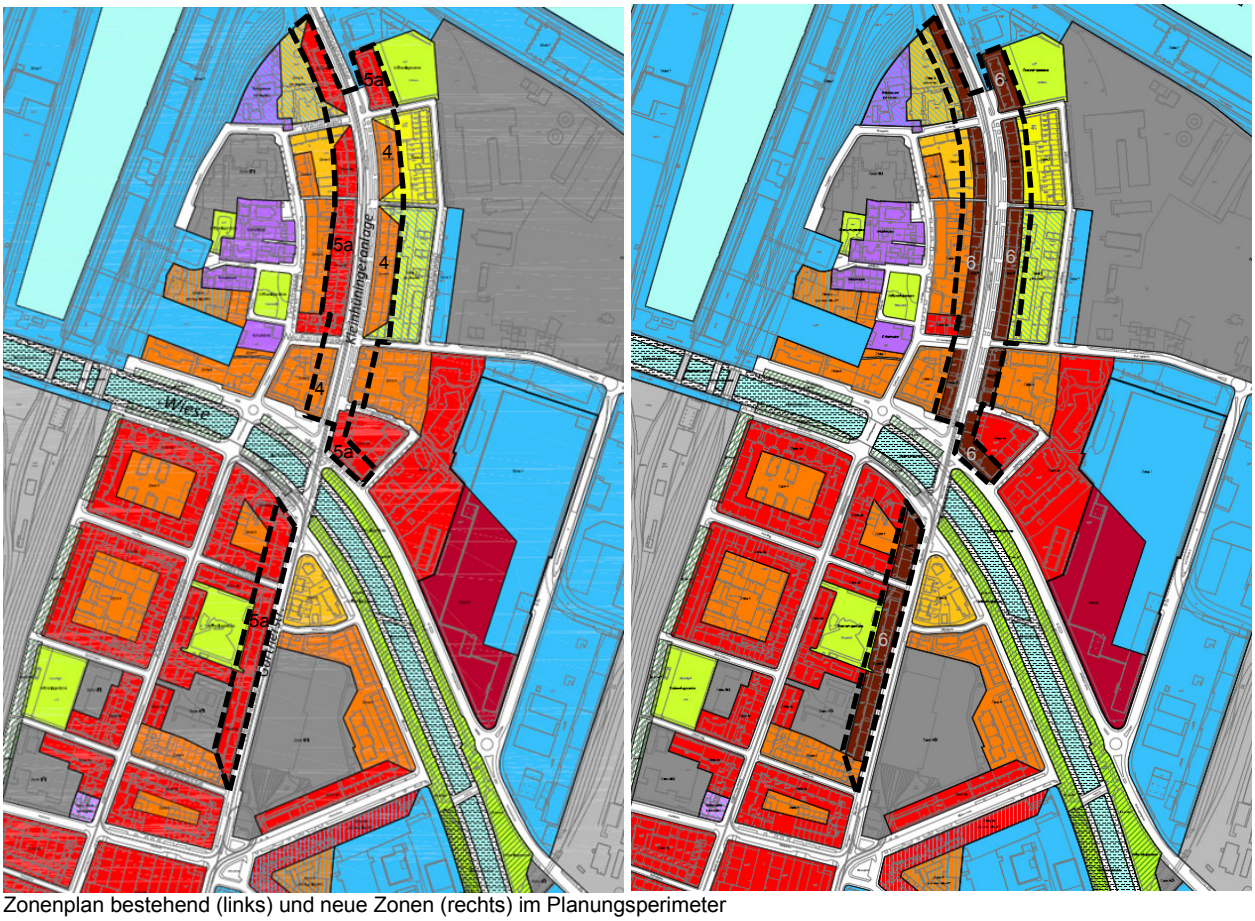
Blick in Richtung Westen auf den Planungsperimeter (Google Maps)

Die lang geschwungene Achse der Kleinhüningeranlage von der Hafenbrücke bis zur Wiese und die Gärtnerstrasse als ihre südliche Fortsetzung vom Hochbergerplatz bis zum Wiesenplatz sind weitläufige Stadträume, die gut mit einer etwas höheren baulichen Begleitung gefasst werden können. Die heute den Zonen 5a und 4 zugeordneten Blockrandbereiche zu diesen Strassen sollen deshalb in die Zone 6 aufgezont werden. Die Zonentiefe wird auf die auch in den anderen Zonen übliche Blockrandtiefe von 15 m begrenzt. Lediglich im Bereich der Gärtnerstrasse wird eine grössere Zonentiefe von rund 17 resp. 20 m festgesetzt, da dort aufgrund der grosszügigen Parzellenzuschnitte keine Gefahr des „Einklemmens“ bestehender Bauten durch grössere Bautiefen der Nachbarn besteht. Auch die Zone 6 am Nordende des Planungsperimeters bei der Schäfermatte erhält eine grössere Tiefe, da am Übergang zu den grösseren Bauvolumen in der anschliessenden Industriezone auch ein kräftigeres Bauvolumen möglich ist als der heute nur 12 m tiefe Zeilenbau.

Die vorgeschlagene Aufzonung stellt keinen grossen Bruch mit den heutigen Verhältnissen dar, da bereits mehrere sechsgeschossige Bauten im Planungsperimeter bestehen, an den Schnittpunkten zur Wiese sogar Hochhäuser. Am stadträumlich besonders prägenden Aussenrand des Bogens der Kleinhüningeranlage sind die einzelnen Bogenabschnitte jeweils in der Hand von nur einem oder zwei Eigentümern, so dass eine jeweils in sich stimmige etappenweise Erhöhung der Randbebauung im Laufe der Zeit möglich ist. Im Bereich der Gärtnerstrasse könnte der öffentliche Raum von einer baulichen Entwicklung mit mehr Erdgeschossbezug zur Strasse nur profitieren. Das südlich an den Planungsperimeter anschliessende Umfeld des Wiesenplatzes wurde von der Aufzonung ausgenommen, da das noch stark von Gründerzeitbebauung geprägte Gebiet eine identitätsstiftende Wirkung für das Quartier hat.

3.3.4.2 Nutzungsplanmassnahmen

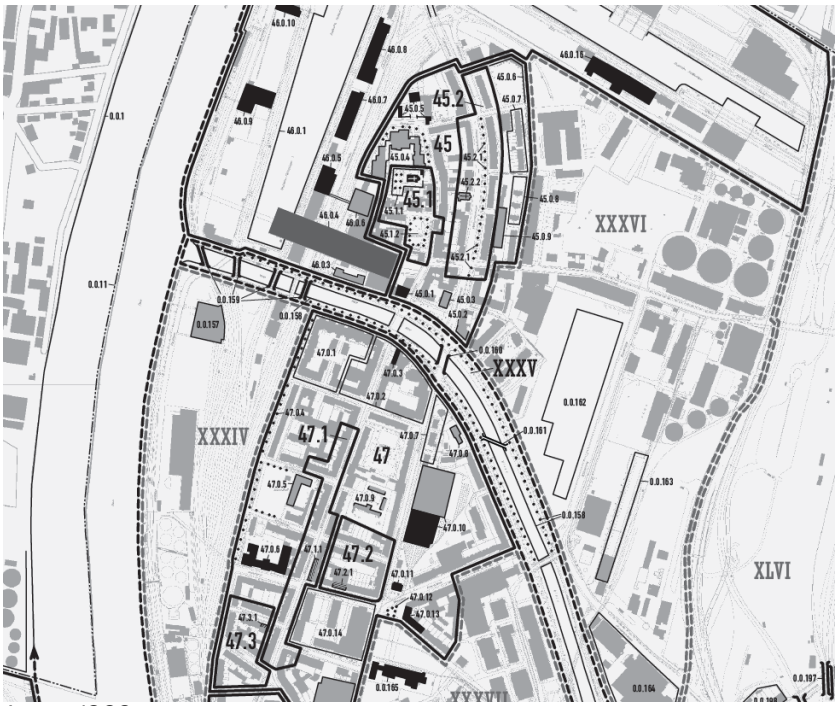
Zonenänderungen:



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

3.3.4.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Grosse Teile der Achse sind im ISOS der Kategorie C „Wahrung des Charakters“ zugeordnet. Das im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugewiesene Gebiet um den Wiesenplatz, das südlich an den Planungsperimeter anschliesst, wird nicht aufgezont. Die Kleinhüningeranlage ist im ISOS ebenfalls der Schutzkategorie A zugeordnet, aber nicht wegen der architektonischen oder historischen Qualität der Bausubstanz, sondern wegen der räumlichen Qualität und Intensität des geschwungenen Strassenraums mit seiner Akzentuierung durch die Lindenallee. Durch die Beibehaltung der geschwungenen Bau- und Strassenlinien werden diese Charakteristika auch mit der Aufzonung gewahrt bleiben. Die auf Allmend stehende Allee ist von der Aufzonung nicht betroffen. Der einzige im Aufzonungsperimeter der Zone 6 befindliche Inventarbau an der Ecke Kleinhüningeranlage 2 / Hochbergerstrasse 118 weist bereits sechs Geschosse auf.



Auszug ISOS


Denkmalinventar(grün),-verzeichnis (rot)

Stadtentwicklung: Die Massnahmen schaffen ein Verdichtungspotenzial für rund 400 Einwohner/-innen. Aufgrund des hohen Anteils grossflächiger Parzellen mit professionellen privaten und genossenschaftlichen Eigentümern sowie den teilweise relativ grossen Verdichtungspotenzialen könnte bei einer überdurchschnittlichen Mobilisierung der Potenziale bis 2035 zusätzlicher Wohnraum für knapp 200 Einwohner/-innen geschaffen werden.

Infrastruktur: Die räumlich begrenzten baulichen Verdichtungspotenziale sind im Vergleich mit den Veränderungen, die sich aus der Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck/Kleinhüningen ergeben werden, verkehrsplanerisch vernachlässigbar.

Naturgefahren: Gemäss kantonalem Richtplan müssen im gesamten Planungsperimeter Naturgefahren berücksichtigt werden, die sich in diesem Fall auf Hochwasserereignisse beziehen. Die beschriebenen Nutzungsplanungen wurden von der zuständigen Fachstelle geprüft: Der Hochwasserschutz wurde berücksichtigt (Gefahrenkarte Hochwasser). Ein entsprechender Abstand zum Gewässer aus Hochwasserschutzgründen ist gegeben. Die vermehrte Inanspruchnahme des Untergrunds im Bereich des Grundwasserleiters durch tiefere Einbauten oder durch bauliche Nachverdichtungen im wassergesättigten Untergrund macht gegebenenfalls technische Massnahmen zugunsten des Grundwasserschutzes erforderlich.

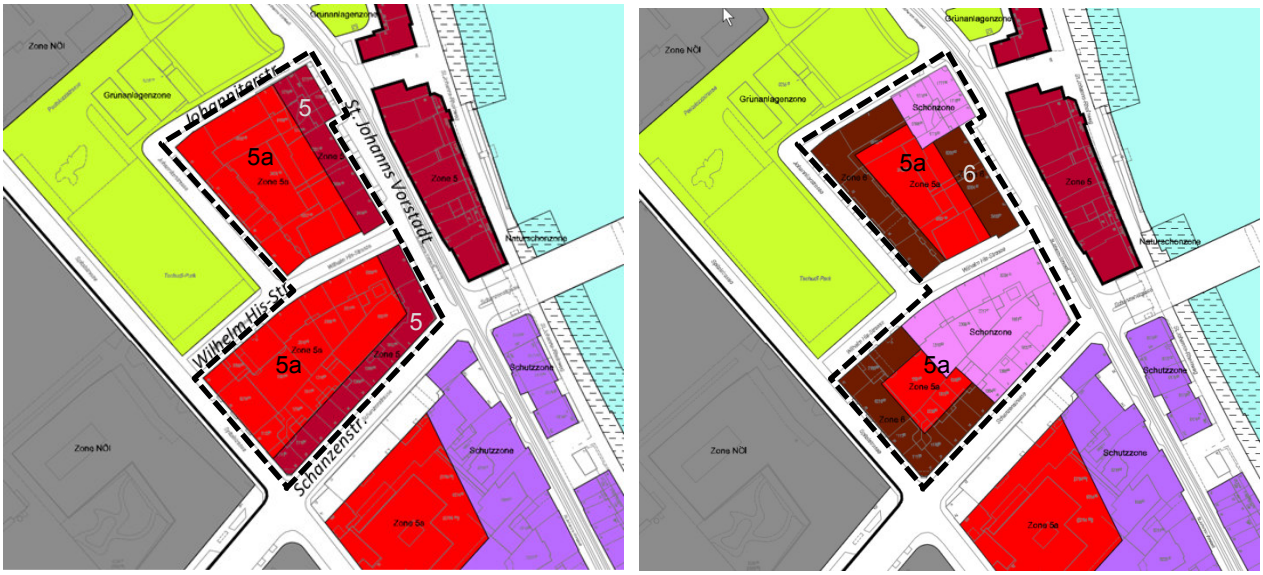
4. Zonenplanbereinigungen

4.1 Zonenanpassungen an den Bestand

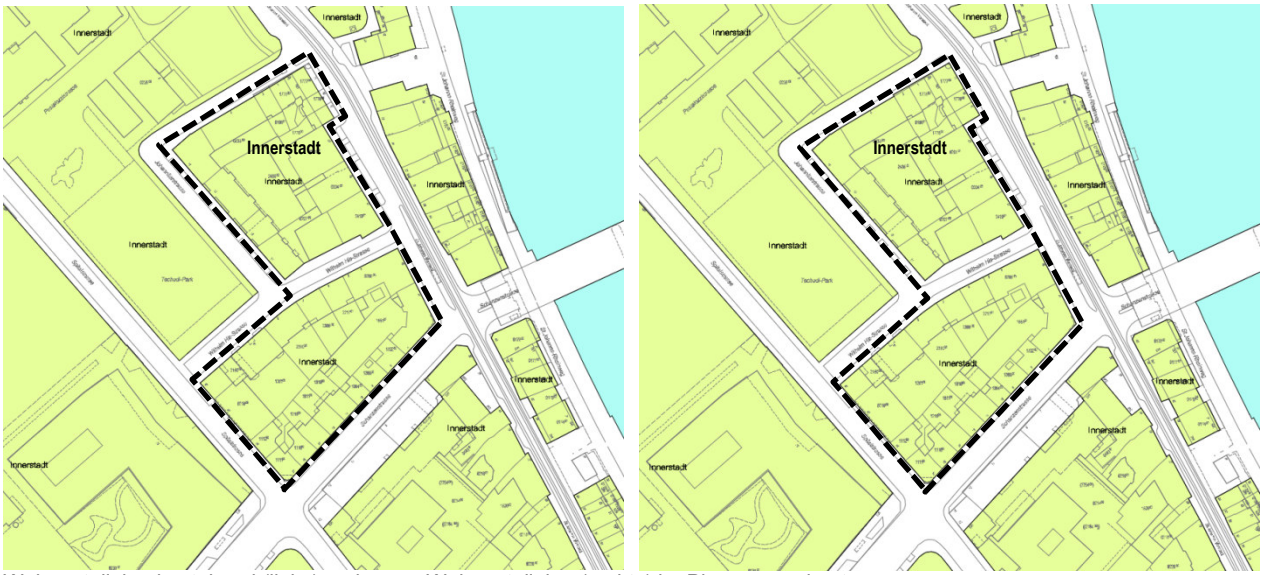
Auf einigen Parzellen im Stadtgebiet bestehen Gebäude, die aufgrund früherer rechtlicher Möglichkeiten mit einer Geschossigkeit errichtet wurden, die dem heutigen Zonenplan widerspricht. Dies betrifft zum Beispiel Gebiete, die in einer der früheren Zonenplanrevisionen abgezont wurden oder Gebäude, die aufgrund der bis zum Jahr 1999 bestehenden Ausnahmemöglichkeiten genehmigt wurden. Rechtmässig errichtete Bauten unterliegen, auch wenn sie dem Zonenplan widersprechen, dem Bestandesschutz gemäss §§ 77ff. BPG. Das heisst, „sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen. Sie dürfen umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher. Die Änderungen müssen den Vorschriften entsprechen, die ohne Beeinträchtigung des Besitzstandes eingehalten werden können." Der Bestandesschutz erlischt jedoch für den Fall eines kompletten Neubaus mit vorherigem Abriss. Es ist deshalb sinnvoll, die Zonierung an die bestehende bauliche Ausnutzung anzupassen, wenn nicht nur vereinzelte Abweichungen bestehen, sondern ganze Strassenabschnitte überwiegend eine höhere Geschosszahl aufweisen, als der Zonenplan zulässt, und wenn keine triftigen Gründe mehr bestehen, warum langfristig eine niedrigere Bebauung erreicht werden soll. Für besondere Fälle wie z.B. Hochhäuser oder Gebiete mit besonderen Ensembles und Bauformen ist die Festsetzung einer adäquaten Zone allerdings teilweise nicht sinnvoll möglich. Hier wird weiterhin auf den gesetzlichen Bestandesschutz gesetzt, bis für eine allfällige Weiterentwicklung der betreffenden Flächen massgeschneiderte Massnahmen aufgrund der dann konkret vorliegenden Bedürfnisse erarbeitet werden können. Für die nachfolgenden Fälle wird bereits im Rahmen der vorliegenden Revision eine Zonenanpassung vorgeschlagen.

4.1.1 Gevierte am Tschudi-Park

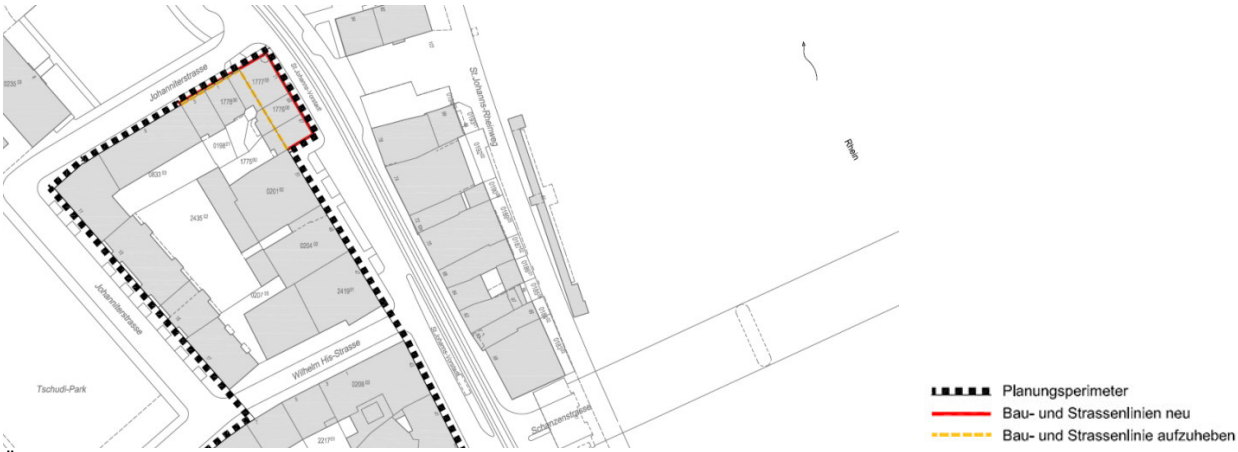
Die beiden Gevierte zwischen Spitalstrasse, Wilhelm His-Strasse, Johanniterstrasse, St. Johanns-Vorstadt und Schanzenstrasse sind trotz der Lage in der Zone 5a in weiten Teilen von einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung geprägt. Die einheitliche moderne sechsgeschossige Randbebauung im Bereich Wilhelm His-Strasse, St. Johanns-Vorstadt und Schanzenstrasse und das historistische Ensemble an der Ecke St. Johanns-Vorstadt / Johanniterstrasse sind zur Aufnahme ins Denkmalinventar vorgesehen. Für diese jeweils an gebietsprägenden Lagen befindlichen Ensembles wird die Zuweisung in die Stadt- und Dorfbildschonzone vorgeschlagen. Wegen der stattlichen, abschnittsweise bereits sechsgeschossigen Bauweise stellt diese Zonenzuweisung kaum einen Verlust, teilweise sogar einen Nutzungsgewinn dar. In den übrigen Bereichen soll die Aufzonung von der Zone 5 bzw. 5a in die Zone 6 einen geschosszahlgleichen Ersatz und teilweise auch eine Aufstockung um ein Geschoss erlauben. Dies ist vor allem für die an den Tschudi-Park angrenzenden Wohnbebauungen von Vorteil, bei denen derzeit Neubauten geplant sind. Die Tiefe der Zone 6 orientiert sich mit 15 m an den im Blockrand üblichen Dimensionen. Die Hofbereiche verbleiben wie bisher in der Zone 5a. Der Planungsperimeter ist im ISOS gesamthaft der Schutzkategorie B „Erhalt des Charakters" zugeordnet. Da die Umzonungen lediglich eine Anpassung an die bereits vorherrschende Bauweise abbilden und die raumbildenden Strassen- und Baulinien unverändert bleiben, wird auch der stadträumliche Charakter der betreffenden Gebiete nicht wesentlich verändert. An der Ecke Johanniterstrasse / St. Johanns-Vorstadt sollen die Strassenlinie und Zonengrenze sowie die Grenze im Wohnanteilplan an den Verlauf der Parzellengrenzen und tatsächlichen Bebauung angepasst werden, da ein Abriss des historischen Ensembles zugunsten einer Strassenaufweitung nicht mehr angestrebt wird. Eine Bereinigung von Zone und Strassenlinie auf der Südseite der Schanzenstrasse, wo die gesamte Randbebauung heute auf der Strassenparzelle zu liegen kommt, erfolgt noch nicht, da die Anforderungen für eine allfällige neue Tramlinie anstelle der Buslinie 30 noch nicht abschliessend geklärt sind.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter



Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts) im Planungsperimeter



Änderung der Bau- und Strassenlinien

4.1.2 Östlicher Luzernerring

Die südliche Strassenseite des Luzernerings weist trotz Lage in der Zone 3 von der Kreuzung Burgfelderstrasse bis auf Höhe Einmündung der Gustav Wenk-Strasse eine durchgehend vierge-

schossige Randbebauung auf. Die Gebäude sind zwar einheitlich gestaltet, aber nicht von besonderem architektonischem Wert. Der entsprechende Abschnitt soll deshalb von der heute bestehenden Zone 3 in die Zone 4 aufgezont werden. Damit sind Ersatzneubauten ohne den Verlust eines Geschosses möglich, wobei dann auch die heute teilweise nur minder genutzten Erdgeschosse voll als Wohnraum ausgebaut werden können. Der Planungsperimeter ist im ISOS gesamthaft der Schutzkategorie B „Erhalt des Charakters“ zugeordnet. Da die Umzonungen lediglich eine Anpassung an die bereits vorherrschende Geschosszahl abbilden und die raumbildenden Strassen- und Baulinien unverändert bleiben, bleibt der grundlegende stadträumliche Charakter des Gebietes erhalten. Infolge des Strassenprojekts Luzernerring wird es im Gebiet ggf. auch zu geringfügigen Bereinigungen von Bau- und Strassenlinien kommen, die in einem separaten Verfahren erfolgen.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

4.1.3 Neuweilerplatz

Der Neuweilerplatz wird von einer viergeschossigen, durch die sternförmig zulaufenden Strassen gegliederten Bebauung umrahmt. Die zwei westlichen Segmente dieser Bebauung sind jedoch trotz viergeschossiger Bauweise der Zone 3 zugeordnet. Sie sollen deshalb wie der übrige Teil der Platzumrahmung der Zone 4 zugewiesen werden. Die im ISOS als wertvoll eingestuften Einzelelemente des Kiosks auf dem Platz und des neuklassizistischen Geschäftshauses im Segment zwischen Gotthard- und Reiterstrasse sind von dieser Zonenänderung nicht betroffen.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

4.1.4 Clarastrasse

Die Clarastrasse ist durch eine Mischung von neuzeitlichen sechsgeschossigen und einigen historischen Bauten geringerer Geschosszahl gekennzeichnet. Durch die neueren Vorhaben der Messe und dem Claraturm werden die Bedeutung und der grossstädtische Charakter dieser Achse noch zunehmen. Die Strasse ist bereits heute beiderseits im Blockrandbereich der Zone 6 zugewiesen, wobei aber bei den Kreuzungen mit dem Claragraben und der Hammerstrasse die Zonen dieser Strassen in Winkeln bis an die Clarastrasse reichen. Dies verhindert eine durchgehende sechsgeschossige Bebauung zur Clarastrasse. Mit einer Begradigung dieser Winkel soll künftig eine sechsgeschossige Bebauung überall an der Clarastrasse möglich sein. Im Bereich der Clarastrasse 27 / Hammerstrasse 65 sind zwei kleinere Bauten von der Aufzonung betroffen, die im ISOS der Schutzkategorie A zugewiesen sind. Sie sind Teil des ISOS-Gebietes 51.2, das entlang der Hammerstrasse weiter nach Norden bis zur Drahtzugstrasse reicht. Die Bauten sind jedoch nicht im Denkmalinventar und ihre unmittelbaren Nachbarbauten gleichen Typs befinden sich bereits heute in der Zone 6. Ihr Erhalt wäre zudem auch in der bestehenden Zone 5a nicht gesichert. Die Möglichkeit einer gesamthaft stimmigen baulichen Fassung der Clarastrasse wird deshalb höher gewichtet.



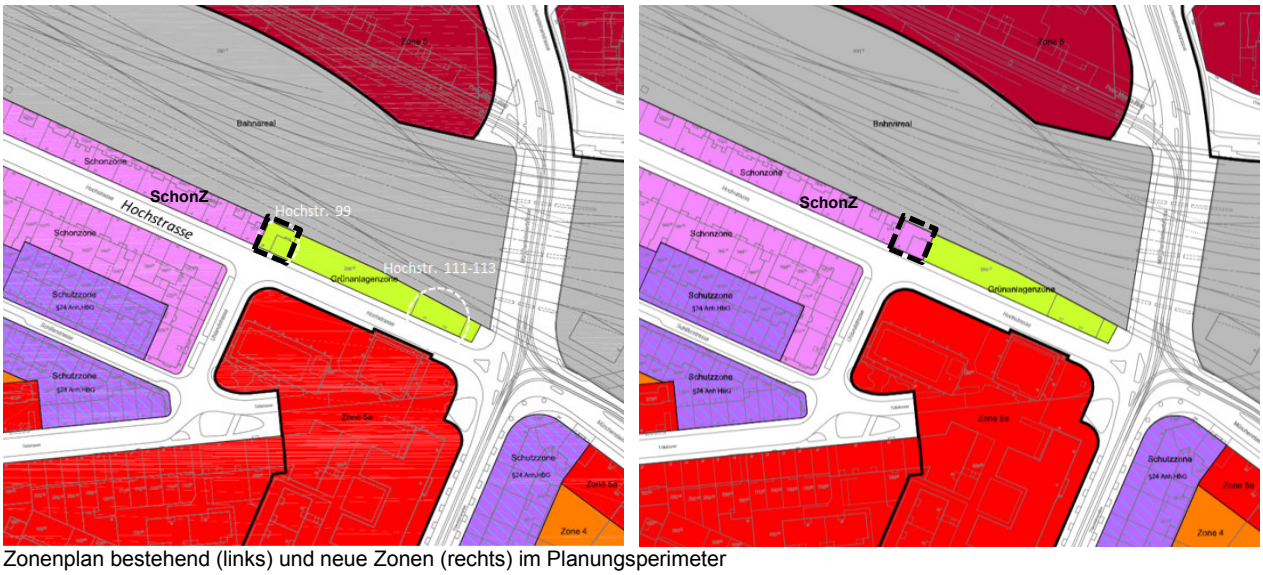
Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

4.1.5 Östliche Hochstrasse

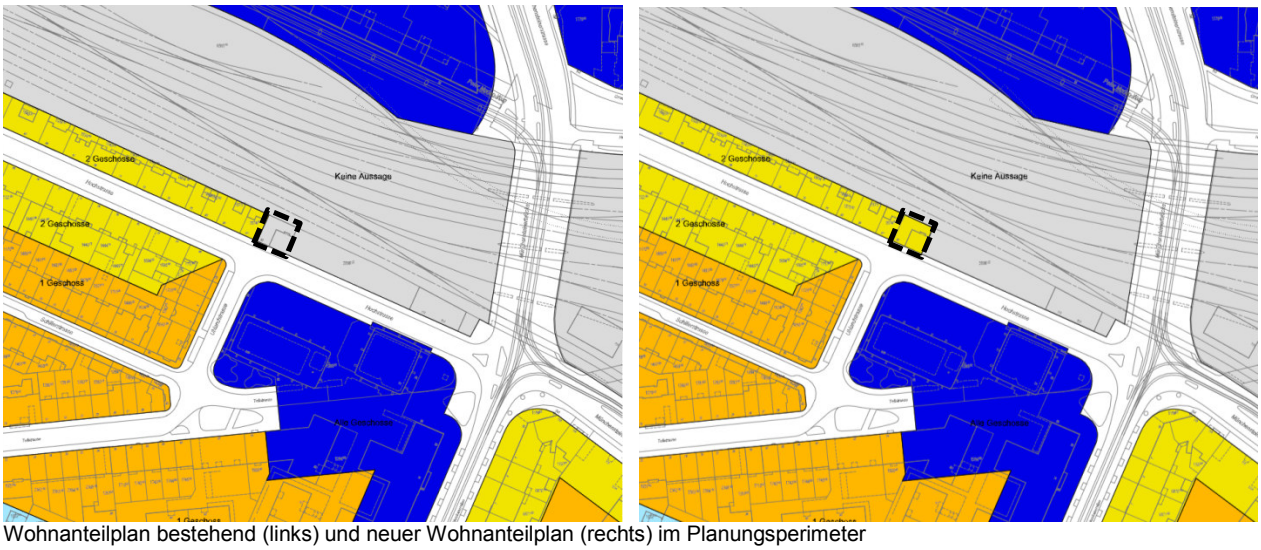
Die kleine Grünanlage am östlichen Ende der Hochstrasse wird durch den Abriss des im kantonalen Eigentum befindlichen zweigeschossigen Bürogebäudes Hochstrasse 111–113 vergrössert

und mit einem Umgestaltungsprojekt aufgewertet. Der entsprechende Regierungsratsbeschluss mit Ausgabenbewilligung für das Vorhaben erfolgte im Mai 2016. Das gesamte Areal befindet sich in der Grünanlagenzone.

Das westlich an die Grünanlage angrenzende, ebenfalls noch in der Grünanlagenzone liegende Wohngebäude Hochstrasse 99 soll jedoch dauerhaft bestehen bleiben. Sein Abriss brächte kaum einen Gewinn für die Grünanlage, hätte aber im Verhältnis dazu grosse Abrisskosten und einen unerwünschten Verlust an Wohnraum zur Folge. Der knapp 230 m^2 grosse zum Wohngebäude gehörige Abschnitt der Grünanlagenzone soll deshalb wie die westlich anschliessende Bebauung der Stadt- und Dorfbild-Schonzone zugewiesen und anschliessend abparzelliert werden. Entsprechend der Ausdehnung der Schonzone soll auch die Wohnanteilplanzone mit zwei zulässigen Arbeitsgeschossen angepasst werden.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

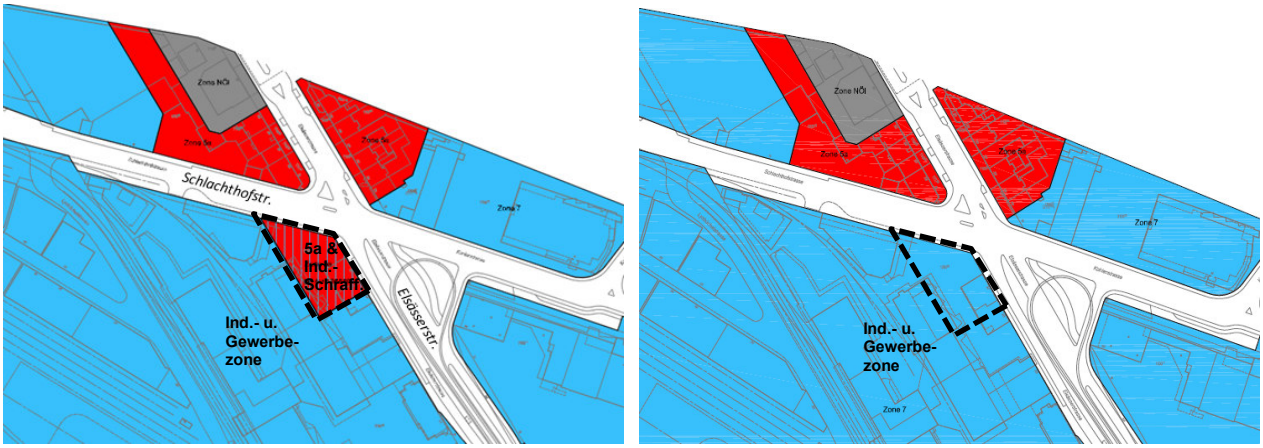


Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts) im Planungsperimeter

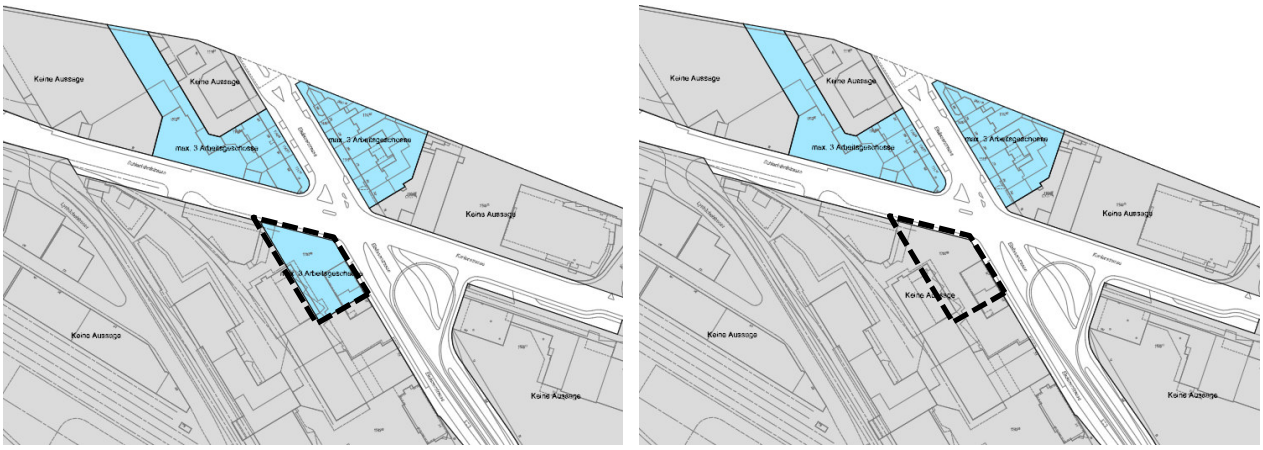
4.1.6 Ecke Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse

Die kleine, vollkommen von Industriezone umschlossene Zone 5a mit überlagernder Industrieschraffur an der Ecke Schlachthostrasse / Elsässerstrasse ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Die Fläche ist funktional und von der Gebäudesprache dem angrenzenden Brenntag-Areal zuzuordnen, das der Industrie- und Gewerbezone zugewiesen ist. Die Fläche soll deshalb ebenfalls der umgebenden Industriezone zugeordnet und die Wohnanteilplangrenze von maximal drei Arbeitsgeschossen soll aufgehoben werden. Da die Fläche im Lärmempfindlichkeitsstufen-

plan bereits der für Industriezonen vorgesehenen Stufe IV zugewiesen ist, muss in diesem Planwerk keine Änderung vorgenommen werden.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter



Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts) im Planungsperimeter

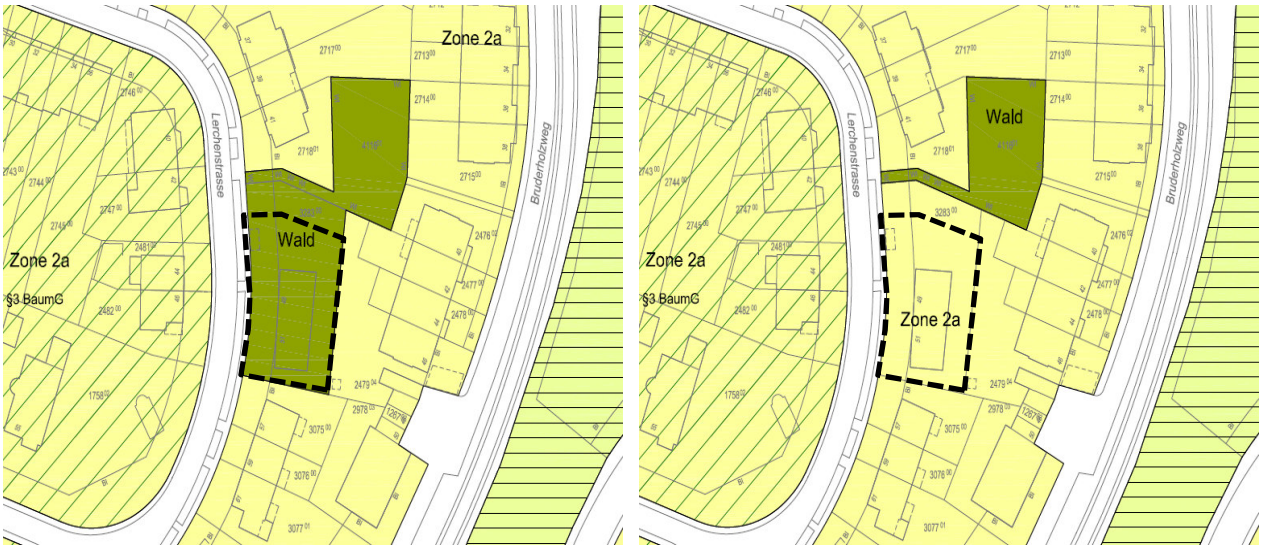
4.1.7 Lerchenstrasse (Parzelle Nr. 4/3283)

Im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens für den ganzen Kanton Basel-Stadt stellte das Amt für Wald beider Basel (damals Forstamt beider Basel) im Jahr 2001 für die Parzellen Nr. 3283 und 4116 in Sektion 4 des Grundbuches der Stadt Basel Wald anstelle der bisher rechtsgültigen Zone 2a fest. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 4116 erhoben gegen die Waldfeststellung beim Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (damals Wirtschafts- und Sozialdepartement) Einsprache, welche jedoch abgewiesen wurde. Gegen die Abweisung der Einsprache wurde nicht rekurriert und damit sind seit 2003 die Waldlinien für die Parzelle Nr. 4116 rechtskräftig.

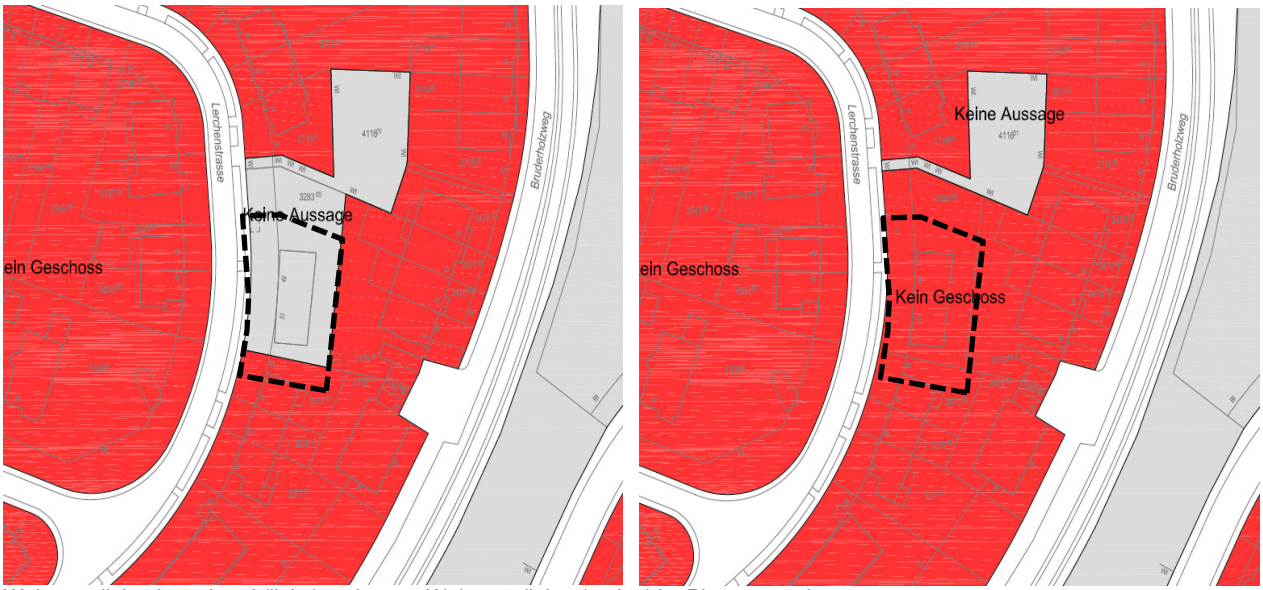
Im Sommer 2005 wurde für die Parzelle Nr. 3283 ein Generelles Baubegehren für einen Neubau mit Rodungsgesuch beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (damals Bauinspektorat) eingereicht. Dagegen wurde Einsprache durch einen Nachbarn erhoben; das Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI) wies diese jedoch ab. Gegen Ende 2005 reichte die Bauherrschaft das ordentliche Baubegehren (Nr. 9‘009‘363) für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Waldrodung und einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes für die Raumplanung (RPG) ein. Auch gegen dieses Vorhaben wurde eine Einsprache erhoben, welche das BGI ebenfalls abwies. Die Einsprecher haben gegen die Abweisung der Einsprache rekurriert, den Rekurs jedoch wieder zurückgezogen. Damit war für die Realisierung des Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 3283 der Weg frei. In beiden Bauentscheiden (31. März 2006 und 15. Februar 2007) hat das Planungsamt darauf hingewiesen, dass für die Bereinigung der Zonenzuweisung auf der nun nicht mehr dem Wald zugeordneten Parzelle zwei Wege offen stehen. Einerseits wäre es möglich

gewesen, eine Einzelvorlage durch den Grossen Rat beschliessen zu lassen oder dies im Rahmen der Zonenplanrevision bereinigen zu lassen. Die damals involvierten Stellen einigten sich mit der Bauherrschaft darauf, die Änderung der Zonenzuweisung (Zone 2a anstelle Wald) für die Parzelle Nr. 3283 erst später im Rahmen der Zonenplanrevision durchzuführen.

Unter dieser Prämisse konnte eine Ausnahmebewilligung nach Art 24 RPG für Bauten ausserhalb des Baugebietes nicht erteilt werden. Um die Rechtssicherheit weiterhin wahren zu können, wurde bis zur definitiven Festsetzung der neuen Bauzone, das Bauvorhaben gemäss § 80 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes provisorisch bewilligt. Das so provisorisch bewilligte Bauprojekt entspricht den baugesetzlichen Vorgaben der Zone 2a und berücksichtigt ebenfalls die weiterhin rechtsgültige Waldlinie der Nachbarparzelle Nr. 4116 (Waldabstand von 15 m). Mit dem Bauentscheid 2006 und 2007 wurden die für die Rodungsbewilligung von 942 m^2 Wald resultierenden Abgaben (Rodungsersatz und Mehrwertabgabe) beglichen und damit die Grundlage geschaffen, die Waldlinien für die Parzelle Nr. 3283 definitiv aufzuheben und das Grundstück wieder der Zone 2a zuzuweisen. Auch im Wohnanteilplan erfolgt eine entsprechende Anpassung an die in der Umgebung geltende Zuweisung, wonach kein Arbeitsgeschoss zulässig ist.



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter



Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts) im Planungsperimeter

4.2 Kleinriehenstrasse 71 und 73 – Aufhebung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugunsten von Wohnungsbau

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1455 in Sektion VIII im Grundbuch der Stadt Basel ist im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt (ERK). Auf dem Grundstück stehen das Gemeindehaus St. Markus sowie das dazugehörige Pfarrhaus; die gesamte Parzelle ist der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen.

Die ERK kämpft seit rund fünfzig Jahren mit einem Mitgliederrückgang und ist zunehmend gezwungen, ihre finanziellen Ressourcen zu optimieren. Deshalb hat sich die ERK 2009 entschieden, im Gemeindehaus St. Markus (Kleinriehenstrasse 71) keine Gottesdienste mehr durchzuführen. Auch das zugehörige Pfarrhaus (Kleinriehenstrasse 73) ist vermietet und wird nicht von einem Pfarrer bzw. Kirchenangestellten bewohnt. Aus diesen Gründen hat die ERK bereits 2010 das Architekturbüro Burckhardt+Partner AG aus Basel mit einer Potenzialstudie für eine Umnutzung der Parzelle beauftragt. Konkret soll die neue Überbauung das Wohnangebot im Quartier ergänzen und Einnahmen für die weitere kirchliche und diakonische Arbeit ermöglichen – vor allem auch für das Hirzbrunnen-Quartier. Dafür sind im Neubau entlang der Kleinriehenstrasse neben Wohnungen auch ein grösserer Gruppenraum sowie Büro- und Sitzungszimmer vorgesehen. Die Gebäudestruktur ist so konzipiert, dass anstelle der Gemeindenutzungen optional zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann. Dazu führt die ERK Gespräche mit der katholischen Kirche, mit dem Ziel ein ökumenisches Quartierzentrum auf dem Areal der Kirche St. Michael zu errichten. Die Quartiergemeinde wirkt in diesem Planungsprozess mit.

Zonenzuweisung / Projektkonzept

Die Eckparzelle Nr. 1455 mit dem Kirchgemeindehaus St. Markus und dem Pfarrhaus soll künftig für die geplante Wohnüberbauung der Zone 2 und 3 zugewiesen und im Wohnanteilplan als reines Wohngebiet definiert werden. Entlang der Hermann Albrecht-Strasse ist ein zweigeschossiger Neubau mit Attika und entlang der Kleinriehenstrasse – anschliessend an das bereits bestehende dreigeschossige Wohngebäude (ehemaliges Schwesternhaus des St. Claraspitals) – ein dreigeschossiger Neubau ebenfalls mit Attika vorgesehen. Im Gebäude an der Hermann Albrecht-Strasse sollen Familienwohnungen oder Wohngemeinschaften für Jugendliche realisiert werden. Im Gebäude an der Kleinriehenstrasse sind im Erdgeschoss ein Saal für öffentliche Veranstaltungen sowie dafür notwendige Büroräumlichkeiten angedacht. Diese Nutzungen sind als Ausnahmen für quartierdienliche Nutzungen gemäss Verordnung betreffend den Wohnflächenanteilsplan auch in einem reinen Wohngebiet zulässig. In den oberen Geschossen sind Wohnungen vor allem für Senioren geplant.

Die Erschliessung beider Liegenschaften erfolgt jeweils strassenseitig und für die Zufahrt der Autoeinstellhalle ist die bestehende Rampe der Nachbarliegenschaft Kleinriehenstrasse 75 vorgesehen. Die Anzahl Parkplätze für Autos und Velos richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung ist die ERK in direktem Kontakt mit der Stadtgärtnerei und setzt sich für eine hochwertige Grünanlage mit standorttypischer Vegetation ein. Das geplante Bauprojekt schont die erhaltenswerten Bäume und schafft genügend Freifläche für Ersatzbäume, die durch die Neubauten gefällt werden müssen.

Im Februar 2014 hat die ERK ein generelles Baubegehren mit verschiedenen Grundsatzfragen eingereicht. Dabei ging es in erster Linie darum zu klären, ob der Abbruch des bestehenden Kirchgemeindehauses St. Markus sowie die städtebauliche Setzung der geplanten Baukörper im Sinne einer möglichen Zuweisung in die Zone 2 und 3 bewilligungsfähig wären. Nebst den weiteren Fragen zu Natur- und Baumschutz, Verkehr und baurechtlichen Fragen hat das Bau- und Gastgewerbeinspektorat am 15. Dezember 2014 einen Vorentscheid gefällt. Gegen das generelle Baubegehren haben verschiedene Nachbarn Einsprache erhoben und nach Erhalt des Vorentscheides bei der Baurekurskommission rekurriert. Am 23. September 2015 fand die Augenscheinverhandlung statt, bei der die Baurekurskommission zum Entscheid kam, dass auf die Re-

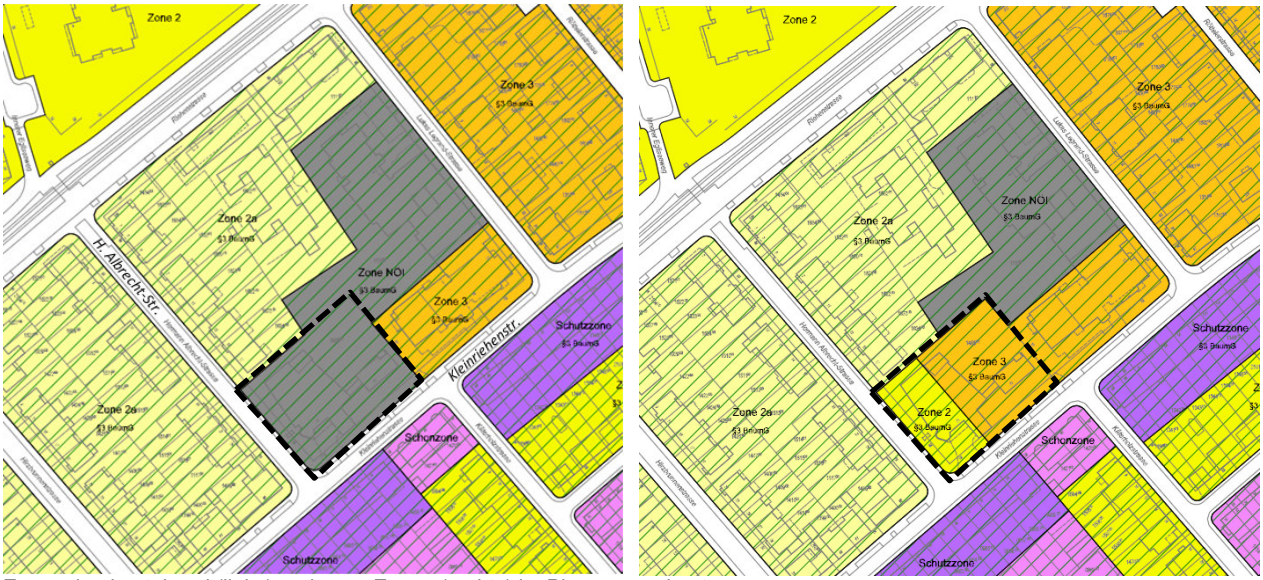
kurse nicht eingetreten wird. Die Rekurrierenden haben auf einen nachfolgenden Rekurs gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht verzichtet.

Ortsbild / bestehende Bauten

Das bestehende Gemeindehaus St. Markus wurde im Jahr 1931/32 erbaut und durch mehrere An- und Umbauten derart in seiner Struktur und Detaillierung verändert, dass kaum mehr von einer Substanzerhaltung aus der Gründungszeit die Rede sein kann. Das Gemeindehaus weist zudem einen hohen Energieverbrauch aus und ist aufgrund der zahlreichen Anbauten erheblich überdimensioniert. Dies erfordert einen umfangreichen Renovations- und Sanierungsbedarf, der sich im Zusammenhang mit der mittlerweile fehlenden kirchlichen Nutzung nicht mehr rechtfertigen lässt.

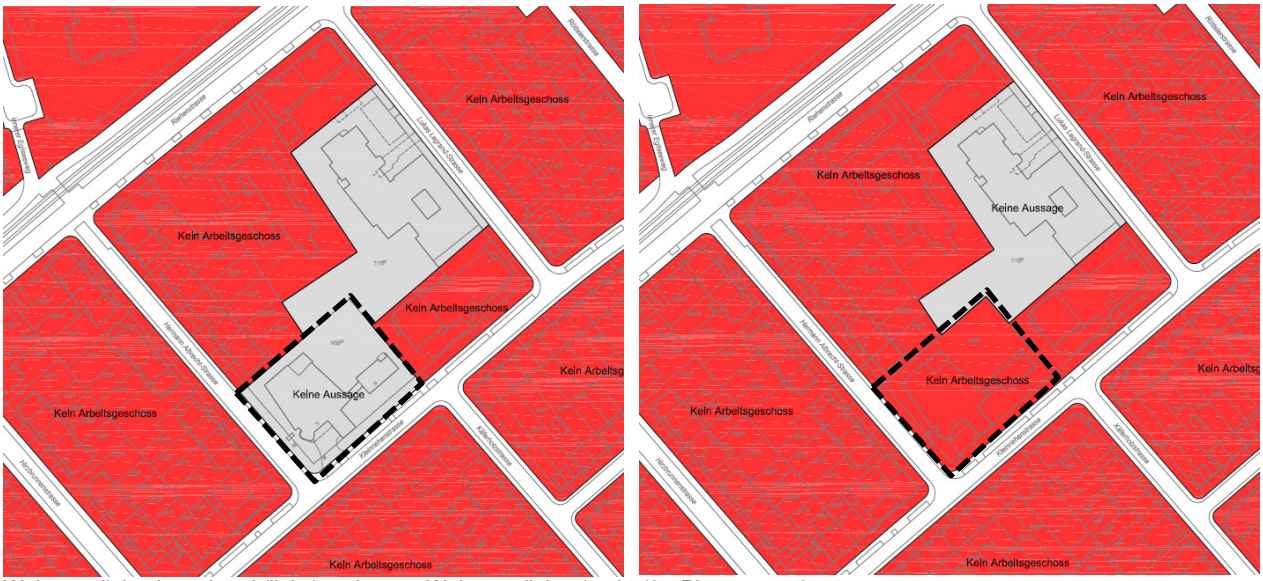
Das Gemeindehaus und auch das Pfarrhaus stehen weder unter kantonalem Denkmalschutz noch sind beide Gebäude im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt – dies im Gegensatz zur katholische Kirche St. Michael an der Ecke Kleinriehenstrasse / Allmendstrasse. Hingegen ist das Gemeindehaus St. Markus im ISOS mit dem Erhaltungsziel A festgeschrieben, obschon textlich auch hier der katholischen Kirche St. Michael dank seiner Lage am Rand der Bäumlimatte eine grössere Ortsbildwirksamkeit als die in die Quartierbebauung integrierte protestantische St. Markus-Kirche[1] attestiert wird. Die kantonale Denkmalpflege hat sich im Rahmen des generellen Baubegehrens vom Februar 2014 zum geplanten Bauvorhaben geäussert und festgehalten, dass aus denkmalpflegerischer Sicht der Abbruch des bestehenden Kirchgemeindehauses St. Markus bewilligt werden kann.

Nutzungsplanmassnahmen



Zonenplan bestehend (links) und neue Zonen (rechts) im Planungsperimeter

[1] ISOS des Kantons Basel-Stadt; Kleinbasel, Hirzbrunnen, Wohnquartier des 20. Jahrhunderts (60–64), S. 288



Wohnanteilplan bestehend (links) und neuer Wohnanteilplan (rechts)im Planungsperimeter

4.3 Industrie- und Gewerbeschraffuren

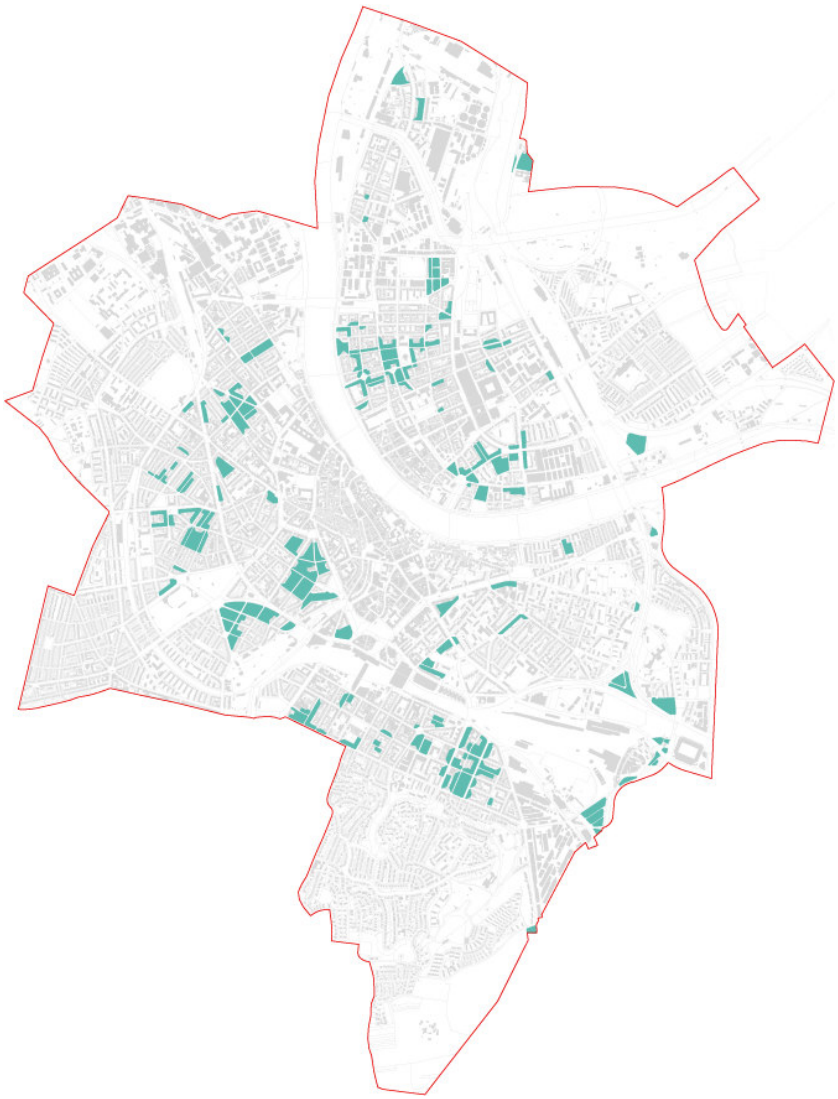
Sowohl Industrie- als auch Gewerbeschraffuren sind Produkte des 1999 vom Bau- und Planungsgesetz abgelösten Hochbautengesetzes.

Die Gewerbeschraffur erlaubte damals gewerbliche Nutzungen ohne erhebliche Belästigungen in den Zonen 2a, 2 und 3, die damals ansonsten als Zonen für Wohnbauten mit höchstens gar nicht störenden Gewerbebetrieben definiert waren. Analog wurde die Schraffur auch für Stadt- und Dorfbild-Schutz- und Schonzonen eingesetzt. In Gebieten mit Industrieschraffur konnte der Regierungsrat über die bestehenden Grundzonen hinaus Erleichterungen für Industriebauten wie in der Zone 7 zulassen, wenn dadurch keine Verunstaltung des Städte- oder Strassenbildes und keine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft herbeigeführt werden.

Mit § 95, Satz 1, Ziff. 5, die besagt, dass der Zonenplan Gebiete bezeichnen kann, in denen Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden Vorschriften bewilligt werden können, wurde auch im neuen Bau- und Planungsgesetz für die Industrieschraffuren ein dauerhafter rechtlicher Anknüpfungspunkt geschaffen. Dies im Gegensatz zu den Gewerbeschraffuren, für die sich abzeichnete, dass sie mit den inzwischen geltenden allgemeinen umweltrechtlichen Standards, dem Wohnanteilplan und vor allem mit dem damals noch in Erarbeitung befindlichen Lärmempfindlichkeitsstufenplan obsolet werden würden.

Aufhebung der bereits nicht mehr wirksamen altrechtlichen Gewerbeschraffur

Wie der Gesetzgeber mit der Einführung des Bau- und Planungsgesetz vorweg genommen hat, soll die Gewerbeschraffur nun nicht mehr im Zonenplan dargestellt werden. Sie entfaltet bereits seit längerem keine Wirkung mehr, da ihre Inhalte inzwischen anderweitig geregelt sind. Der wesentlichste Inhalt, nämlich die Zulässigkeit von mässig störenden Lärmemissionen bzw. -immissionen wird auf Grundlage der Lärmschutzverordnung des Bundes über den im Jahr 2003 beschlossenen Lärmempfindlichkeitsstufenplan geregelt. Bezüglich allfälliger anderer Immissionstatbestände wie Partikelemissionen, Gefahrenabwehr usw. kommen heute konkretere Vorschriften des Umweltrechts zur Anwendung, die den sehr unbestimmt gehaltenen Vorgaben der Gewerbeschraffur vorgehen. Die Gewerbeschraffur spielt dementsprechend bereits heute bei der Beurteilung von Baugesuchen keine Rolle mehr. Ihre Aufhebung bleibt deshalb ohne materielle Wirkung auf die betreffenden Parzellen.



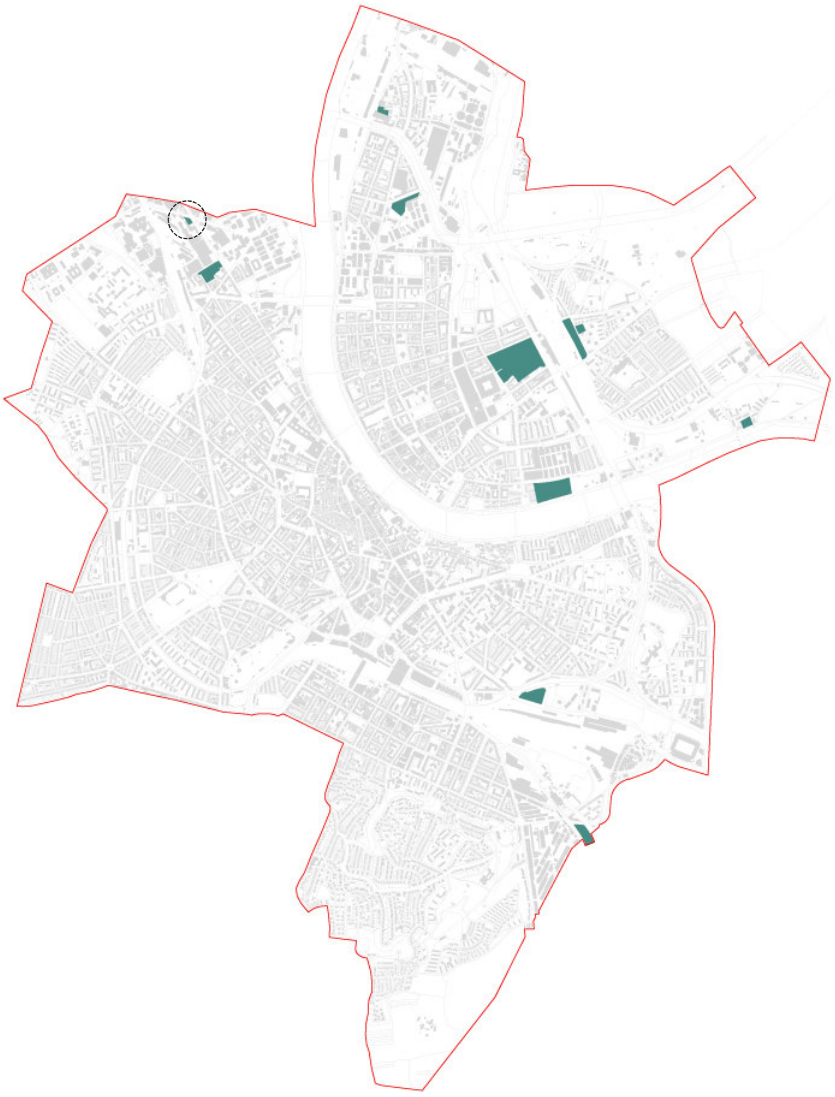
Altrechtliche Gewerbeschraffuren in Basel

Überprüfung der Industrieschraffur

Die Industrieschraffur hat für solche Arbeits- oder gegebenenfalls Mischgebiete eine Berechtigung, wo aufgrund immissionsempfindlicher Nachbarschaft, aufgrund der städtebaulichen Einbettung oder aufgrund des Ziels, hochwertige Arbeitsgebiete zu schaffen, eine pauschale Bewilligung von Nutzungen nach den Regeln der Industriezone nicht sinnvoll ist, aber dennoch einzelne von der Grundzone abweichende Grossvolumen nach sorgfältiger Prüfung möglich sein sollen. Die Lage der bestehenden Gebiete mit Industrieschraffur zum Beispiel auf dem mitten im gleichnamigen Quartier gelegenen Rosental-Areal oder bei der Firma Sauter zwischen Badischem Bahnhof und angrenzenden Wohnquartier Hirzbrunnen machen dies deutlich.

Im Zuge der Weiterentwicklung einzelner Gebiete mit Industrieschraffur wurde und wird diese Zonenplanfestsetzung dort obsolet, wo heute gar keine industrielle Entwicklung mehr vorgesehen ist (z.B. auf dem Schoren-Areal mit dem 2010 beschlossenen Bebauungsplan) oder wo die industriell-gewerbliche Weiterentwicklung von so grundlegender Natur ist, dass ein Bebauungsplan mehr Planungssicherheit verschafft als einzelne Ausnahmen von der Grundzone aufgrund der Industrieschraffur (Areal Roche). Die entsprechenden Aufhebungen der Industrieschraffur erfolgen sinnvollerweise jeweils zusammen mit den einzelnen Arealentwicklungen, die über Zonenänderungen und Bebauungspläne die neue Nutzungsordnung definieren.

In diesem Sinne werden beispielsweise die Industrieschraffuren an der Wiesen- und Färberstrasse im Rahmen der Arealentwicklung Klybeck thematisiert werden, die Industrieschraffur östlich der Schulgasse im Rahmen der Hafen- und Stadteilentwicklung Klybeck-Kleinhüningen, die Industrieschraffur Rosental im Rahmen der gleichnamigen Arealentwicklung, die Industrieschraffur südlich der Grenzacherstrasse im Rahmen der Vorlage des neuen Bebauungsplans Roche Süd und die Industrieschraffuren an der Elsässerstrasse im Rahmen der Arealentwicklungen Volta Nord. Mit der vorliegenden Zonenplanung wird deshalb lediglich eine Anpassung vorgelegt: Die Aufhebung der kleinen, die Zone 5a überlagernde Industrieschraffur an der Ecke Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse ist als kleinteilige, aber materiell wirksame Zonenänderung im Kapitel 4.1.6 abgehandelt. Dieses Gebiet ist im untenstehenden Plan mit einem Ring markiert.



Derzeit bestehende und im Rahmen dieser Vorlage aufzuhebende (Ringmarkierung) Industrieschraffuren in Basel

5. Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen

5.1 Zielsetzung der Überprüfung von Bebauungsplänen

Im Stadtgebiet von Basel sind derzeit über 110 Bebauungspläne in Kraft. Zuletzt wurden die Bebauungspläne im Rahmen der Zonenplanrevision 1988 gesamthaft einer Prüfung unterzogen. Seitdem wurden nicht nur 65 neue Bebauungspläne erlassen, sondern es haben sich auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonsebene verändert. In Basel ist hier besonders die Ablösung des Hochbautengesetzes durch das Bau- und Planungsgesetz im Jahr 1999 relevant.

Für den zweiten Ratschlag der laufenden Zonenplanrevision wurden sämtliche Bebauungspläne überprüft. Im Vordergrund der Prüfung standen zum einen Möglichkeiten zur Vereinfachung der Vorschriften bis hin zur ersatzlosen Aufhebung von Bebauungsplänen. Zum anderen wurden die Pläne auch aus aktueller städtebaulicher Perspektive beurteilt – vor allem auf Spielräume für die Innenverdichtung.

5.2 Übersicht

Bei der Überprüfung der Bebauungspläne stellt sich neben der Frage, welche Bauvorschriften auf welche Weise anzupassen sind, auch die Frage, wann eine Anpassung am sinnvollsten erfolgt. Im Hinblick auf den geeigneten Zeitpunkt für Änderungen lassen sich unterschiedliche Ausrichtungen von Bebauungsplänen unterscheiden:

Auf der einen Seite des Spektrums stehen „Projekt-Bebauungspläne“ mit detaillierten Bauvorschriften, die auf die Umsetzung eines ganz konkreten Bauvorhabens abstellen, sowie „Arealentwicklungs-Bebauungspläne“ mit städtebaulichen Vorschriften, die auf der Grundlage konkreter städtebaulicher Entwürfe der Realisierung besonderer Baustrukturen und Bauformen dienen. In beiden Fällen handelt es sich um Bebauungspläne, die über räumlich sehr differenzierte Vorschriften zur Anordnung und Dimension von Baukörpern auf eine in sich stimmige, aber meist deutlich vom normalen Zonenrecht abweichende konkrete Sonderbebauung abzielen. In der Regel basieren sie auf städtebaulichen Verfahren wie Wettbewerben oder Studienaufträgen. Oft verfügen die entsprechenden Areale wegen ihrer besonderen Lage und der begrenzten Zahl involvierter Eigentümer auch über das Potenzial für eine grundlegende städtebauliche Neuentwicklung aus einer Hand, wie sie bei klein parzellierten Gebieten gar nicht möglich sind. Allfällige neue Bebauungsvorschriften für solche Areale werden am sinnvollsten nicht im vorliegenden Ratschlag auf Vorrat erlassen, sondern bei Bedarf massgeschneidert, wenn neue Nutzungsanforderungen konkret werden. Erst dann können die für eine Neuausrichtung erforderlichen städtebaulichen Detailuntersuchungen zielgerichtet durchgeführt und die Entwicklungspotenziale und -qualitäten voll ausgeschöpft werden. Vorschnell erlassene neue Vorgaben könnten in diesen Fällen sogar zum Hemmschuh für eine Entwicklung werden, weil angesichts des Gebots der Planbeständigkeit eine spätere erneute Anpassung der Bauvorschriften rechtlich angreifbar würde.

Die andere Seite des Spektrums bilden Bebauungspläne als „Gebiets-Bauordnungen“ mit generellen, abstrakten Regeln, die von den gängigen Zonenvorschriften abweichen. Bei einem Änderungsbedarf besteht in diesen Gebieten oft keine Möglichkeit für eine Neuentwicklung aus einer Hand, weil eine Vielzahl kleinteiliger Parzellen mit nur schwer koordinierbaren Eigentümerinteressen betroffen ist. Nach einem konkreten Bedarf massgeschneiderte Bauvorschriften sind deshalb kaum möglich. In diesen Fällen kommen auch ohne konkret anstehende Erneuerungsprojekte Änderungen der Bebauungsplanvorschriften im Rahmen der Zonenplanrevision in Betracht.

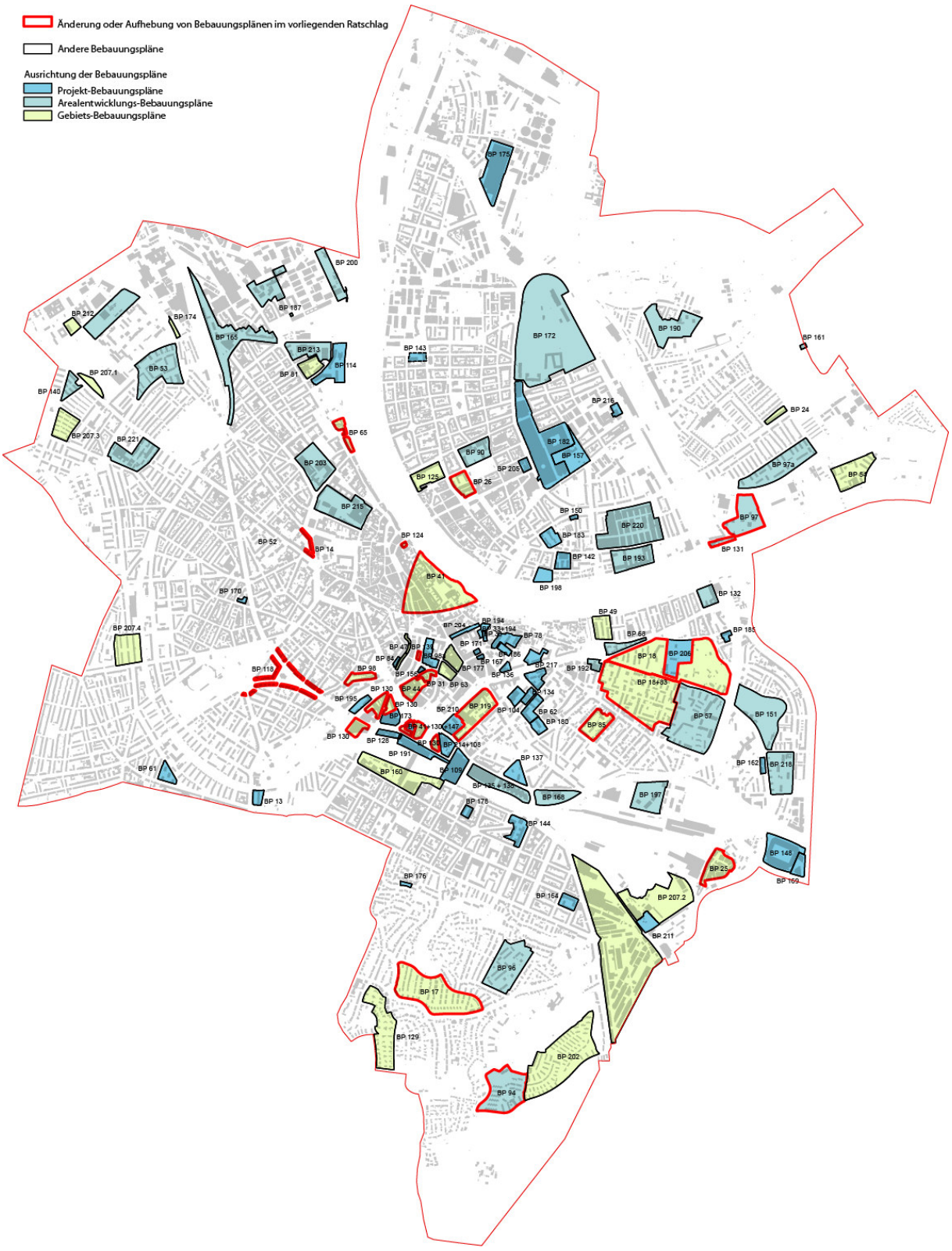
Gegenstand des vorliegenden Ratschlags sind primär die Bebauungspläne, die abstrakte Gebiets-Bauordnungen beinhalten, so dass die Festsetzung neuer Bauvorschriften auf Vorrat sinnvoll ist. Die entsprechenden Vorschläge für Änderungen oder Aufhebungen von Bebauungsplä-

nen werden in den folgenden Kapiteln begründet. Aufgrund der Anzahl der Änderungen fokussieren die Erläuterungen auf die wesentlichen Aspekte.

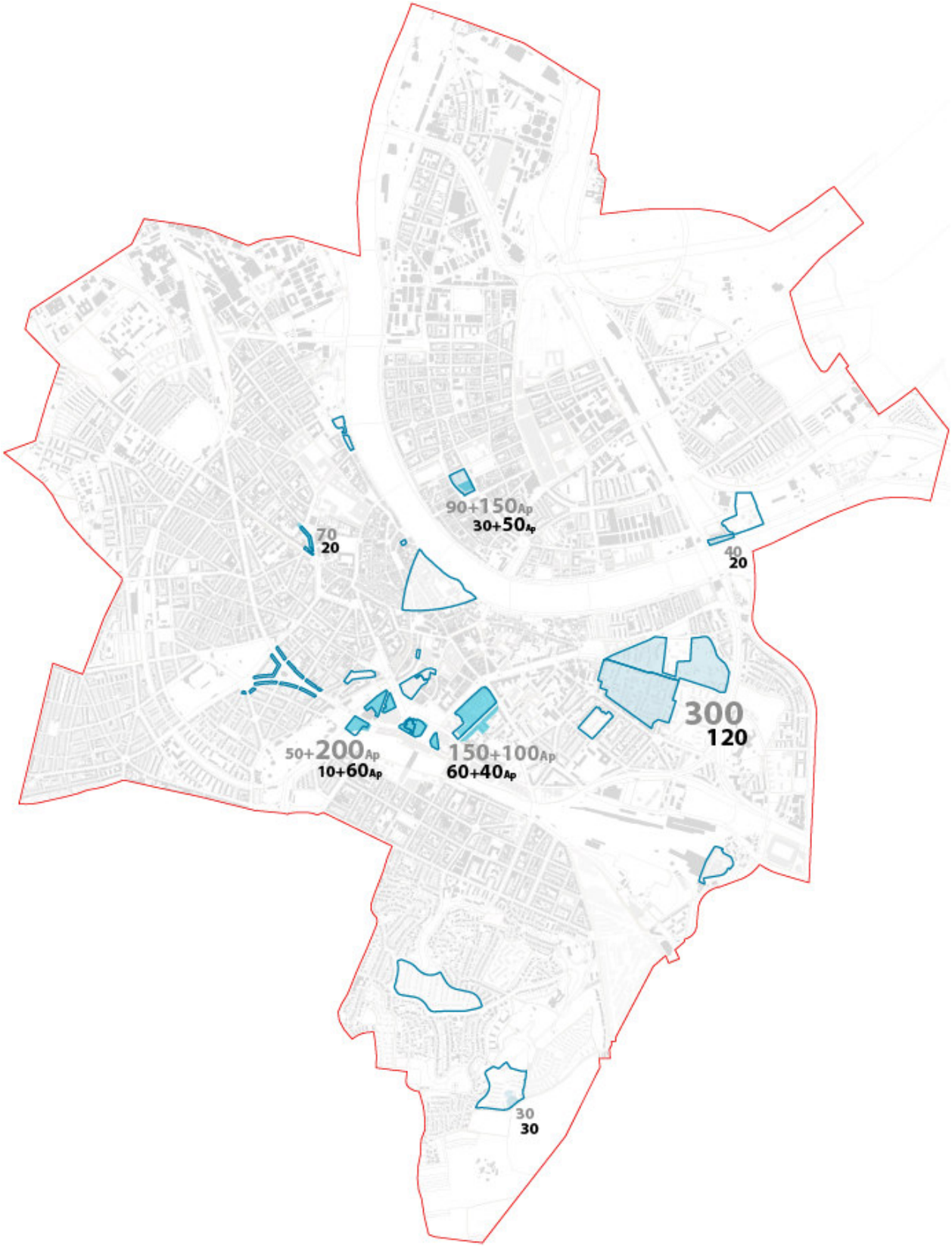
Die Erläuterungen orientieren sich jeweils am folgenden Schema: Nach einer Schilderung der Ausgangslage mit allfälligen Hinweisen auf Nachteile der aktuellen Bebauungsplanvorschriften werden die Planungsziele mit Interessenabwägung und Begründung der Stossrichtung von Massnahmen dargelegt. Zudem werden allfällige besondere Bezüge zu übergeordneten räumlichen Belangen wie dem kantonalen Richtplan und dem ISOS berücksichtigt. Abschliessend werden jeweils die vorgeschlagen konkreten nutzungsplanerischen Massnahmen dargelegt. In diesem Abschnitt finden sich auch die zugehörigen Plandarstellungen.

Mit dem vorliegenden Bericht werden 17 Bebauungspläne zur Änderung oder Aufhebung vorgeschlagen. Mehrheitlich dienen die Massnahmen der Vereinfachung der Bauvorschriften, auch um vorhandene Entwicklungsreserven besser zu mobilisieren. Wo sinnvoll möglich, werden die Vereinfachungen mit einer Erhöhung der baulichen Nutzungspotenziale verbunden. Ausgehend von einer für die jeweiligen Standorte plausiblen Aufteilung auf Wohn- und Arbeitsnutzungen wird die bauliche Kapazität der fraglichen Gebiete um ein theoretisches Potenzial von über 700 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern und über 400 zusätzlichen Arbeitsplätzen vergrössert. Die tatsächliche Ausnutzung dieser zusätzlichen Potenziale ist jedoch nur schwer abzuschätzen, da es sich bei den Bebauungsplangebieten oft um besondere bauliche Situationen handelt, auf welche die gesamtstädtischen Erfahrungswerte zur Mobilisierung von Nutzungsreserven nur mit grosser Unsicherheit übertragen werden können. Es ist davon auszugehen, dass nur ein Teil der neuen Potenziale im Planungshorizont bis 2035 auch ausgeschöpft wird.

Die Perimeter der „Projekt-Bebauungspläne“ und „Arealentwicklungs-Bebauungspläne“ mit Änderungen bei konkretem Bedarf werden mittel- und langfristig ebenfalls Bedeutung für die Innenverdichtung haben können. Es liegt in der Natur dieser Fälle, dass zum heutigen Zeitpunkt das Ausmass der Änderungen nicht vorhersehbar ist und die tatsächlichen Erneuerungspotenziale dieser Areale erst aufgrund einzelfallweiser städtebaulicher Untersuchungen bestimmt werden können.



Übersichtsplan der Bebauungspläne in Basel (Stichtag 1. Januar 2017)



Zur Änderung oder Aufhebung vorgeschlagene Bebauungspläne in Basel.
Davon blau hinterlegt Gebiete mit Verdichtungspotenzial infolge der vorgelegten Massnahmen.
(Langfristiges Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial in grau, Grobschätzung Mobilisierung bis 2035 in schwarz)

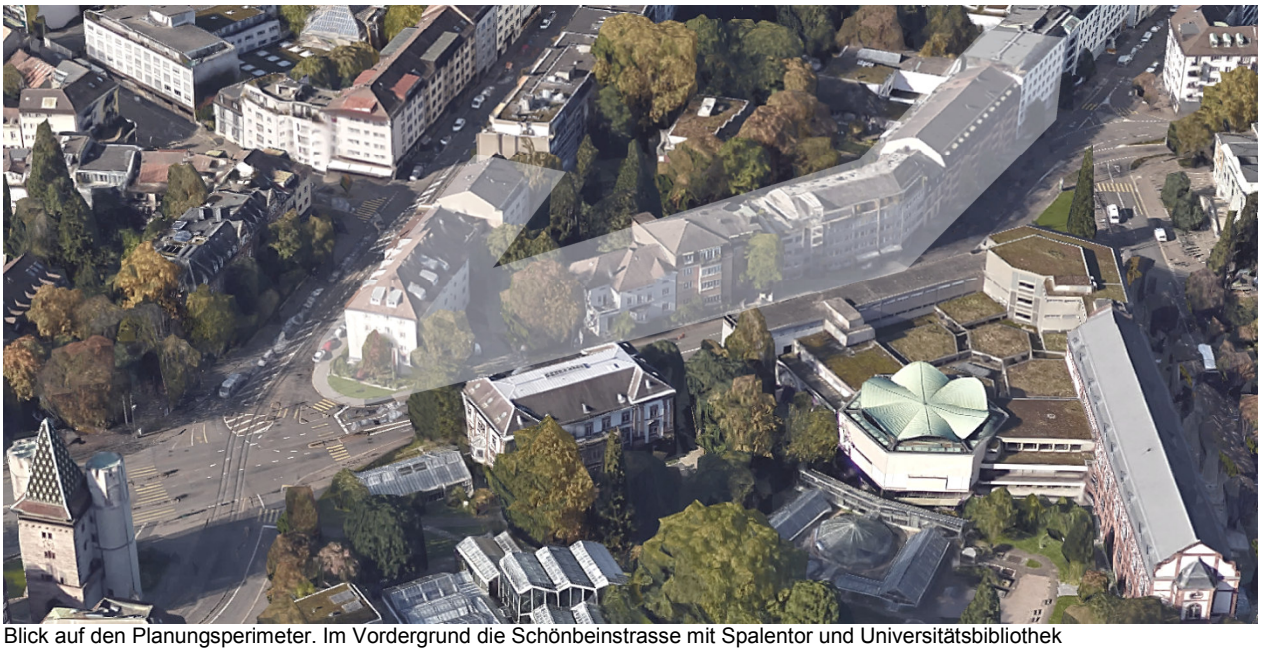
Übersichtstabelle der im Bericht thematisierten Bebauungspläne

Kap.	Bebauungsplan	BP-Änderung / Vereinfachung	BP-Aufhebung	Teilweise BP-Aufhebung	Zonenänderung	Vergrösserung Nutzungspotenzial	
5.3	BP 14 Missionsstrasse / Schönbeinstrasse / Mittlere Strasse		X		X	X	
5.4	BP 17 Gundeldingerrain		X		X		
5.5	BP Nr. 18 und Nr. 83, Gebiet beidseits der Gellertstrasse / Zürcherstr. / Lehenmattstr. / St. Alban-Teich / Sevogelstr. / Hardstrasse / St. Alban-Ring	X		X		X	
5.6	BP 25, Wolfareal	X					
5.7	BP 26, Claraplatz / Claragraben / Klingentalstrasse / Untere Rebgasse / Rappoltshof		X		X	X	
5.8	BP 31 und 44, Gebiet Steinentorstrasse / Klosterberg / Wallstrasse			X			
5.9	BP 41, 130, 147 sowie Zonenänderungen im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB	X	X		X	X	
5.10	BP 65, Johanniterbrücke / St. Johanns-Vorstadt / St. Johanns-Rheinweg		X		X		
5.11	BP 85, Engelgasse / Angensteinerstrasse / Hardstrasse / Grellingerstrasse			X			
5.12	BP 94, Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung) / Giornicostrasse / Seltisbergstrasse / Im Spitzacker	X			X	X	
5.13	BP 97, Rankhof-Areal / Grenzacherstrasse / Eisenbahnweg	X				X	
5.14	BP 98, Holbeinstrasse / Schertlingasse / Rümelinsbachweg			X			
5.15	BP 118, Paulusgasse (Westseite) / Arnold Böcklin-Strasse / Steinenring / Bundesplatz (Südseite) / Neubadstrasse / Bundesstrasse		X				
5.16	BP 119, Aeschengraben / St. Jakobs-Strasse / Nauenstrasse / Gartenstrasse / Parkweg		X		X	X	
5.17	BP 124, Südöstliche Seite der Eisengasse (Nr. 7–13) / Elftausendjungferngässlein / Martinskirchplatz		X				
5.18	BP 131, Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade	X				X	
5.19	BP 139, Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz		X		X	X	

5.3 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 14 „Missionsstrasse / Schönbeinstrasse / Mittlere Strasse“

5.3.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplanperimeter überlagert die Zonen 3 und 4 entlang der Mittleren Strasse, Schönbeinstrasse und dem östlichsten Ende der Missionsstrasse. Die Vorschriften beinhalten nach einzelnen Abschnitten differenzierte maximale Höhenkoten für Wand- und Traufhöhen. Diese sollten ein niedriges, geordnetes Gegenüber zum Spalentor, den universitären Bauten an der Schönbeinstrasse und dem Bernoullianum begünstigen. Die angestrebte Einheitlichkeit und eine die Topografie betonende Treppung der Traufhöhen wurde allerdings auch nach über siebzig Jahren Bestehen des Bebauungsplans nicht erreicht. Für ein Projekt der Adullam-Stiftung wurde der Bebauungsplan zudem schon 1955 um eine Ausnahmegenehmigung für eine fünfgeschossige Bebauung ergänzt.



Blick auf den Planungsperimeter. Im Vordergrund die Schönbeinstrasse mit Spalentor und Universitätsbibliothek

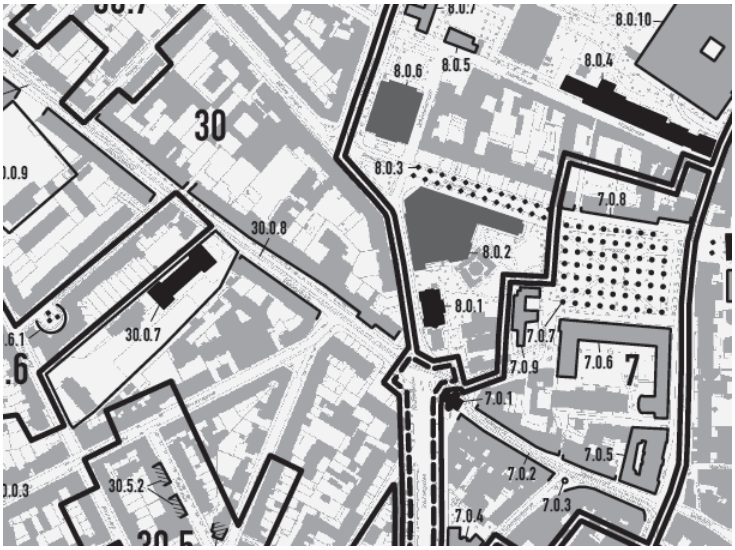
5.3.2 Planungsziele, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Mit der Einbettung in bereits fünfgeschossige Bebauungen mit dem Alterszentrum Adullam im Norden und der Zone 5a an der Missionsstrasse im Westen und angesichts der Lage an breiten Stadtachsen kommt der Bebauungsplanperimeter für eine fünfgeschossige Blockrandbebauung infrage. Damit kann zusätzliches Wohnraumpotenzial an einer zentralen Lage geschaffen werden. Der mitten im Bebauungsplan befindliche Kopfbau an der Kreuzung Missionsstrasse mit den Ringstrassen verfügt bereits heute über fünf Geschosse. Stadträumlich stünde damit weniger die Verbindung mit den niedrigeren universitären Bauten der gegenüberliegenden Strassenseite über verwandte Gebäudehöhen im Vordergrund, sondern die Lesart der Ringstrassen als Schnittstelle von geschlossenen meist fünfgeschossigen Quartierstrukturen auf der einen Seite und der offeneren universitären „Landschaft“ mit einzelnen Solitärbauten auf der anderen Seite.

Der Bebauungsplan 14 soll deshalb aufgehoben und die bestehenden Zonen 3 und 4 im Planungsperimeter sollen neu durch die Zone 5a ersetzt werden. Die Ausdehnung der bestehenden Baumschutzzone im Hofbereich wird durch die vorliegenden Massnahmen nicht verändert.

5.3.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter enthält keine Bauten des Denkmalinventars. Das Quartier Am Ring ist im ISOS grossflächig den Erhaltungszielen A und B zugeordnet. Der Planungsperimeter befindet sich in der weniger strengen Kategorie B mit dem Ziel der Erhaltung der wesentlichen strukturbildenden Elemente eines Gebietes. Mit der Ermöglichung von fünfgeschossigen Bauten in Blockrandbebauung bleibt der Planungsperimeter im Rahmen der für diesen Stadtteil typischen baulichen Begleitung der grösseren Strassenzüge.

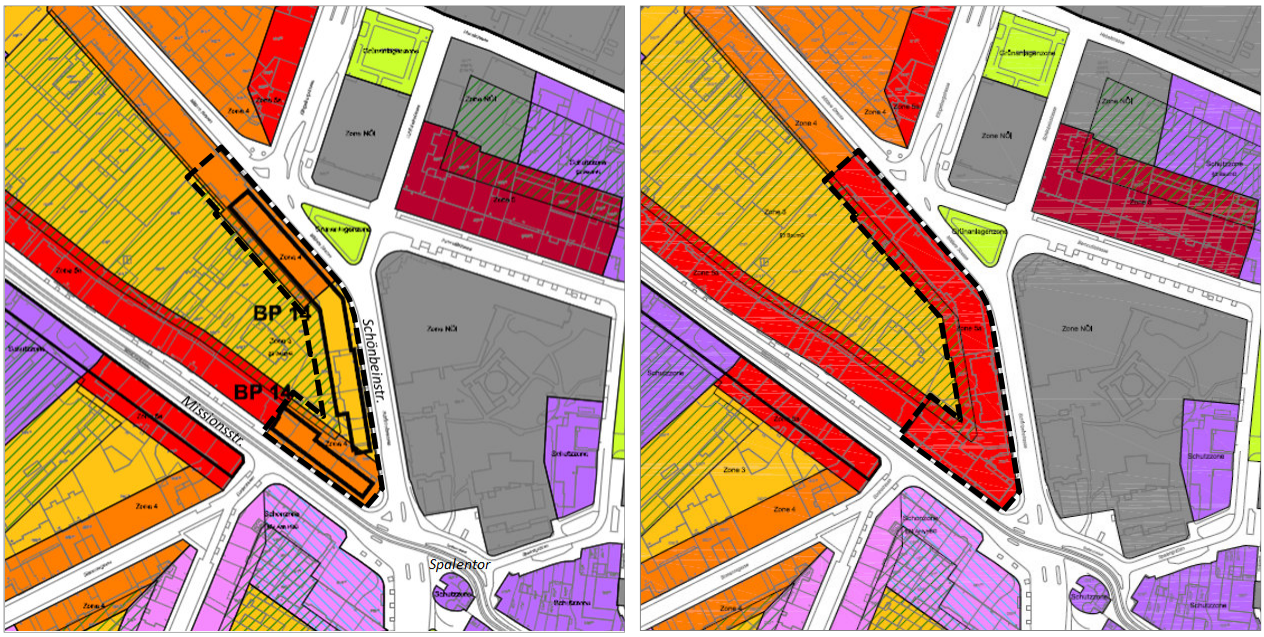


Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Die Aufzonungen leisten einen Beitrag zur Innenverdichtung an gut erschlossener zentraler Lage. Der Zuwachs an theoretischer Nutzungskapazität entspricht Wohnraum für rund siebzig Einwohner/-innen. Wie schnell und in welchem Ausmass diese Reserven mobilisiert werden, kann nicht vorhergesagt werden. Der Verzicht auf speziell herabgesetzte Wandhöhen schafft zudem mehr Spielraum für adäquate Höhen der strassenzugewandten Sockelgeschosse.

5.3.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.3.4.1 Bestehende / neue Zonen



Zonenplan und BP bestehend (links), Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter

Mit dem Ersatz der Zonen 3 und 4 im Planungsperimeter durch die Zone 5a entsteht im Blockrandbereich eine von der Missionsstrasse über die Schönbeinstrasse, Mittlere Strasse und Klingelbergstrasse durchgehende Zone 5a.

5.3.4.2 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 14 vom 10. Juni 1943 beinhaltet folgende Vorschriften:

1. _
2. _

Der Grosse Rat beschliesst ferner aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes, die folgenden speziellen Bauvorschriften:

1 In dem Gebiet, das gemäss Plan Nr. 4484 den Zonen 4 und 3 neu zugewiesen wird, dürfen die Wand- und Firsthöhen die im Plan Nr. 4484 eingetragenen Koten nicht überschreiten (diese beschränken die Wandhöhe auf 13,10 m an der Missionsstrasse, auf 10,70–12,50 m an der Schönbeinstrasse und auf 12,50–13,50 m an der Mittleren Strasse; die Firsthöhe auf 17,60 m an der Missionsstrasse, auf 15,20–17 m an der Schönbeinstrasse und auf 17–18 m an der Mittleren Strasse).

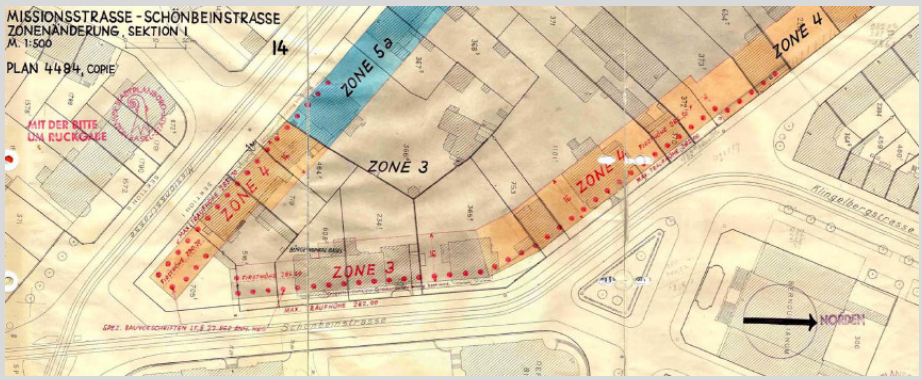
2

3 Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.1)

4Der Regierungsrat wird ermächtigt, als Ausnahme von diesen Vorschriften in Anwendung von § 154a des Hochbautengesetzes2) für ein von der Baukommission und der Stadtbildkommission genehmigtes Neubauprojekt des Pflegeheims der Adullam-Stiftung auf der Liegenschaft Mittlere Strasse 15 die Erstellung eines fünften Vollgeschosses zu bewilligen.3)

3. _

1) Ziff. 2 Abs. 3 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).
2) § 154a des Hochbautengesetzes in der Fassung des G vom 10. 5. 1962.
3) Ziff. 2 Abs. 4 eingefügt durch GRB vom 15. 12. 1955



Plan 4484 zum BP Nr. 14

5.4 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 17 „Gundeldingerrain“

5.4.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan überlagert die im Bruderholz übliche Zone 2a für eine offene zweigeschossige Bebauung. Er sollte mit zusätzlichen Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude und zur Dachneigung eine einheitliche Wirkung der Bebauung erreichen. Mit einer Höhenbeschränkung im südlichsten Teil an der Hohe Winde-Strasse sollte zudem eine Verbauung des nach Norden offenen Charakters der Grünanlage an der Bruderholzallee vermieden werden. Trotz Bebauungsplan finden sich in weiten Teilbereichen des Perimeters keine einheitlichen Ensembles mehr.



Blick in Richtung Südwest auf den Planungsperimeter.

5.4.2 Planungsziele, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Die wesentlichen Gebietsqualitäten wie die offene Bebauung, maximale Längen von Hausgruppen oder verwandte Geschossigkeiten und Ausrichtungen von Gebäuden können auch über die Ziffernzone, die bestehenden Baulinien und den Gestaltungsparagraphen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes erreicht werden. Mit der im Bebauungsplan verankerten Bandbreite von zulässigen Dachneigungen liessen sich keine zusätzlichen Qualitäten gewinnen. Eine ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans ist deshalb für den grössten Teil des Perimeters möglich. Lediglich im südlichsten Bereich an der Hohe Winde-Strasse, wo zur Sicht von der Bruderholzallee eine weitere bauliche Höhenentwicklung in der Hanglage vermieden werden soll und sich ein Ensemble giebelständiger Einzelbauten von guter architektonischer Qualität befindet, soll die Aufhebung des Bebauungsplans durch eine Umzonung von der Zone 2a in die Schonzone begleitet werden. Das gleiche gilt für den Bereich der noch sehr einheitlichen und gut sichtbar gelegenen Hausgruppen der Bruderholzallee 19–47. Mit den Schonzonen lassen sich die lokalen Qualitäten flexibler sichern als mit dem Bebauungsplan.

5.4.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Im Perimeter des Bebauungsplans befinden sich keine Inventarobjekte. Das Gebiet ist im ISOS grossflächig dem Erhaltungsziel B zugeordnet, für die Teilbereiche 23.2 und 23.1 gilt das Erhaltungsziel A. Die Vorschriften des aufzuhebenden Bebauungsplans gewährleisten keinen besseren Schutz dieser Ensembles als die bestehende Ziffernzone 2a in Verbindung mit den bestehenden Baulinien. Die beiden der höchsten Schutzkategorie zugewiesenen ISOS-Teilbereiche 23.1 und 23.2 werden in die Ortsbildschonzone überführt, welche den Charakter dieses Ensembles besser schützen kann.



Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Die vorgeschlagenen Massnahmen haben nur geringfügige Auswirkungen auf das bauliche Ausnutzungspotenzial. Die nutzungsplanerischen Massnahmen zielen primär auf eine Vereinfachung der baurechtlichen Vorgaben bei Wahrung der örtlichen Qualitäten.

5.4.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.4.4.1 Bestehende / neue Zonen



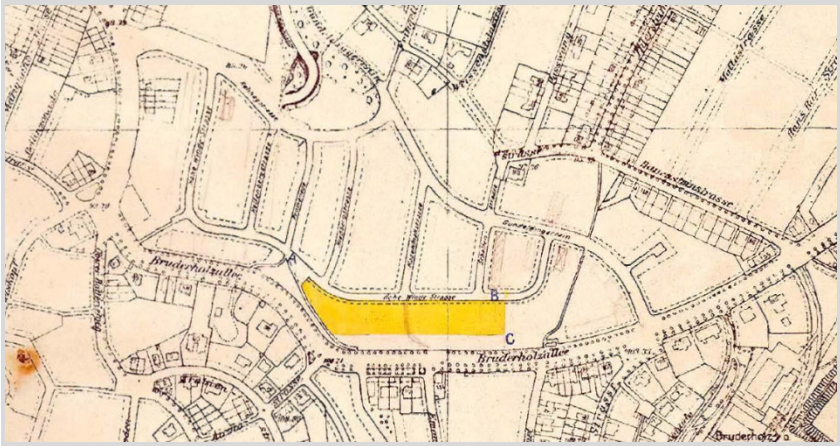
Zonenplan und Bebauungsplan bestehend (links), Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter

5.4.4.2 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 17 vom 1. März 1945 beinhaltet folgende Vorschriften:

1
2 Der Grosse Rat setzt ferner gemäss § 8 des Hochbautengesetzes für das durch den Bebauungsplan Nr. 4336 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung 1:1000 vom 12. Dezember 1942 erschlossene Gebiet die folgenden speziellen Bauvorschriften fest:
1. Zur Erreichung einer einheitlichen Überbauung des südlich des Gundeldingerrains und der alten Hauensteinstrasse gelegenen Areals soll
a) die Bebauung den Nord-Süd gerichteten Strassen folgen;
b) die Dachneigung überall grösser als 25° sein, jedoch 35° nicht überschreiten;
c) zwischen den Punkten A, B, C kein Bauteil irgendwelcher Art die Höhenkote 350 m ü/Meer überschreiten.
2. Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.1)

1) Abs. 2 Ziff. 2 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).



Plan Nr. 4336 zum BP Nr. 17

5.5 Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 83, „Gebiet beidseits der Gellertstrasse / Zürcherstrasse / Lehenmattstrasse / St. Alban-Teich / Sevogelstrasse / Hardstrasse / St. Alban- Ring“ und „Gellert: Ergänzung (südlich der Gellertstrasse)“ sowie neuer Bebauungsplan im Bereich nördliches Gellert

5.5.1 Ausgangslage

Mit dem 1945 beschlossenen Bebauungsplan 18 sollte gemäss Ratschlag der vornehme Charakter des Gebietes mit der offenen, möglichst lockeren und durchgrünten Bebauung gesichert werden. Die wesentlichen Elemente des bestehenden Bebauungsplans sind – ausgehend von der Ausnutzung, Geschossigkeit und Gebäudekonstruktion der Zone 3 – eine offene Bauweise wie in der Zone 2a, eine reduzierte Wandhöhe von maximal 10 m, eine starke Beschränkung von Dachausbauten, ein Verbot von Sockelgeschossen und nördlich der Gellertstrasse eine Beschränkung der Bebaubarkeit auf 20% der Parzellenfläche.

Der 1963 beschlossene Bebauungsplan 83 überlagert den Bebauungsplan 18 im Bereich südlich der Gellertstrasse und erlaubt dort ausnahmsweise grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen, wobei die übrigen Nutzungsvorschriften des Bebauungsplans 18 weiter Gültigkeit behalten.
Die gegenwärtige Situation ist unter verschiedenen Gesichtspunkten ungünstig: Die Vorschriften stammen aus der Zeit vor der Verabschiedung des aktuellen Bau- und Planungsgesetzes und verweisen auf inzwischen altrechtliche Zonenvorschriften und Berechnungsmethoden von Ausnutzungen. Dies schafft Rechtsunsicherheiten für die heutige Anwendung. Das Sockelgeschoss existiert im neuen Bau- und Planungsgesetz nicht mehr. Die Vorgaben zur offenen Bebauung gemäss Zone 2a sind in etlichen Fällen zwar vom Grundsatz aber nicht im Rahmen der Geometrien der Zone 2a eingehalten worden. Angesichts des Wohnraummangels ist auch die grossflächige Beschränkung von Dachausbauten nicht mehr angemessen. Die Beschränkung der Wandhöhe für dreigeschossige Bauten auf 10 m anstelle der sonst in der Zone 3 möglichen 11 m erscheint aus heutiger Sicht ebenfalls nicht mehr zwingend.



Blick in Richtung Nordwest auf den Planungsperimeter

5.5.2 Planungsziele, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Im Planungsperimeter lassen sich Gebiete mit unterschiedlichen spezifischen Qualitäten unterscheiden:

Das Gebiet südlich des Rennweges wird von einer meist dem Blockrand folgenden, klassische Strassenräume bildenden Bebauung geprägt. Die historische Bausubstanz und die ähnlichen Gebäudehöhen tragen hier massgeblich zur Qualität des Ortsbildes und der Atmosphäre bei. Ein

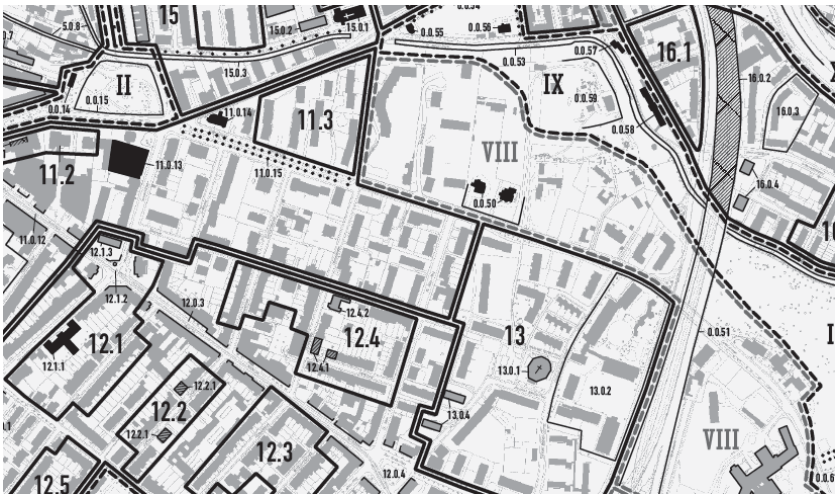
beträchtlicher Teil dieses Gebiets ist inzwischen auch nicht mehr der Zone 3, sondern den Stadt- und Dorfbildschutz- und -schonzonen zugewiesen. Mit der ersatzlosen Aufhebung der Bebauungspläne in diesem Teilgebiet können deshalb die räumlichen Qualitäten gewahrt werden. Die besonderen Beschränkungen für Dachausbauten entfallen. Dafür wird auf die hier ohnehin unrealistische und unpassende Ausnahmeoption des Bebauungsplans 83 für grössere Geschosszahlen und Hochhäuser verzichtet.

Im Gebiet nördlich des Rennwegs soll der offene, von Grünflächen durchzogene, relativ frei gesetzte Mix von Zeilenbauten und höheren Punktbauten weiterhin als besondere Qualität des Gebiets erhalten werden. Dies gilt auch für die besonders grosszügigen, parkähnlichen Grünräume nördlich der Gellertstrasse. Die bisherigen Bauvorschriften sollen hier zu einem einfacher handhabbaren Bebauungsplan zusammengefasst werden. Dieser soll im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand einerseits eine zeitgemässe Weiterentwicklung mit Dachausbauten erleichtern, andererseits im Gebiet zwischen Rennweg und Gellertstrasse auch weiterhin Spielräume für punktuelle Neuentwicklungen in die Höhe ohne eine Vielzahl von Einzelbebauungsplänen zulassen. Dazu sollen bei einer moderat erhöhten Ausnutzungsziffer Ausnahmen für höhere Bauten unterhalb der Hochhausgrenze möglich bleiben. Für eine noch weiter gehende bauliche Neuordnung, die primär im grosszügig parzellierten Gebiet nördlich der Gellertstrasse langfristig nicht ausgeschlossen ist, wären im Einzelfall massgeschneiderte Bebauungspläne sinnvoller. Ein entsprechendes Vorgehen wurde für den Fall Magnolienpark bereits umgesetzt.

Mit einer Aufhebung der Bebauungspläne 18 und 83 südlich des Rennweges und einer Zusammenführung in einem neuen vereinfachten Bebauungsplan nördlich des Rennweges können die oben dargelegten Zielsetzungen verfolgt und eine verträgliche Weiterentwicklung der besonderen Qualitäten des Gebiets ermöglicht werden. Die bestehenden Zonen und die Baumschutzschraffur werden durch die vorgeschlagenen Massnahmen nicht geändert.

5.5.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter südlich des Rennweges mit seinem hohen Anteil historischer Bausubstanz ist in weiten Teilen der höchsten ISOS Schutzkategorie A zugeordnet (Gebiet 12.4) und enthält etliche Inventarbauten und Denkmäler. Die stadträumliche Qualität bleibt auch mit der Aufhebung der Bebauungspläne in diesem Teilraum gesichert. Die historisch wertvolle Substanz wird nämlich durch die bestehenden Stadt- und Dorfbildschutz- und -schonzonen bewahrt und die neu möglichen Dachausbauten in der Zone 3 fügen sich noch in den Rahmen ein, den die zwar meist nur zweigeschossige, aber mit grossen Wandhöhen und Mansardendächern stattliche historische Bebauung bildet. Die übrigen Teilräume des Perimeters sind im ISOS den weniger strikten Kategorien B (Gebiet 11.3), C (Gebiet 11) und der Umgebungszone der Kategorie b (Gebiet VIII) zugeordnet. Hier zielt das ISOS in erster Linie auf den Erhalt der Struktur und des Charakters der Gebiete. Die Vorschriften des neuen Bebauungsplans zielen bei einer moderaten Verdichtung auf die Erhaltung der strukturbildenden Elemente wie offene Bauweise und fliessende Freiräume ab.

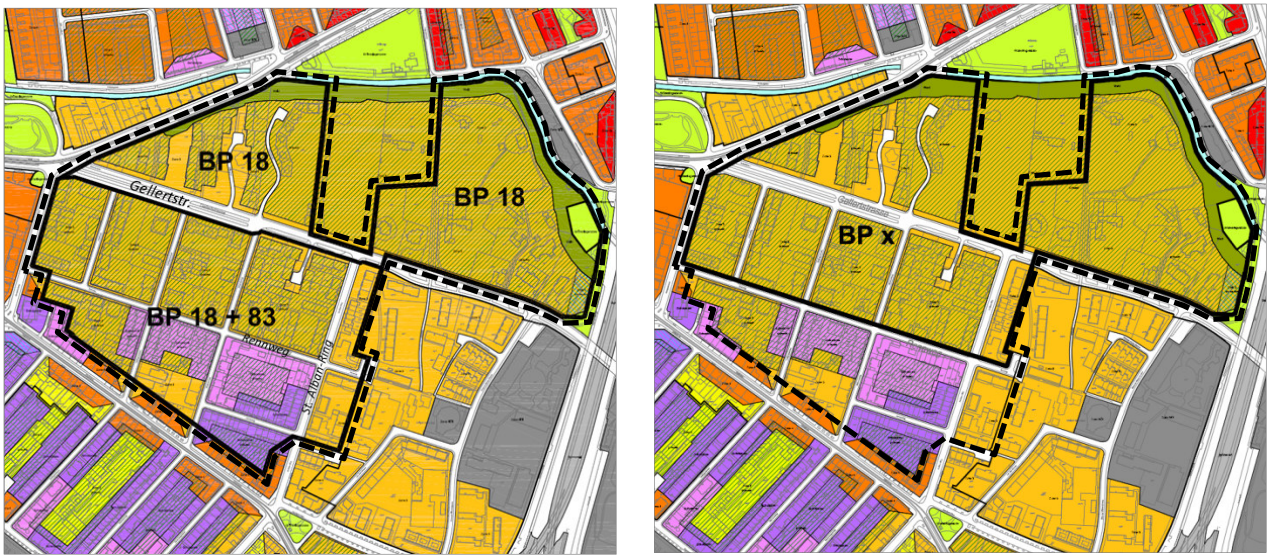


Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Die geplanten Massnahmen ermöglichen mit einer Erleichterung von Dachausbauten sowie einer Vereinfachung und moderaten Ausweitung der Möglichkeiten für punktuelle Verdichtungen in die Höhe eine bessere Nutzung der Wohnpotenziale des Gellert. Der Zuwachs an theoretischer Nutzungskapazität entspricht Wohnraum für rund 300 Einwohner/-innen.

Biotopverbund: Der nördlichste Teil des Planungsperimeters tangiert gemäss kantonalem Biotopverbundkonzept Vernetzungsbereiche für Wiesen- und Gehölzbiotope. Die vorgeschlagenen Massnahmen berücksichtigen dies: Im Bereich nördlich der Gellertstrasse bleibt der über das zonenübliche hinaus gehende Freiraumanteil von 80% gesichert. Auch im nicht mehr in den Korridoren liegenden Gebiet südlich der Gellertstrasse wird durch das Weiterführen einer offenen Bauweise in Verbindung mit der Möglichkeit, die zulässige Dichte auch über grössere Geschosszahlen zu erreichen, weiterhin eine grossflächige Durchgrünung begünstigt.

5.5.4 Nutzungsplanmassnahmen



Zonenplan mit bestehenden Bebauungsplänen (links) und neuem Bebauungsplan (rechts)

Die sich teilweise überlagernden Perimeter der Bebauungspläne 18 und 83 werden zu einem vereinfachten Bebauungsplan mit mehr Entwicklungsspielräumen zusammengefasst. Der Bereich südlich des Rennwegs wird aus den BP 18 und 83 entlassen. Zonenänderungen sind nicht vorgesehen.

5.5.4.1 Aufhebung der Bebauungspläne 18 und 83

Der aufzuhebende Bebauungsplan 18 beinhaltet folgende Vorschriften:

Gebiet beidseits der Gellertstrasse[1] **/ Zürcherstrasse / Lehenmattstrasse / St. Alban-Teich / Sevogelstrasse / Hardstrasse / St. Alban-Ring,** GRB vom 16. März 1945

1 Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes, setzt für das Gebiet beidseits der Gellertstrasse,
1. auf der Nordseite durch die Zürcherstrasse, Lehenmattstrasse, St. Alban-Teich und Baldeggerstrasse,[2]
2. auf der Südseite durch die Sevogelstrasse, Hardstrasse und St. Alban-Ring mit Inbegriff seiner östlichen Front begrenzt, folgende speziellen Bauvorschriften fest:
2 In Beziehung auf die Höhe der Gebäude, ihre Ausnützung zu Wohnzwecken und ihre Konstruktion gelten mit nachfolgenden Ausnahmen die Bestimmungen von Zone 3, in allen anderen Beziehungen dagegen die Bestimmungen von Zone 2a mit grüner Schraffur.
3 Die zulässige maximale Höhe der gegen die Allmend und gegen die Nachbargrenze gerichteten Gebäudewände wird auf 10 m festgesetzt.
4 Auf der Nordseite der Gellertstrasse darf die überbaute Fläche nur ca. 20% der in Frage stehenden Parzellen betragen.
5 Sockelgeschosse sind nicht zulässig.
6 Dachausbauten sind nur in sehr beschränktem Umfange gestattet.
7 Die Genehmigung der Baubegehren in diesen Abschnitten wird dem zuständigen Departement vorbehalten.[3]
8 § 26 des Anhangs zum Hochbautengesetz findet Anwendung.
9 Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.[4]
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) Nördlich der Gellertstrasse: siehe auch GRB Nr. 60 vom 10. 11. 1955; südlich der Gellertstrasse: GRB Nr. 83 vom 17. 1. 1963.
2) Ziff. 1 wurde durch Ziff. 2 lit. k des Bebauungsplans Nr. 206 vom 11. September 2013 aufgehoben.
3) Abs. 7 in der Fassung von § 53 Ziff. 34 C des Organisationsgesetzes vom 22. 4.1976.
4) Abs. 9 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).

Der ebenfalls aufzuhebende überlagernde Bebauungsplan 83 beinhaltet folgende Vorschriften:

Gellert: Ergänzung (südlich der Gellertstrasse), GRB vom 17. Januar 1963

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates sowie gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, beschliesst folgende Ergänzung der speziellen Bauvorschriften für den Gellert vom 16. März 1945[1]:
Der Regierungsrat und das zuständige Departement werden ermächtigt, in dem von diesen speziellen Bauvorschriften erfassten Gebiet südlich der Gellertstrasse gemäss § 7a des Hochbautengesetzes und den §§ 28ff. des Anhangs aus besonderen städtebaulichen Erwägungen ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Hochhäuser zu bewilligen.[2]
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) GRB Nr. 18.
2) In der Fassung von § 53 Ziff. 34 B des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976.

5.5.4.2 Neuer Bebauungsplan

Der neue, auf den Bereich nördlich des Rennwegs reduzierte neue Bebauungsplan XXX beinhaltet folgende Vorschriften:

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘064 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

In der Zone 3 gelten die gesetzlichen Vorschriften mit den folgenden Abweichungen:

2.1 Nördlich der Gellertstrasse beträgt der Freiflächenanteil mindestens 80% der massgeblichen Parzellenfläche.

2.2 Offene Bauweise südlich der Gellertstrasse:

a. Im Blockrandbereich gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m. Für Gebäudegruppen, die nicht länger als 50 m sind, müssen die Grenzabstände nicht eingehalten werden. Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als 6 m, werden der gleichen Gebäudegruppe zugerechnet. Anbauten muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.
b. Im Blockrandbereich sind Baukörper über Eck nicht zulässig.
c. Das zuständige Department kann Ausnahmen zu lit. a. und b. zulassen, wenn der offene Charakter der Bebauung eines Geviertes als Ganzes gewahrt bleibt.

2.3 Südlich der Gellertstrasse kann das zuständige Department aus städtebaulichen Erwägungen und bei guter Gestaltung höhere Bauten mit bis zu 9 Geschossen und mit Gebäudehöhen bis 30 m zulassen.

2.4 Sofern die Berechnung nach bebauungsplangemässem Vergleichsprojekt keine höhere Ausnutzung zulässt, beträgt die maximale Ausnutzungsziffer südlich der Gellertstrasse 1,6.

Erläuterungen:

Zu Pt. 2.1: Diese Vorschrift dient dazu, den parkartigen Charakter der Parzellen nördlich der Gellertstrasse auch künftig zu erhalten. Um keine Brüche zur bisherigen Regelung zu schaffen, kann zur Berechnung des Freiflächenanteils weiterhin die gesamte Parzellenfläche in der Zone 3 als Bezugsgrösse herangezogen werden und nicht nur die Freifläche hinter der Baulinie. Ausser den explizit definierten Abweichungen des Bebauungsplans gelten ansonsten die gesetzlichen Vorschriften zum Freiflächenanteil. Unter anderem darf deshalb auch im Bebauungsplanperimeter der grundsätzlich vorgesehene erhöhte Freiraumanteil von 80% analog BPG § 15,1 zur Wahrung einer von der Baulinie gemessenen Bautiefe von bis zu 12 m unterschritten werden. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten werden analog § 52 BPG nicht berücksichtigt.

Mit dem Wegfall der Einschränkung von Dachausbauten im gesamten BP-Perimeter wird auch im Gebiet nördlich der Gellertstrasse eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht. Eine noch weitergehende bauliche Neuordnung ist nördlich der Gellertstrasse langfristig durchaus möglich. Angesichts der sehr grosszügigen Parzellenzuschnitte wären dann aber im Einzelfall massgeschneiderte Bebauungspläne nach Bedarf mit eigener Planvorlage die angemessene Lösung. Ein entsprechendes Vorgehen wurde für den Magnolienpark bereits umgesetzt.

Zu Pt. 2.2: Die offene Bauweise ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Gebietes zwischen Gellertstrasse und Rennweg und soll deshalb beibehalten werden. Da der bisherige Verweis auf die Zone 2a mit maximalen Gebäudelängen von 25 m bzw. Gebäudegruppenlängen von maximal 35m und Tiefen von 12 m sich als nicht praktikabel erwiesen hat, werden nun im Bebauungsplan selbst konkrete Rahmenbedingungen mit mehr Spielraum für längere Gebäudegruppen definiert. Zahlreiche Gebäudegruppen im Planungsperimeter weisen nämlich eine deutlich grössere Länge als 35 m und eine grössere Tiefe als 12 m auf. Mit einer Maximallänge von 50 m und der zonengemässen Blockrandtiefe von 15 m kann der heutige Bebauungscharakter eher abgebildet werden. Im Bebauungsplanteil nördlich der Gellertstrasse sichert der grosse Freiraumanteil zusammen mit dem Verlauf der Baulinien eine offen Bauweise zum Strassenraum, so dass dort keine weiteren speziellen Vorschriften notwendig sind.



Mit dem bestehenden Bebauungsplänen nicht gedeckte Gebäudegruppen > 35 m und Einzelgebäude > 25 m (links)
Über den neuen Bebauungsplan nicht gedeckte Gebäude- und Gebäudegruppe > 50 m südlich der Gellertstrasse (rechts).
Jeweils rot markiert im Perimeter des neuen Bebauungsplanperimeters

Zu Pt. 2.2, lit. a: Ausserhalb des Blockrandbereichs hat die Vorschrift zur offenen Bauweise keine zusätzlichen Auswirkungen. In der Grundzone 3 gilt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben von Lichteinfallswinkel und 6 m Mindestgrenzabstand bereits grundsätzlich eine offene Bauweise. Im Blockrandbereich bewirkt die Vorschrift, dass im Gegensatz zur Grundzone 3 auch dort eine offene Bauweise mit mindestens 6 m Gebäudeabstand zwischen Gebäuden oder parzellenübergreifenden Gebäudegruppen realisiert werden muss, wenn diese länger als 50 m sind. Bei entsprechend grossen Parzellen sind auch über 50 m lange Gebäude zulässig, solange die seitlichen Grenzabstände von 3 m eingehalten werden.

Die Zustimmungspflicht für Anbauten, die Gebäude auf der anderen Seite einer Gebäudegruppe in ihrem Recht auf Anbauten beschränken, soll verhindern, dass einzelne Eigentümer Vorteile zulasten anderer erzielen. Diese Vorgabe entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur offenen Bauweise in der Zone 2a.

Zu Pt. 2.2, lit. b: Der Hinweis auf die Bauten über Eck erfolgt, weil diese den offenen Charakter des Gebiets besonders stark beeinträchtigen würden und das Gebiet massgeblich durch Zeilen und Punktbauten geprägt ist. Deshalb sollen sich Gebäude im Blockrandbereich auch in den Ecksituationen nur auf eine der in den Ecken zusammenlaufenden Baulinien beziehen und nicht als Bauvolumen um die Ecken herumgezogen werden. Ausserhalb des Blockrandbereichs prägen Gebäude über Eck wegen der grösseren Distanz zur Strasse den öffentlichen Raum weniger stark und werden deshalb nicht speziell geregelt.

Zu Pt. 2.2, lit. c: Mit der Öffnungsklausel für Ausnahmen kann zum Beispiel besonders guten Lösungen, besonderen Verhältnissen wie z.B. bei ungünstigen Parzellenzuschnitten und historisch gewachsenen geringeren Gebäudeabständen Rechnung getragen werden.

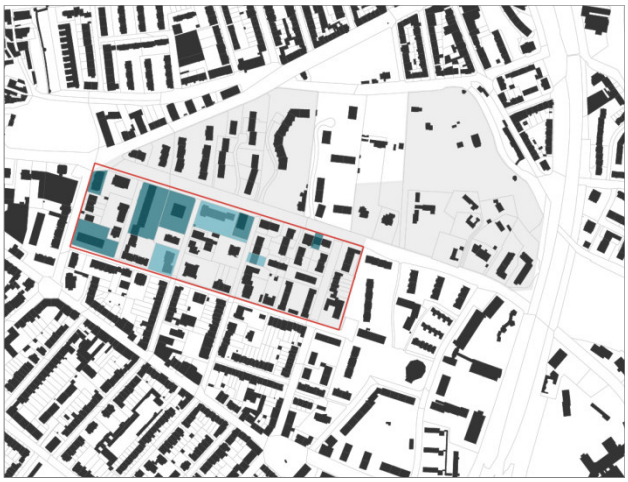
Zu Pt. 2.3: Die Möglichkeit, im Einzelfall die zulässige bauliche Dichte auch über grössere Gebäudehöhen zu realisieren, entspricht dem heutigen Charakter des Gebiets zwischen Gellertstrasse und Rennweg. Der Spielraum für mehr Höhe ermöglicht eine moderate Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der gebietstypischen offenen Bauweise mit starker Durchgrünung. Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift, die nicht in jedem Fall gerechtfertigt ist. Als Grundlage für die Rechtfertigung grösserer Gebäudehöhen kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gefordert werden. Die Begrenzung auf Höhen bis 30 m und neun Geschosse orientiert sich an den bereits bestehenden höheren Punktbauten im Planungsgebiet und an den Grenzen, ab denen die besonderen Normen für Hochhäuser zu beachten wären. Zonengemässe Abstands-, Belichtungs- und Freiflächenregeln sind einzuhalten.



Bestehende Gebäude mit mehr als drei bis zehn Vollgeschossen

Zu Pt. 2.4: Die maximale Ausnutzungsziffer von 1.6 liegt über dem in der Zone 3 sonst gültigen Wert von 1.0. Aufgrund des altrechtlichen Bezugs des bisherigen Bebauungsplans mit Strassenzuschlägen sind die heutigen Ausnutzungsziffern aber nicht direkt mit den Möglichkeiten zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans vergleichbar, die je nach Parzellenzuschnitt höher lagen. Vor allem kann je nach zufälliger Lage und Form bei etlichen Parzellen mit dem zonengemässen Vergleichsprojekt entlang der Bau- und Strassenlinie ohnehin eine Ausnutzungsziffer von nahezu 1.6 erreicht und in wenigen Fällen sogar überschritten werden. Die generell höhere Ausnutzungsziffer schafft hier somit primär einen Ausgleich für grosszügige Parzellen mit weniger Strassenanstoss. Diese vom Strassenanstoss etwas unabhängigeren Dichtepotenziale sind im Planungsperimeter sinnvoll, weil die typische und weiterhin angestrebte Bebauung gerade nicht eine geschlossene Strassen- und Blockrandbebauung ist. Zonengemässe Abstands-, Belichtungs- und Freiflächenregeln sind einzuhalten, auch wenn deshalb die Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.6 nicht erreicht werden kann.

Der Hinweis auf das „bebauungsplangemässe“ Vergleichsprojekt als alternative Berechnungsoption zur Bestimmung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche deutet darauf hin, dass das Vergleichsprojekt über eine Blockrandbebauung zu kalkulieren ist, die den Bebauungsplanvorgaben zur offenen Bauweise entspricht.



Bestehende AZ > ca.1.3 (blau), ca.1.4 bis 1.9 (dunkelblau)

5.6 Änderung des Bebauungsplans 25, Wolfareal

5.6.1 Ausgangslage

Der auf einer Industriezone gelegene Bebauungsplanperimeter befindet sich im Landeigentum der Einwohnergemeinde Basel und ist ein Schwerpunkt für Baurecht nehmende industriell, gewerbliche KMU. Der ursprüngliche Bebauungsplanperimeter stimmt nicht mehr exakt mit der heutigen Ausdehnung der Industriezone überein. Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen Beschränkungen für Emissionen und eine Wandhöhenbegrenzung auf 20 m (mit Ausnahmemöglichkeit), die vor allem der Lage auf einer Geländekuppe geschuldet ist und eine zu erdrückende Erscheinung gegenüber dem angrenzenden St. Jakob-Gebiet vermeiden soll. Eine unkontrollierte grossflächige Höhenentwicklung bis 40 m wäre vor allem auch wegen der bereits heute an die Kapazitätsgrenzen stossenden inneren Erschliessung des Gebiets kritisch.



Blick in Richtung Nordwest auf den bestehenden Bebauungsplanperimeter

5.6.2 Planungsziel

Die diversen Vorgaben des inzwischen siebzig Jahre alten Bebauungsplans betreffend Emissionen und Beeinträchtigungen der Umgebung sind heute durch den Umgebungsschutz für eingetragene Denkmäler, den Lärmempfindlichkeitsstufenplan und das allgemeine Umweltrecht obsolet geworden. Die entsprechenden sehr allgemeinen Bebauungsplanvorschriften stiften deshalb eher Unklarheit und sollen aufgehoben werden. Der Bebauungsplanperimeter soll zudem an die heutige Fläche der Industriezone angeglichen werden und auch die kleine südlichste Spitze des Areals umfassen.

Die Wandhöhenbegrenzung von 20 m soll weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Sie erlaubt eine für Gewerbegebiete sehr hohe bauliche Dichte und ist heute überwiegend noch nicht ausgeschöpft. Begründete Ausnahmen bleiben weiterhin erlaubt. Eine komplette Aufhebung des Bebauungsplans würde eine vertiefte städtebauliche und verkehrliche Konzeption erfordern. Sie kann deshalb allenfalls erst bei konkretem Bedarf auf Grundlage einer Gesamtarealstrategie erfolgen.

5.6.3 Spezielle raumwirksame Belange

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine Vereinfachung und Klärung des Regelwerks und tangiert andere raumwirksame Interessen nicht wesentlich.

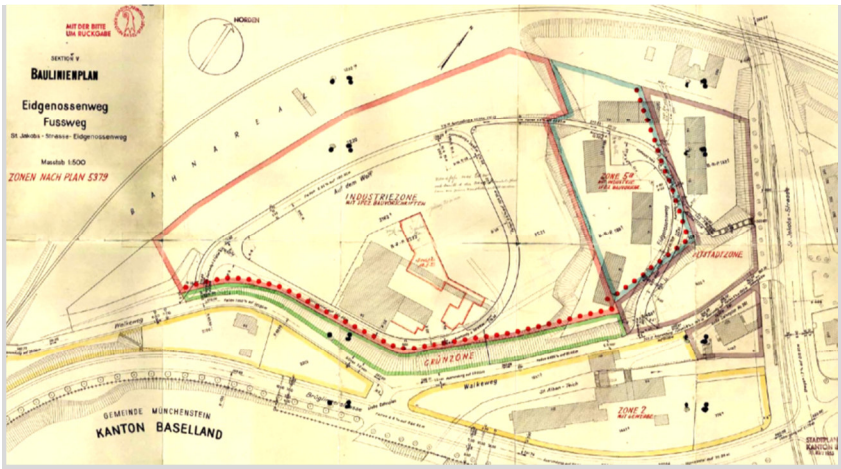
5.6.4 Nutzungsplanmassnahmen

Änderung des Bebauungsplans Nr. 25

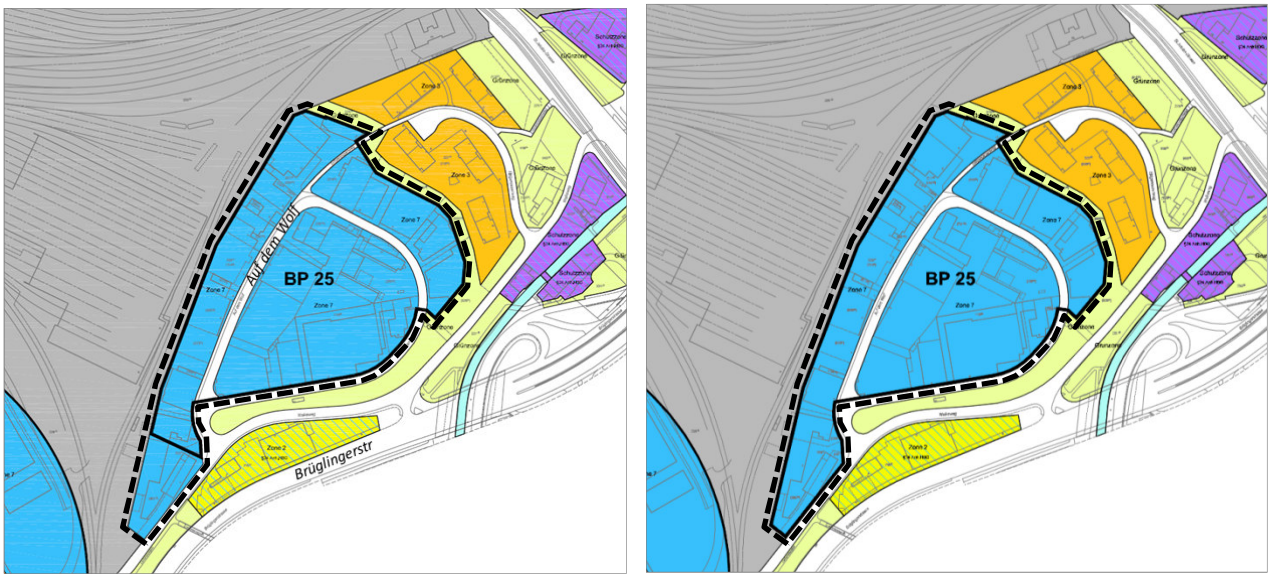
Gemäss den obigen Ausführungen sollen die als Streichung markierten Ziffern 3.c, und 4 des Bebauungsplans Nr. 25 vom 11. Juli 1946 aufgehoben werden und der Perimeter des Bebauungsplans an die aktuelle Grösse der Industriezone angepasst werden:

Wolfareal
GRB vom 11. Juli 1946
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes was folgt:
1.
2.
3. Für das der Zone 7 zugeteilte Gebiet werden ausserdem gemäss § 8 des Hochbautengesetzes die folgenden speziellen Bauvorschriften aufgestellt:
a)[1]
b)[2] In dem der Zone 7 zugeteilten Areal darf die Wandhöhe höchstens 20 m betragen. Das zuständige Departement wird jedoch ermächtigt, nach Anhörung der Stadtbildkommission Abweichungen von dieser Bauvorschrift zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und die Ausnahme für den Industriebetrieb von wesentlicher Bedeutung ist.
~~c) 1 Auf dem ganzen Gebiet sind alle baulichen und technischen Einrichtungen nach dem modernsten Stand der Technik und Wissenschaft so anzulegen und zu unterhalten oder abzuändern, dass sowohl eine andauernde als auch eine öfters sich wiederholende Belästigung der Nachbarn und der auf der Allmend verkehrenden Personen durch Rauch, Russ, Ausdünstung oder andere Übelstände vermieden wird.~~ [4]
~~2 Insbesondere sind alle Vorkehrungen zu treffen, dass die Sportplätze auf dem Stadion St. Jakob, das Gundeldingerquartier und die historischen Bauten von St. Jakob nicht beeinträchtigt werden.~~ [4]
~~3 Einrichtungen, die in den Abs. 1 und 2 dieses Abschnittes angeführten Anforderungen nicht genügen, können durch den Regierungsrat im Betrieb eingestellt werden.~~ [4]
~~4. Auf dem ganzen Gebiet dürfen die zu errichtenden Bauten das Bild und die Umgebung der Bauwerke von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung (Siechenhäuser und Kirche von St. Jakob), die im Denkmalverzeichnis eingetragen sind, nicht beeinträchtigen.~~ [4]
5.[3] Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

[1] Ziff. 3 lit. a dahingefallen infolge Zonenänderung anlässlich der Zonenplanrevision (vgl. GRB vom 17. 12. 1987).
[2] Ziff. 3 lit. b: Vorausgehender Satz in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).
[3] Ziff. 5 dahingefallen durch die Revision der §§ 3 (in der Fassung des G vom 20.10. 1977), 3a (in der Fassung des GRB vom 17. 10 1985) und 4 (in der Fassung des GRB vom 17. 10 1985) des Anhangs zum Hochbautengesetz.



Plan Nr. 5379 zum BP25



Zonenplan mit bisherigem (links) und neuem Bebauungsplanperimeter (rechts) des BP 25

5.7 Zonen- und Baulinienänderungen sowie Aufhebung des Bebauungsplans 26, „Claraplatz / Claragraben / Klingentalstrasse / Untere Rebgasse / Rappoltshof“

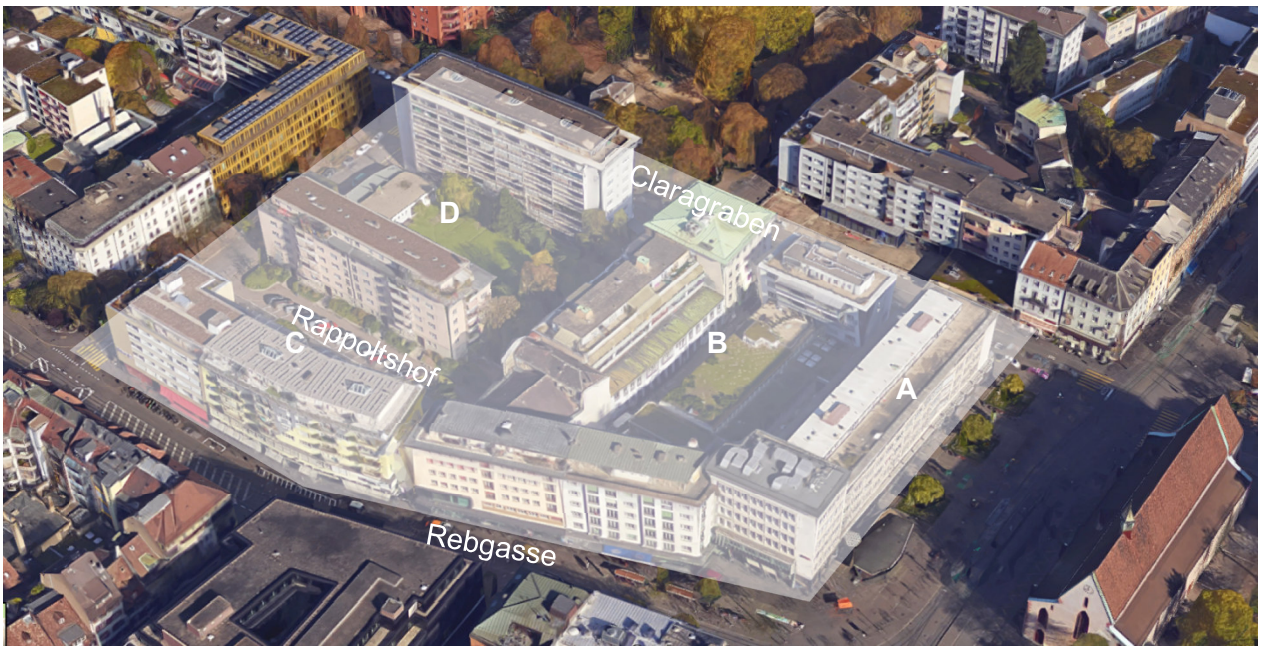
5.7.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 26 entstand im Zuge der umfassenden Korrektionspläne für das Klein-Basel in den Jahren 1945 und 1946. Er bildete die Grundlage für die heutige, in der Folgezeit errichtete Bebauung des zuvor noch kleinstteilig bebauten Gebietes. Der bestehende Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

- Detaillierte Vorgaben für einen repräsentativen Bau zum Claraplatz in der Zone 5 (Bereich A)
- Von Fall zu Fall durch den Regierungsrat zu beschliessende spezielle Vorschriften für den Bereich um das Teichgässlein bis zum Rappoltshof (Bereich B)
- Eine Zone 6 entlang der unteren Rebgasse mit der Zulässigkeit gewerblicher Anbauten im Vorgartenbereich zum Rappoltshof (Bereich C)
- Die Anordnung von Zeilenbauten parallel zum Claragraben im der Zone 5a zugewiesenen Geviert nördlich des Rappoltshofs mit der Möglichkeit, diese Zeilenbauten unter bestimmten Voraussetzungen mit grösserer Höhe zu bewilligen (Bereich D)

Aus heutiger Perspektive ist der Bebauungsplan unter mehreren Gesichtspunkten nicht optimal:

- Die Regelung von Sonderbauvorschriften von Fall zu Fall im Teilgebiet Teichgässlein ist kompliziert. Die Rahmenbedingungen sind unklar und die heutige Bebauung beruht nicht auf solchen Sonderbauvorschriften.
- Einige im Bebauungsplan verzeichnete Bau- und Strassenlinien entsprechen nicht den tatsächlich festgesetzten Linien und dann realisierten Bauwerken.
- Die Ausnahmenmöglichkeit für höhere Bauten im Teilperimeter nördlich des Rappoltshofes ist an altrechtliche Bedingungen gekoppelt, die für die heutige Bebauung und Nutzung nicht zutreffend sind.



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter (mit Kennzeichnung der BP-Teilbereiche A,B,C und D)

5.7.2 Planungsziele

Der teilweise unklare und widersprüchliche Bebauungsplan soll aufgehoben werden. Die wesentlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplans können durch reguläre Zonenplanfestsetzungen definiert werden:

Teilbereiche A und B: Im überwiegend gewerblich genutzten und bereits vollflächig bebauten Geviert um das Teichgässlein ermöglicht die Aufhebung des Bebauungsplans und die Umzonung von der Zone 5a in die Zone 5 eine vollflächige und mehrgeschossige Bebauung mit weiteren Verdichtungsmöglichkeiten.

Der zum Claraplatz orientierte wertvolle Inventarbau von Fritz Rickenbacher soll von der Zone 5 in die Schutzzone überführt werden. Für die Belichtungsansprüche der neuen Schutzzone sind die vor der Zuweisung geltenden Bedingungen entscheidend. Da die hofseitige Nachbarschaft gemäss bisherigem Bebauungsplan nur über fallweise spezielle regierungsrätliche Bauvorschriften bebaubar war und die bestehende Bausubstanz eine nur geringe Höhe aufweist, muss bei allfälligen baulichen Verdichtungen im Hofbereich um das Teichgässlein zu den Wohnungen in der Schutzzone auch künftig der übliche Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden. Da das stattliche Gebäude zum Claraplatz bereits heute die zonen- und bebauungsplangemässe Nutzung weitestgehend ausfüllt und auch im Denkmalinventar des Kantons verzeichnet ist, stellt die Überführung in die Schutzzone aus Perspektive des Nutzungspotenzials keine massgebliche Veränderung dar.

Für die zum Gebiet Teichgässlein orientierten Wohnungen der Randbebauungen an der Unteren Rebgasse und am Claragraben 81 bis 83 gewährleisten die grossen Parzellentiefen von rund

30 m und mehr, dass die Liegenschaftseigentümer auch in der voll bebaubaren Zone 5 selbst für die gute Belichtung des dort vorhandenen Wohnraums sorgen können.

Die vorgeschlagenen Zonenänderungen bieten somit einen einfacheren Ersatz für den Bebauungsplan mit der Pflicht zu speziellen Vorschriften von Fall zu Fall. Die neuen Zonenfestsetzungen schaffen zudem Spielraum für bauliche Erneuerungen und moderate Nachverdichtungen im Bereich um das Teichgässlein.

Teilbereich C: Auch im Teilbereich C mit der Sonderregelung für eingeschossige Vorbauten im Vorgartenbereich zum Rappoltshof wird die Aufhebung des Bebauungsplans vorgeschlagen. Bei den eingeschossigen gewerblichen Bauten im Vorgartenbereich der Zone 6 zum Rappoltshof soll zudem die Baulinie aufgehoben werden. Die damit mögliche grössere Bautiefe für die sechsgeschossige Bebauung zwischen Unterer Rebgasse und Rappoltshof bietet einen Anreiz, die unattraktiven eingeschossigen Anbauten zu ersetzten und neuen Geschäfts- und Wohnraum zu schaffen. Für die Fortsetzung der Bauflucht am Gässchen von der Unteren Rebgasse zum Rappoltshof wird dort im neu mehrgeschossig bebaubaren Bereich eine Baugrenze festgesetzt.

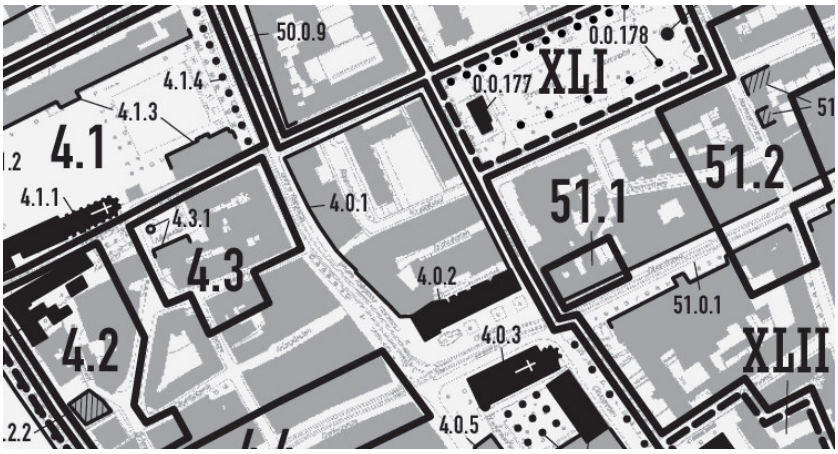
Teilbereich D: Im der Zone 5a zugeordneten Geviert zwischen Rappoltshof, Klingentalstrasse und dem Claragraben ist die im Bebauungsplan geforderte Zeilenbebauung realisiert. Dennoch ist die heutige sechs- bzw. neungeschossige Bebauung nur über den Bestandesschutz nach § 77 des Bau- und Planungsgesetzes gesichert. Die im Bebauungsplan verankerte Ausnahmemöglichkeit für höhere Bauten aufgrund der §§ 154 und 154a des altrechtlichen Hochbautengesetzes ist nämlich für die heutige bauliche Nutzung mit ihren sechs- und neungeschossigen Zeilenbauten nicht anwendbar. Die Ausnahmetatbestände beziehen sich auf den Ausgleich von Niveauunterschieden des Terrains und auf Gebäude zu öffentlichen Zwecken, was hier beides nicht der Fall ist. Auch der entlang der Klingentalstrasse errichtete eingeschossige Querbau entspricht nicht der Bebauungsplanvorgabe von Zeilenbauten parallel zum Claragraben.

Da der Bebauungsplan mit seinen altrechtlichen Bezügen somit heute eher Unklarheiten erzeugt und die bestehende Bebauung mit und ohne Bebauungsplan nur über den Bestandesschutz gesichert ist, kann auch dieser Teilperimeter aufgehoben werden. Für eine langfristig denkbare komplette neue bauliche Entwicklung des Gevierts mit weiterhin über die normalen Zonen hinaus gehender Höhenentwicklung wäre ein massgeschneiderter Bebauungsplan bei Bedarf anhand konkreter Projektanforderungen die angemessene Vorgehensweise. Auch mit dem bestehenden neungeschossigen Zeilenbau zur Claramatte besteht auf dieser Parzelle nach Aufhebung des Bebauungsplans noch eine Reserve von rund 2‘000 m^2 Bruttogeschossfläche und 500 m^2 bebaubarer Grundfläche, die bei Einhaltung des zonengemässen Freiflächenanteils von 50% noch realisiert werden könnten.

5.7.3 Spezielle raumwirksame Belange

Stadtentwicklung: Mit der Aufhebung des Bebauungsplans, den Zonenänderungen und Änderungen von Baulinien und Baugrenzen erfolgt keine grundlegende Neuausrichtung der Bebauung und Nutzungen im Planungsperimeter, sondern primär eine Klärung der baulichen Möglichkeiten und eine Bereinigung von Unstimmigkeiten zwischen verschiedenen Nutzungsplänen. Die begleitenden Zonenänderungen erlauben zudem eine moderate weitere bauliche Verdichtung an einer zentralen Geschäftslage der Stadt mit einem theoretischen Potenzial für rund 90 zusätzliche Einwohner/-innen und bis 150 Arbeitsplätze.

Ortsbildschutz: Der wertvolle moderne Bau von Fritz Rickenbacher am Claraplatz mit ISOS-Schutzziel A (Gebäudeeintrag 4.0.2) wird in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone überführt. Der Planungsperimeter ist ansonsten im ISOS der weniger strikten Kategorie C zugeordnet, die hier primär auf die Wahrung des städtebaulichen Charakters mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern zielt (Gebiet 4.0.1). Dieser Charakter wird auch mit der neuen Zonierung gewahrt.



Auszug ISOS

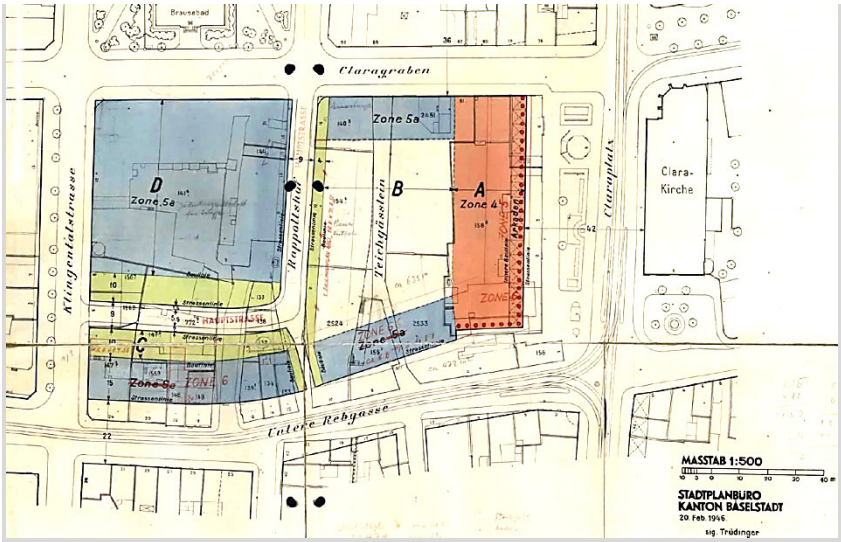
5.7.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.7.4.1 Aufhebung Bebauungsplan 26

Der aufzuhebende im Jahr 1946 beschlossene Bebauungsplan Nr. 26 beinhaltet folgende Vorschriften:

Claraplatz / Claragraben / Klingentalstrasse / Untere Rebgasse / Rappoltshof: Vorgartenareal
GRB vom 3. Oktober 1946
1.
2.
Der Grosse Rat erlässt ferner aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes sowie § 27 des Anhangs zum Hochbautengesetz folgende ergänzende und spezielle Bauvorschriften:
a)[1] Der Bau entlang des Claraplatzes ist als Bau mit repräsentativem Charakter nach einheitlichem Plan zu erstellen. Die Wandhöhe des in der Bauzone 6 liegenden Eckbaues darf das gesetzliche Mass bis maximal zur Kote 278,3 überschreiten. Der Bau ist mit Arkaden an der gegen den Claraplatz gerichteten Front und mit einem Flachdach auszubilden. Über dem Dachgeschoss sind keinerlei Aufbauten, ausser Kaminen und ähnlichen Einrichtungen (§ 153 HBG), zulässig. Die Fassadenpläne unterliegen der Genehmigung des zuständigen Departements.
b) Für das im Plan Nr. 5304 mit B bezeichnete Gebiet hat der Regierungsrat von Fall zu Fall spezielle Bau- und Zonenvorschriften festzusetzen.
c) Auf dem im Plan Nr. 5304 mit C bezeichneten Vorgartenareal entlang des Rappoltshofes sind in Abweichung von § 39 des Hochbautengesetzes Anbauten zu gewerblichen Zwecken, deren Firsthöhe maximal 4,5 m beträgt, zulässig.
d)[2] Auf der im Plan 5304 mit D bezeichneten Fläche sind Bauzeilen parallel zum Claragraben zu orientieren. Eine die Zonenvorschriften übersteigende Bebauung kann ausnahmsweise aufgrund der §§ 154 und 154a des Hochbautengesetzes bewilligt werden.
e)[3] Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

[1] Ziff. 2 lit. a in der Fassung des GRB vom 27. 12. 1951; letzter Satz in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).
[2] Ziff. 2 lit. d in der Fassung des GRB vom 29. 6. 1950 und von § 53 Ziff. 34 D des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976. § 154 HBG abgeändert durch § 53 Ziff. 32 des Organisationsgesetzes vom 22. 4. 1976; vorher hatte Abs. 3 durch G vom 19. 5. 1962 eine neue Fassung erhalten. § 154a HBG in der Fassung des G vom 10. 5. 1962.
[3] Ziff. 2 lit. e in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8.. 1990).



Auszug Plan Nr. 5304 zum BP 26

5.7.4.2 Bestehende / neue Zonen

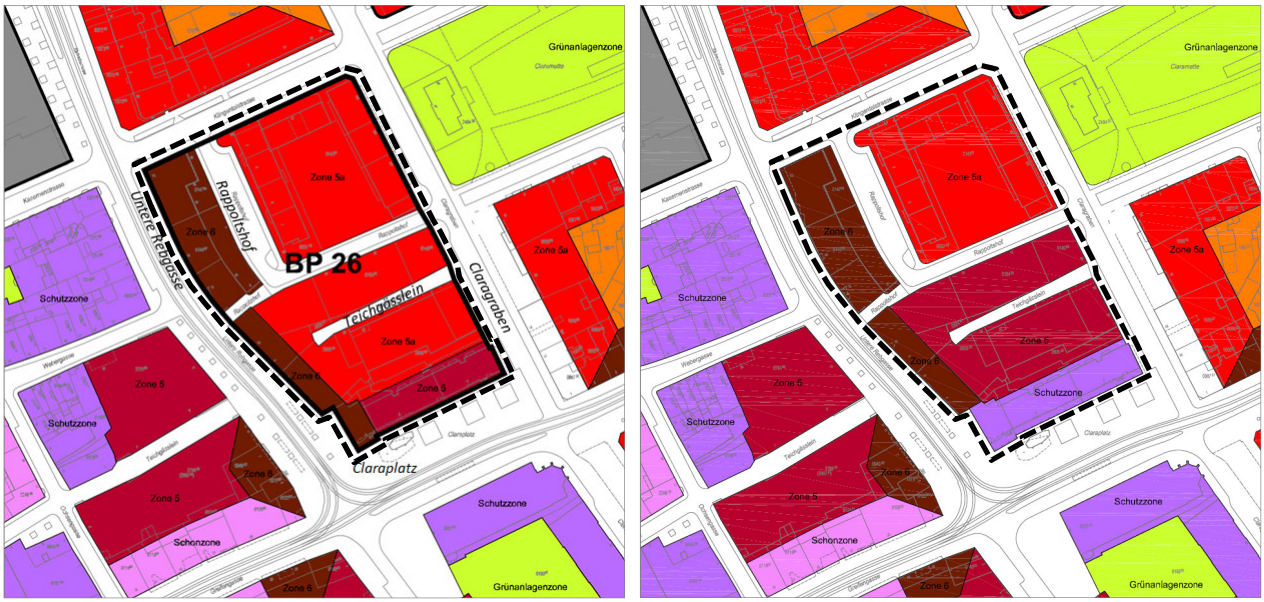


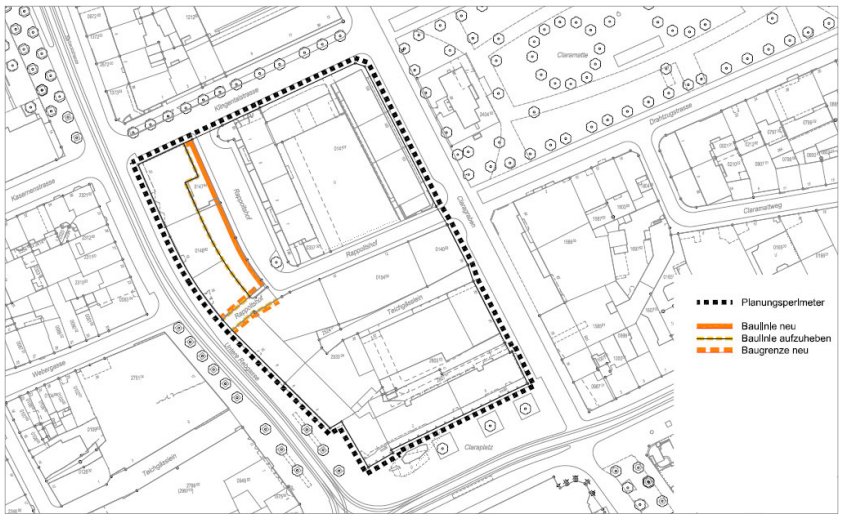
Abb.: Zonenplan und Bebauungsplan bestehend (links), Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter

Die bisher der Zone 5 zugewiesene Fläche mit dem Inventarbau von Fritz Rickenbacher wird neu der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugewiesen. Die bisher der Zone 5a zugewiesenen Flächen im Geviert um das Teichgässlein werden der Zone 5 zugewiesen. Dieses Zonenmuster entspricht auch den westlich angrenzenden Cityblöcken mit historisch wertvollen Bauten zur Hauptachse Greifengasse / Claraplatz.

5.7.4.3 Veränderung von Baulinien und Baugrenzen im Bereich Rappoltshof

Die bestehende Baulinie zum Rappoltshof im Geviert Untere Rebgasse, Klingentalstrasse, Rappoltshof wird aufgehoben und auf die Strassenlinie verlegt. Damit kann die dort bestehende Bauzone 6 auch im Bereich des bisher eingeschossig bebauten „Vorgartens“ vollumfänglich mehrgeschossig bebaut werden. Im Bereich des Gässchens zur Unteren Rebgasse wird im Bereich der kleinen Auskragung der Privatparzelle und Zone 6 in das Gässchen eine Baugrenze gelegt, damit der bereits enge Gassenraum nicht noch weiter durch Hochbauten eingeengt wird. Im Übrigen werden beiderseits des rund 6 m breiten Gässchens die Baulinien in Baugrenzen umgewandelt, da § 98 des kantonalen Bau- und Planungsgesetz für Baulinien einen minimalen Abstand von 12 m verlangt. Die übrigen Bau- und Strassenlinien bleiben bestehen. Die Änderungen

der Baulinien und Baugrenzen an Strassen und Wegen erfordern lediglich einen Regierungsratsbeschluss.



Änderungen von Baulinien und Baugrenzen.

5.8 Änderung der Bebauungspläne 31, „Elisabethenstrasse / Klosterberg“ und 44, „Steinentorstrasse / Wallstrasse / Bollwerk-Promenade“

5.8.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplanperimeter ist durch den grossen, fast vollständig gewerblich überbauten, der Zone 5 zugewiesenen Hofbereich geprägt. Der Hauptzweck der beiden 1947 und 1950 beschlossenen Bebauungspläne liegt darin, einerseits eine der gewerblichen Nutzung entsprechende grossflächige Bebauung der Parzellen im Hofbereich zu ermöglichen, was durch die Zuweisung in die Zone 5 gewährleistet ist, andererseits aber auch durch gestaffelte Höhenbeschränkungen „gänzlich unhaltbare Belichtungsverhältnisse“ auf den teilweise schmalen Parzellen im Hofbereich zu vermeiden. Dies gilt umso mehr, als ohne Höhenbeschränkung in der ansteigenden Topografie zur Wallstrasse und Elisabethenstrasse zur Talseite hin sehr wuchtig in Erscheinung tretende Baukörper möglich wären, die dann auch die Aussicht von den angrenzenden Wohnlagen an der Wall- und Elisabethenstrasse beeinträchtigen würden. Die Baukörper der bestehenden Randbebauung zum Bollwerk wurden teilweise auf der Grundlage von Ausnahmegenehmigungen errichtet.

Weitere Gegenstände der beiden Bebauungspläne sind die Festsetzung einer Altstadtzone zum Klosterberg sowie die Definition von zwei nicht zu überbauenden Streifen im Hofbereich von denen einer heute dennoch weitgehend bebaut ist und der andere über die Zuweisung in die Ortsbildschutzzone inzwischen ohnehin vor Überbauung geschützt ist. Die Altstadtzone existiert heute als Rechtsbegriff nicht mehr, sie entspricht materiell aber im Wesentlichen der Stadt- und Dorfbildschutzzone. Die Abgrenzung der altrechtlichen Altstadtzone im Bebauungsplan entspricht nicht exakt der heutigen Abgrenzung der inzwischen vom Grossen Rat beschlossenen Schutzzonen, was zu Unklarheiten führt. Dies betrifft primär den nicht mehr von historischer Substanz geprägten Abschnitt Klosterberg 19 bis 35, der heute der Zone 6 zugewiesen ist wie die westlich angrenzenden Bauten. Die in Bebauungsplan 31 enthaltene Vorschrift für eine allfällige regierungsrätliche Bauordnung für die kleine Parzelle 0133 in Falle eines Neubaus ist nicht mehr erforderlich, weil dieses Gebiet mit der Zonenplanrevision 1988 definitiv der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen wurde.



Blick in Richtung Südosten auf den Planungsperimeter

5.8.2 Planungsziel

Während eine Höhenbegrenzung der Bebauung im Hofbereich wegen der Topografie und der Parzellenzuschnitte weiterhin grundsätzlich zweckmässig ist, verursachen besonders die Festsetzungen im Blockrandbereich zur Steinentorstrasse und zum Klosterberg, wo sich die Grenzen der Zone 6 und Schutzzone inzwischen verändert haben, Unklarheiten. Die heute der Zone 6 und der Schutzzone zugewiesenen Blockrandbereiche sollen deshalb aus den Bebauungsplänen entlassen werden. Angesichts der inzwischen grösseren Parzellenzuschnitte wären im Hofbereich auch grössere bauliche Neuausrichtungen nicht ausgeschlossen. Wegen der komplizierten topografischen Randbedingungen erfolgen diese aber am besten über massgeschneiderte Bebauungsplanänderungen bei konkretem Bedarf. Dieser Teilbereich der Bebauungspläne soll deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überarbeitet werden.

5.8.3 Spezielle raumwirksame Belange

Stadtentwicklung: Mit der Verkleinerung des Bebauungsplans erfolgt keine grundlegende Neuausrichtung der Bebauung und Nutzungen im Planungsperimeter, sondern primär eine Bereinigung von Unstimmigkeiten.

Ortsbildschutz: Die Aufhebung des Bebauungsplans im Bereich „Altstadtzone“ berührt zwar das Gebiet Klosterberg, das im ISOS der Kategorie A zugewiesen ist. Die historisch wertvollen Bauten sind jedoch unabhängig vom Bebauungsplan über die bestehenden Stadt- und Dorfbildschutzzonen geschützt.

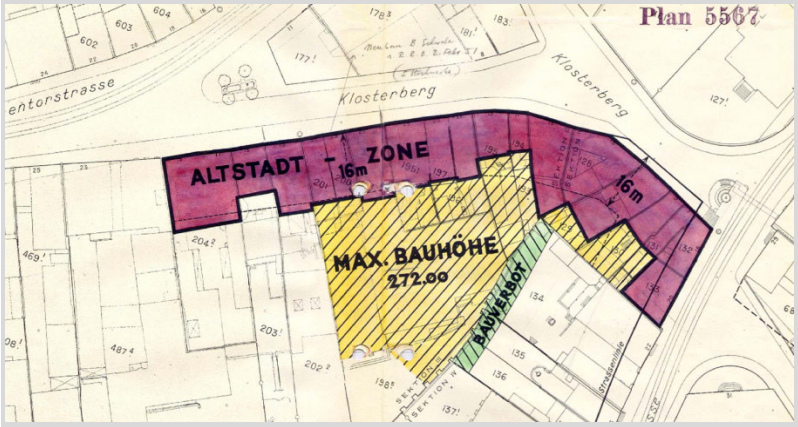
5.8.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.8.4.1 Teilaufhebung Bebauungsplan 31

Der am 11. Juli 1946 vom Grossen Rat beschlossene und im Bereich der Zone 6 und Stadt- und Dorfbildschutzzone aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 31 beinhaltet folgende Vorschriften:

Elisabethenstrasse / Klosterberg
GRB vom 11. Juli 1947[1)]
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes die folgenden speziellen Bauvorschriften:
1. Die im Plan Nr. 5567 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung gelb schraffierte Fläche zwischen den Randbauten am Klosterberg und der Stützmauer darf nur bis zur Kotenhöhe 272 m überbaut werden. Werden die Randbauten durch Neubauten ersetzt, so gilt diese Baubeschränkung ab einer Tiefe von 16 m hinter der Strassenlinie des Klosterbergs.
2. Die im Plan Nr. 5567 grün schraffierte Fläche darf nicht überbaut werden.
3. Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.[2)]
4. Der Regierungsrat ist ermächtigt, im Falle eines konkreten Baubegehrens auf der Restparzelle 133 in Sektion IV die notwendigen Bauvorschriften mit Rücksicht auf die Belichtungsverhältnisse der beiden Nachbarliegenschaften aufzustellen.
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) Siehe auch GRB Nr. 44 vom 23. 3. 1950.
2) Ziff. 3 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990); dadurch wurde die bisherige Ziff. 3 zu Ziff. 4.



Plan Nr. 5567 zum BP 31

5.8.4.2 Teilaufhebung Bebauungsplan 44

Der am 23. März 1950 vom Grossen Rat beschlossene und im Bereich der Zone 6 und Stadt- und Dorfbildschutzzone aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 44 beinhaltet folgende Vorschriften:

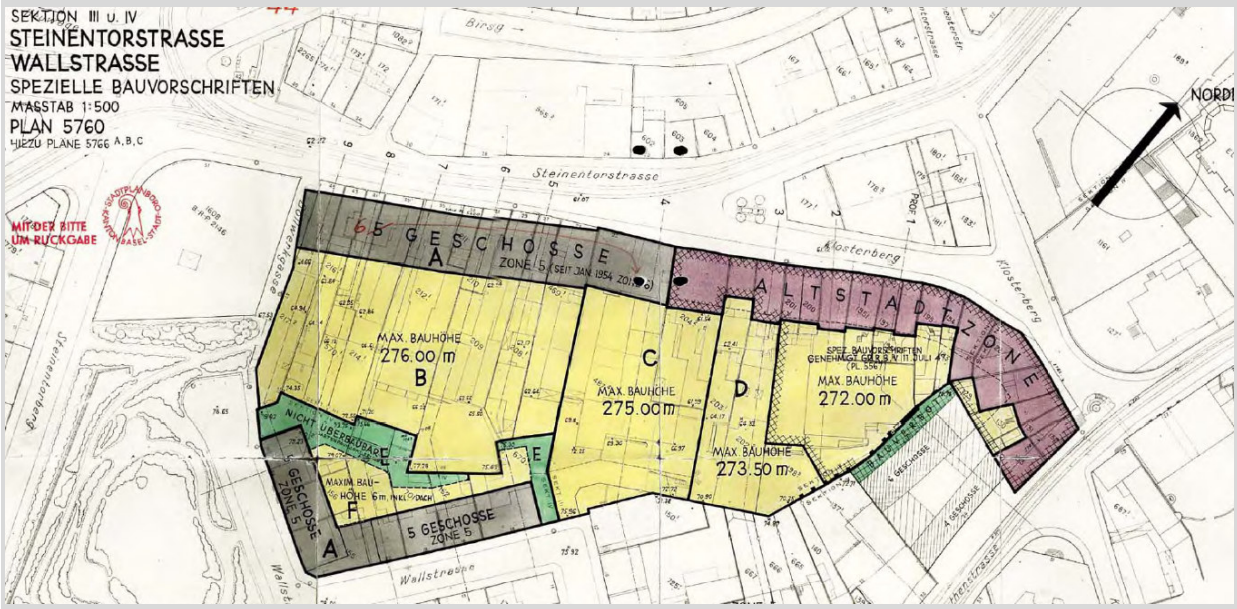
Steinentorstrasse / Wallstrasse / Bollwerk-Promenade
GRB vom 23. März 1950[1)]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst aufgrund von § 8 des Hochbautengesetzes die folgenden speziellen Bauvorschriften:

1.
Die im Plan Nr. 5760 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung mit B, C, D und F bezeichneten gelben Flächen dürfen nur beschränkt überbaut werden, und zwar die mit B bezeichnete Fläche nur bis zur Kote 276 m ü.M., die mit C bezeichnete nur bis zur Kote 275 m ü.M., die mit D bezeichnete nur bis zur Kote 273,50 m ü.M., je inklusive Dächer. Auf der mit F bezeichneten Fläche darf die Firsthöhe von Bauten das Mass von 6 m nicht überschreiten.
2.
Die im Plan Nr. 5760 mit E bezeichnete grüne Fläche darf nicht überbaut werden.
3.[2)]
Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Im Abschnitt zwischen Steinentorstrasse–Wallstrasse–Bollwerkgasse[3)] können solche Bewilligungen namentlich zur Herstellung einer fahrbaren Verbindung der Neubauten mit der Wallstrasse erteilt werden.

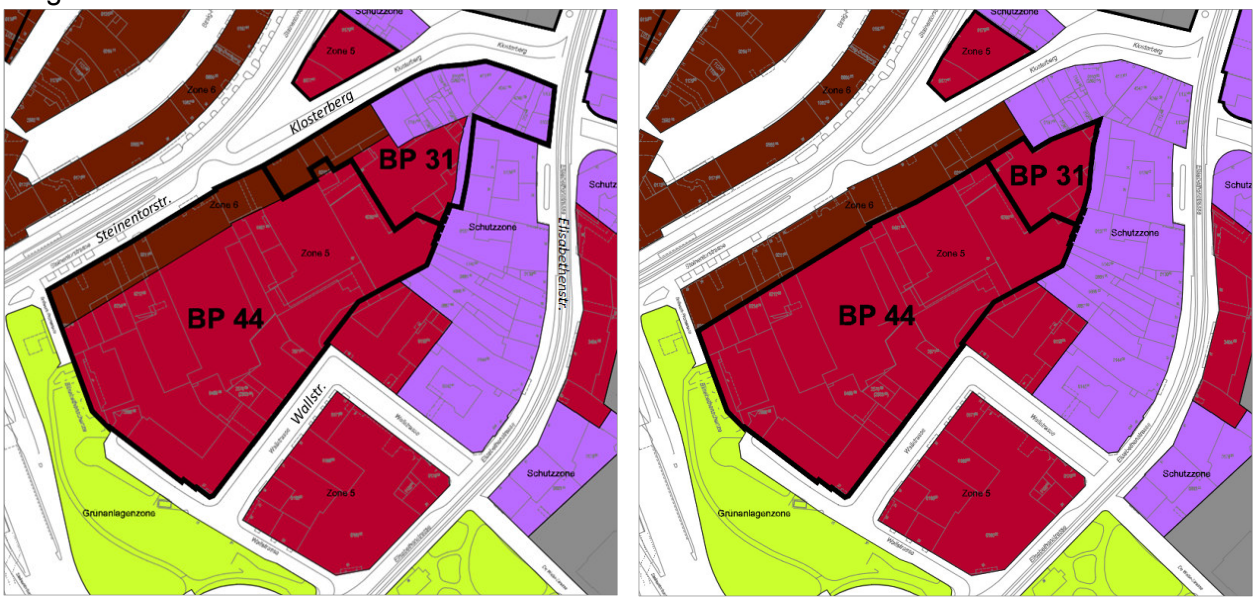
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) Siehe auch GRB Nr. 31 vom 11. 7. 1947.
2) Ziff. 3 eingefügt durch die GRB vom 28. 1. 1955 und vom 11. 1. 1962. Satz 1 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).
3) Ziff. 3: Heute Bollwerk-Promenade



Plan Nr. 5760 zum Bebauungsplan 44. Dem Bebauungsplan beigefügt sind auch mehrere erläuternde Höhenprofile, die hier aus Platzgründen nicht abgebildet sind.

Die folgenden Abbildungen zeigen die bisherigen und neuen Perimeter der Bebauungspläne im Vergleich.



Zonenplan mit alten (links) und neuen Perimetern (rechts) der BP 31 und 41

5.9 Aufhebung der Bebauungspläne 41, 130, 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB sowie Zonenänderungen und neuer Bebauungsplan im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage

5.9.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan 130 wurde im Jahr 1987 beschlossen und erstreckt sich über mehrere Gevierte nördlich des Bahnhofs SBB. Ziel des Bebauungsplans war es, den allmählichen Wandel des Gebiets zu einer Cityerweiterung mit grossvolumigen Geschäftshäusern zu ermöglichen. Deshalb sollten die Anforderungen der dort gültigen Zone 5a bezüglich Mindestfreiraumanteilen und Gebäudehöhen nicht zwingend zur Anwendung kommen. Andererseits wurde aber auch die pauschale mehrgeschossige vollflächige Bebaubarkeit der Zone 5 als nicht angemessen angese-

hen, da das Wohnen noch einen beträchtlichen Anteil der Nutzungen ausmachte. Der Bebauungsplan 130 überlagert deshalb die Zone 5a und erlaubt Ausnahmebewilligungen für höhere Ausnutzungen, Geschosszahlen, Gebäudehöhen sowie kleinere Freiflächen, sofern die Ausnutzungsziffer 2.5 nicht überschritten wird.

Die Anwendung des Bebauungsplans 130 ist heute mit diversen Problemen verbunden: Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplans wurden die Ausnutzungsziffern nach einer von heute abweichenden, auf dem altrechtlichen Hochbautengesetz basierenden Methode berechnet, die gerade im Gebiet des Bebauungsplans sehr kompliziert anzuwenden ist. Für einige Parzellen ergäbe zudem das erst mit der Revision des Bau- und Planungsgesetzes im Jahr 2000 eingeführte „Vergleichsprojekt“ höhere Ausnutzungspotenziale. Es ist somit unklar, nach welchen Kriterien die zulässige Ausnutzung für Ausnahmen heute zu berechnen wäre. Zudem ist die Cityentwicklung im Planungsperimeter inzwischen schon weit fortgeschritten. Baulich sind die „Ausnahmen“ für grössere Bauvolumen die Regel geworden und das Wohnen ist nur mehr am Rande vertreten. Lediglich in den nördlichen Teilen der zwei Gevierte beiderseits der Inneren Margarethenstrasse spielt die Wohnnutzung mit jeweils ca. 100 Einheiten noch eine prägende Rolle. Südlich der Viaduktstrasse stimmt der Bebauungsplanperimeter nicht mit der Lage der dortigen Zonengrenze und Überbauung überein.

Eine weitere Verkomplizierung ergibt sich durch die Überlagerung des Bebauungsplans 130 durch zwei weitere Bebauungspläne:

Der 1995 beschlossene Bebauungsplan 147 legt für den nur 7.5 m breiten Strassenraum der Küchengasse einen Lichteinfallswinkel von 60° fest, weil der in der Zone 5a geltende Lichteinfallswinkel von 45° nur eine niedrige zweigeschossige Randbebauung zur Strasse zulassen würde.

Der Bebauungsplan 41 aus dem Jahr 1949 beinhaltet unter Ziffer 1 einen Korridor für die Errichtung einer Passage zwischen dem Steinentorweg und der Küchengasse, die inzwischen gebaut wurde. Die Ziffer 2 des Bebauungsplans hat einen völlig anderen räumlichen und thematischen Bezug: Sie ermächtigt den Regierungsrat, zur Sicherung der Aussicht vom Leonhardskirchplatz über die Altstadt Grossbasels gegen den Münsterhügel Bauhöhenbeschränkungen zu erlassen. Solche Beschränkungen wurden nicht erlassen und sind heute angesichts der bereits weitgehend ausgeschöpften Zonenprofile im Aussichtsbereich obsolet geworden.



Blick in Richtung Nordosten auf den Perimeter des Bebauungsplans 130

5.9.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Die schwierig anwendbaren und teilweise nicht mehr zeitgemässen Vorschriften sollen aufgehoben bzw. stark vereinfacht werden und Möglichkeiten für moderate bauliche Verdichtungen schaffen.

Deshalb soll der BP 130 aufgehoben und die der Zone 5a zugewiesenen Gebiete im Planungsperimeter sollen der Zone 5 zugeordnet werden. Der gegen die Elisabethenanlage und Viaduktstrasse orientierte Bereich des Gevierts um die Küchengasse soll der Zone 6 zugewiesen werden. Dies schafft klare Verhältnisse über die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten und einen sicheren Rahmen für Nachverdichtungen. Die inzwischen gebietsüblichen grossflächigeren Bauten brauchen in diesen Zonen keine Ausnahmen mehr, solange sie in der zonengemässen Geschossigkeit und Gebäudehöhe bleiben. Trotz Vollbebauungszonen bleiben die Interessen der bestehenden Wohnnutzungen nicht aussen vor, da gemäss BPG § 28 der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf bestehende Gebäude im gleichen Baublock in jedem Fall zu wahren ist. In den Zonen 5 und 6 findet dabei allerdings der etwas steilere Winkel von 60° Anwendung.

Für den nördlichen Teil des Gevierts Centralbahnstrasse, Centralbahnplatz, Elisabethenanlage, der für die Umzonung in die Zone 6 vorgesehen und der bereits heute durch höhere Häuser von bis zu zehn Geschossen geprägt ist, soll ein vereinfachter Bebauungsplan auch künftig Ausnahmemöglichkeiten für höhere Bauten zulassen, sofern die zonengemässe Ausnutzung damit nicht überschritten wird. Dies stellt primär auf Bauten ab, die zur Viaduktstrasse ausgerichtet sind. An diesem weitläufigen Strassenraum sind auch künftig grössere Bauvolumen stadträumlich verträglich. Zur Centralbahnstrasse und zum Centralbahnplatz orientierte Bereiche sind vom Bebauungsplan ausgenommen, weil in diesem im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugewiesenen Gebiet Hochhäuser nicht verträglich wären.

Die spezielle Festsetzung eines Lichteinfallswinkels von 60° mit dem Bebauungsplan 147 an der Küchengasse wird mit der geplanten Überführung des Grossteils dieses Gevierts in die Zone 6 nicht mehr notwendig, weil innerhalb dieser Zone kein strassenbezogener Lichteinfallswinkel zur Anwendung kommt. Der Bebauungsplan 147 soll deshalb aufgehoben werden.

Der aus dem Jahr 1949 stammende Bebauungsplan 41 kann ebenfalls aufgehoben werden. Für die Ziffer 1 zur Sicherung des Korridors für den Bau einer Passage zwischen Steinentorweg und Küchengasse besteht nach deren Fertigstellung kein Bedarf mehr, zumal der gesamte Bereich der Passage inzwischen in der Hand eines einzelnen Eigentümers ist. Aus stadträumlicher Perspektive besteht angesichts der nur mehr geringen Passantenzahl der Passage, der Aufwertung und verbesserten Durchlässigkeit der Markthalle, der Aufwertung des Centralbahnplatzes und der geplanten zweiten Bahnsteigerschliessung westlich des SNCF-Bahnhofs zur Margarethenbrücke hin kein zwingendes öffentliches Interesse mehr an der Passage an diesem Ort.

Auch die in Ziffer 2 des Bebauungsplans 41 verankerte Ermächtigung des Regierungsrats zur Festsetzung einer Bauhöhenbeschränkung zur Sicherung der Aussicht vom Leonhardskirchplatz über die Altstadt Grossbasel gegen den Münsterhügel ist heute obsolet geworden: Das von der Aussicht erfasste Gebiet ist nämlich inzwischen weitgehend der Stadt- und Dorfbildschutz- und -schonzone zugewiesen. Der kleine, den Zonen 5 und 6 zugewiesenen Bereich an der Falknerstrasse ist in der Talsohle gelegen und die zulässigen Geschosszahlen sind bereits weitestgehend ausgeschöpft. Auch ohne Bebauungsplan kann also im fraglichen Perimeter keine nennenswerte Höhenentwicklung mehr stattfinden.

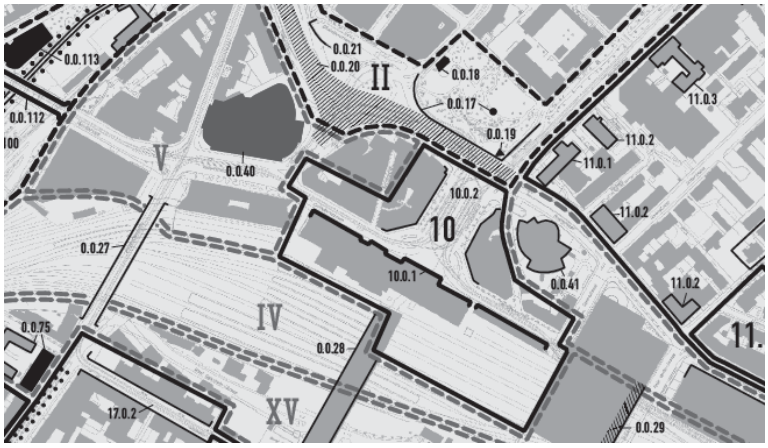
5.9.3 Spezielle raumwirksame Belange

Stadtentwicklung: Die Aufhebung der Bebauungspläne bewirkt primär eine Klärung und Vereinfachung der baurechtlichen Situation. Da bereits heute grossflächige Volumen dominieren und kaum mehr grössere Freiflächen bestehen, führen die Massnahmen nicht zu einer grundlegenden

städtebaulichen Neuausrichtung, sondern geben lediglich mehr Spielraum für eine massvolle weitere Verdichtung an einem der am besten erschlossenen Standorte der Stadt. Da eine vollflächige fünf- beziehungsweise sechsgeschossige Überbauung der Gevierte auch in den Zonen 5 und 6 wegen der eigenen Belichtungsansprüche der meisten Nutzungen unwahrscheinlich ist, lässt sich das gewonnene Nutzungspotenzial nur schwer abschätzen. Realistische Potenziale bestehen primär im Bereich des Untersuchungsgefängnisses Waaghof sowie in den vom Centralbahnplatz abgewandte Bereichen der beiden angrenzenden Gevierte mit einem Potenzial von bis 200 Arbeitsplätzen und 50 Einwohner/-innen.

Freiraum: Die vorgesehenen Zonen 5 und 6 kennen keine Mindestanteile für Freiflächen. Der Planungsperimeter ist aber schon heute überwiegend vollflächig überbaut, da auch die bisherigen Vorschriften keine Freiraumanteile garantierten. Für eine weitgehende Erhaltung der kleinen dem jeweiligen Wohngebäude zugeordneten Hof-Freiflächen in den Nordspitzen der Gevierte beiderseits der Inneren Margarethenstrasse spricht die teilweise Zuordnung ins Denkmalinventar und das Eigeninteresse der jeweiligen Eigentümer an der Attraktivität ihres Wohnangebots.

Ortsbild: Die Centralbahnstrasse und der Centralbahnplatz sind im ISOS als Teil des Gebietes Nr.10 der Schutzkategorie A zugeteilt. Die historisch wertvollen Bauten in diesem Gebiet sind entweder über die 2014 festgesetzte Stadt- und Dorfbildschutzzone an der Centralbahnstrasse oder über Inventareinträge vor unkontrollierten Eingriffen geschützt. Auch mit der Aufzonung von Teilbereichen von der Zone 5a in die Zone 5 bleibt die prägende Geschossigkeit erhalten, so dass sich der Charakter des Platzes nicht massgeblich verändern wird.



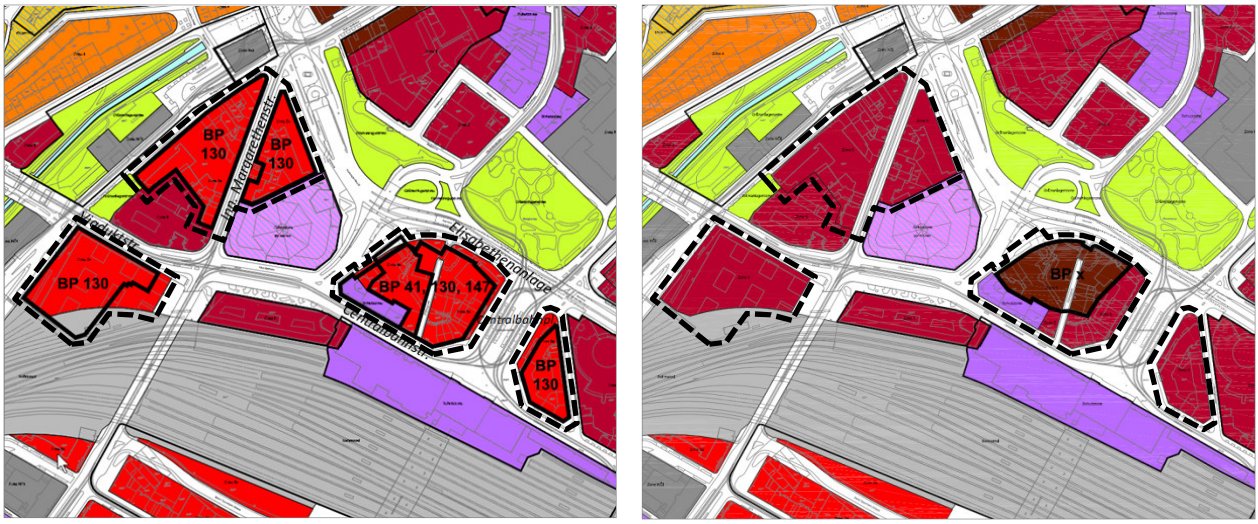


Denkmalinventar (grün),
Denkmalverzeichnis (rot)

Auszug ISOS

5.9.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.9.4.1 Bestehende / neue Zonen



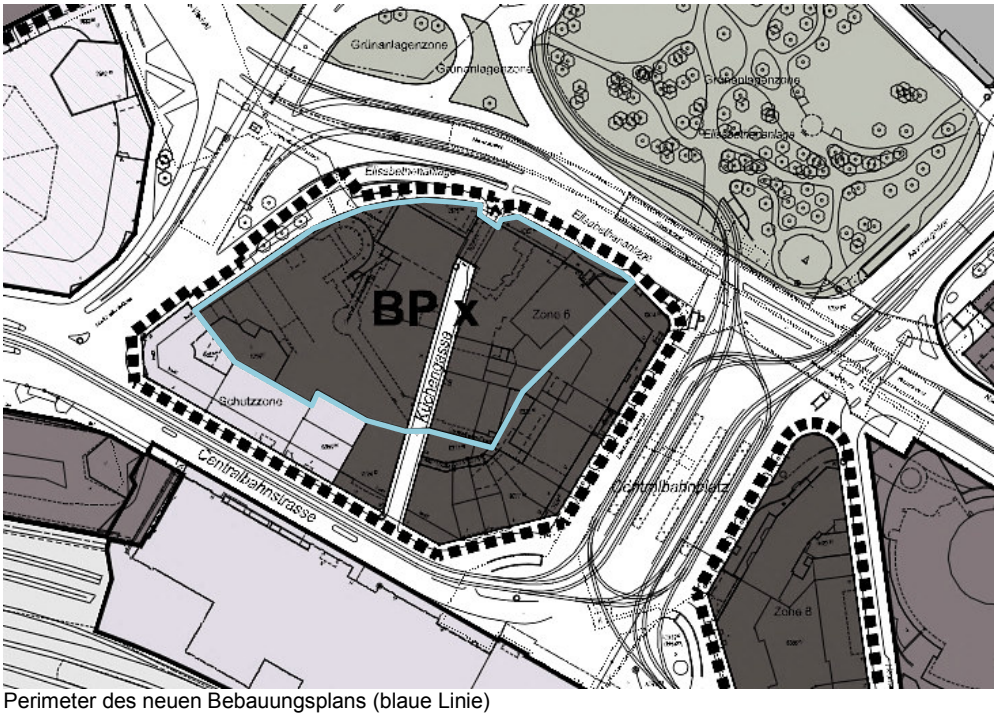
Zonen- und Bebauungspläne bestehend (links), Zonen- und Bebauungsplan neu (rechts) im Planungsperimeter

Die im Planungsperimeter der Zone 5a zugewiesenen Flächen werden neu der Zone 5, im nördlichen Teil des Gevierts zur Elisabethenanlage der Zone 6 zugewiesen. Die Schutzzone an der Centralbahnstrasse bleibt bestehen.

5.9.4.2 Neuer Bebauungsplan XXX

Der Bebauungsplan soll in den neu der Zone 6 zugewiesenen, vom Centralbahnplatz und der Centralbahnstrasse abgewandten, zur Elisabethenanlage und zum Heuwaageviadukt orientierten Bereichen auch künftig höhere Gebäude ermöglichen. Damit werden unter anderem auch Ersatzneubauten für die bereits heute bestehenden Bauten möglich. Der Bebauungsplan soll die folgende Vorschrift enthalten:

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘073 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
   Das zuständige Departement wird ermächtigt, bei guter städtebaulicher und architektonischer Gesamtwirkung grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen zuzulassen, sofern dadurch die zonengemäss zulässige Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird.



Perimeter des neuen Bebauungsplans (blaue Linie)

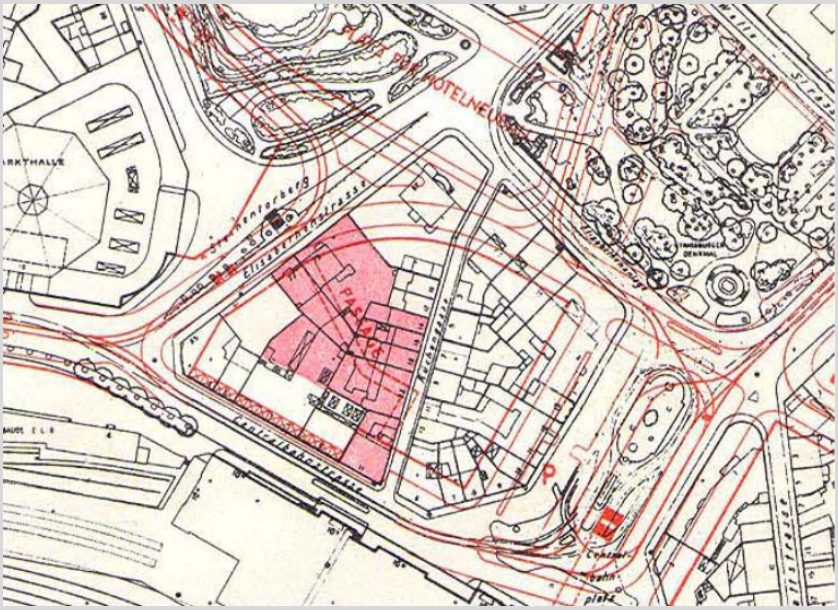
5.9.4.3 Aufhebung Bebauungsplan 41

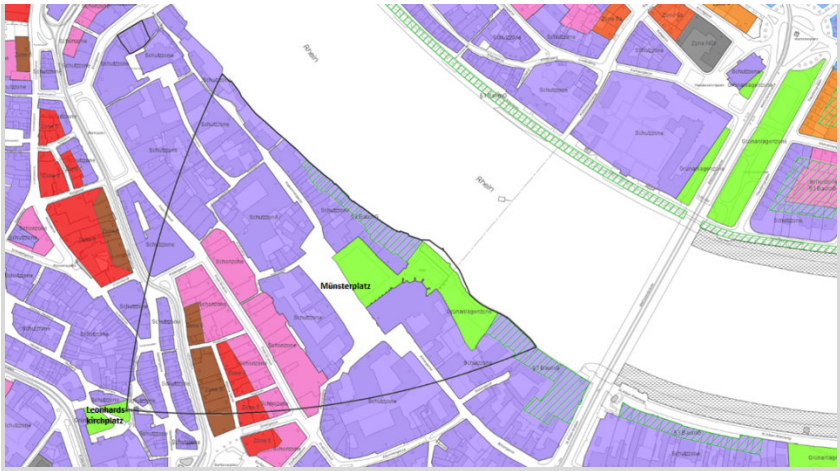
Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 41 enthält folgende Vorschriften:

Korrektionsplan Grossbasel: Ermächtigung des Regierungsrates
GRB vom 22. September 1949[1)]
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, beschliesst:
1.
Bei Neubauten auf den Parzellen 724_2, 911_3, 369_3, 370_4, 364_1, 1214_2,1217_3, 1216_3 in Sektion III des Grundbuchs der Stadt Basel ist eine öffentliche Fussgängerpassage vorzusehen, für deren Lage, Dimensionen und Gestaltung der Regierungsrat ermächtigt ist, die erforderlichen Detailvorschriften aufzustellen.
2.
Der Regierungsrat wird ermächtigt, für die Festsetzung einer Bauhöhenbeschränkung zur Sicherung der Aussicht vom Leonhardskirchplatz gegen den Münsterhügel die erforderlichen Detailvorschriften zu erlassen.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) In der Fassung des GRB vom 22. 10. 1987.


Unbezeichneter Plan zum BP 41, Ziff.1



Perimeter zum BP 41, Ziff.2

5.9.4.4 Aufhebung Bebauungsplan 130

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 130 enthält folgende Vorschriften:

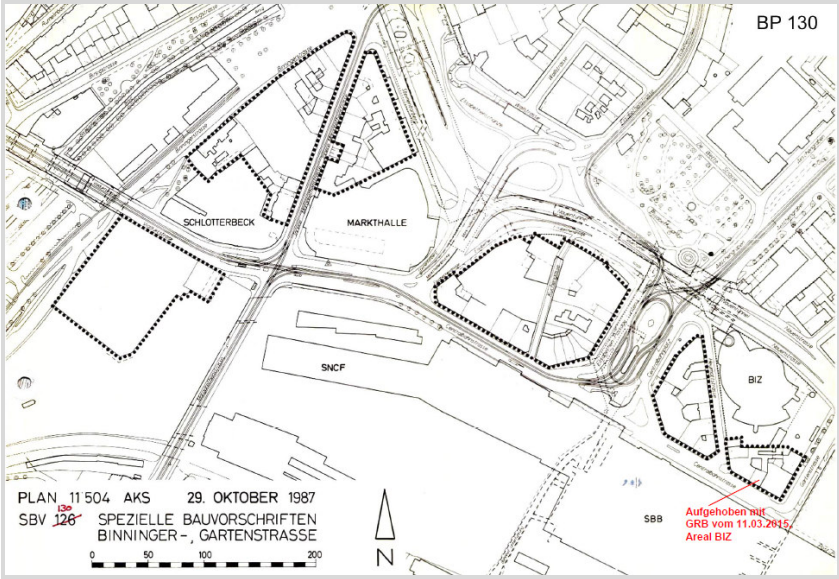
Binningerstrasse / Steinentorberg / Nauenstrasse / Heumattstrasse / Gartenstrasse / Centralbahnstrasse / Bahnhof SBB (Areal) / Viaduktstrasse / Innere Margarethenstrasse / Elisabethenanlage / Küchengasse
GRB vom 17. Dezember 1987[1)]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, beschliesst:
Für die im Plan Nr. 11504 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. Oktober 1987 bezeichneten Gebiete zwischen Binningerstrasse, Steinentorberg, Nauenstrasse, Heumattstrasse, Gartenstrasse, Centralbahnstrasse und Bahnhofareal gelten folgende spezielle Bauvorschriften:

1. Der Regierungsrat wird ermächtigt, Ausnahmebewilligungen für höhere Ausnützungen, grössere Gebäudehöhe und Geschosszahlen sowie für kleinere Freiflächen zu erteilen, sofern die Ausnützungsziffer 2,5 nicht überschreitet.
2. Die §§ 28–40 des Anhangs zum Hochbautengesetz sind in jedem Fall sinngemäss anwendbar.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt seiner Rechtskraft wirksam.

1) Mit RRB vom 6. 6. 1989 wurde für das Gebiet zwischen der Binningerstrasse, der Viaduktstrasse und der Margarethenbrücke eine Änderung der Zonengrenzen beschlossen und der Perimeter der speziellen Bauvorschriften vom 17. 12. 1987 den neuen Zonengrenzen angepasst (KtBl 1989 I 742).



Plan 11505 zum BP 130

5.9.4.5 Aufhebung Bebauungsplan 147

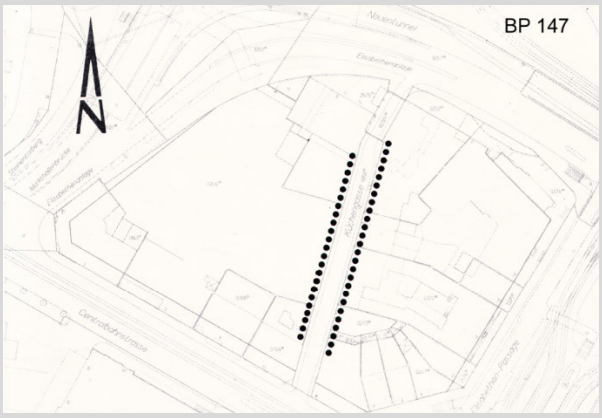
Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 147 enthält folgende Vorschriften:

Küchengasse
Vom 3. September 1995

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, beschliesst:
1. Für den im Plan Nr. 11'975 des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Planung, vom 17. März 1995, mittels punktierten Linien dargestellten Bereich der Küchengasse beträgt die Neigung der Linie des Lichtraumprofils (Lichteinfallswinkel) 60° a.T.
2. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.[1)]

[1)] Wirksam seit 29. 10. 1995.



Plan 11975 zum BP 147

5.10 Zonenänderung und Aufhebung Bebauungsplan 65, „Johanniterbrücke / St. Johanns-Vorstadt / St. Johanns-Rheinweg"

5.10.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan beinhaltet diverse Regelungen, die der besonderen topografischen Lage an der Geländekante zum Rhein und der Nachbarschaft zum St. Johanns-Tor mit der Rheinschanze Rechnung tragen: Im südlichen Teilperimeter wird die Bautiefe von der St. Johanns-Vorstadt zum Rhein begrenzt mit einer anschliessenden zweigeschossigen Bebauung am Rheinweg. Im nördlichen Teilperimeter wird ein zusätzliches rheinseitiges Hanggeschoss am zum Rhein abfallenden Terrain ermöglicht und eine Abstaffelung der Bauvolumen zur historischen Rheinschanze definiert. Konkretisiert werden diese Grundsätze über sehr detaillierte Einzelvorgaben wie diverse Gebäudeprofile, Kubatur- und Freihaltevorgaben oder exakte Wand- und Firsthöhen. Dies führt heute zu Problemen z.B. bei der Schaffung von adäquaten Raumhöhen für Erdgeschosse an der St. Johanns-Vorstadt oder bei der zweckmässigen Anordnung von Bauten im Hofbereich des nördlichen Teilperimeters an der Rheinschanze.



Blick in Richtung Westen auf den Planungsperimeter.

5.10.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Die grundlegenden Anliegen des 1956 beschlossenen Bebauungsplans sind weiterhin sinnvoll. Allerdings erweist sich der genaue Detaillierungsgrad als nicht mehr zeitgemäss. Die im Perimeter gelegene unmittelbare Nachbarschaft von St. Johanns-Tor und Rheinschanze ist inzwischen der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen, die dieses Gesamtensemble besser schützt als der Bebauungsplan. Die ausserhalb dieser Schutzzone im Perimeter bestehende Grundzone 5 könnte nach Aufhebung des Bebauungsplans die Ansprüche an die bauliche Ordnung allerdings nicht alleine erfüllen: Im südlichen Teilperimeter würde eine deutlich über die bisherige Bautiefe hinausgehende Vollbebauung grosse Gebäuderücksprünge und Brandwände auf der weithin sichtbaren Rheinseite generieren. Die vor allem im nördlichen Perimeter realisierten grösseren Geschosszahlen zum Rhein würden ihre rechtliche Grundlage verlieren.

Die Sicherung dieser mit dem Bebauungsplan gewachsenen typischen Bauformen ohne die übermässige Detaillierung des Bebauungsplans kann am besten mit der Überführung in eine Stadt- und Dorfbildschonzone erreicht werden. Die Schonzone friert nämlich einzelne Bauvolumen nicht ein und schliesst auch Neubauten und Nachverdichtungen z.B. im Hofbereich am Nordende des Perimeters nicht aus, sofern dabei die stadträumliche Gesamtwirkung mit den oben beschrieben ensembletypischen Charakteristika nicht beeinträchtigt wird. Zu diesen Charakteristika gehören im Perimeter des Bebauungsplans auch die von der bisherigen Grundzone abweichenden Besonderheiten der Höhenabstufung und der grösseren Geschosszahlen zum Rhein sowie eine dichte Bebauung des Hofgevierts im Norden.

5.10.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Während der grösste Teil des Perimeters im ISOS der Kategorie B (Gebiet 9) zugewiesen ist, befindet sich die zur Rheinschanze gerichtete Nordspitze des Bebauungsplans in der höchsten ISOS-Kategorie A (Gebiet 9.2). Die wertvollen historischen Bauten in diesem Bereich sind bereits heute im Zonenplan der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen und damit adäquat geschützt. Im übrigen Perimeter wahrt die Zuweisung zur Schonzone die in der Kategorie B angestrebte Wahrung von städtebaulicher Struktur und Massstäblichkeit auch ohne Bebauungsplan.

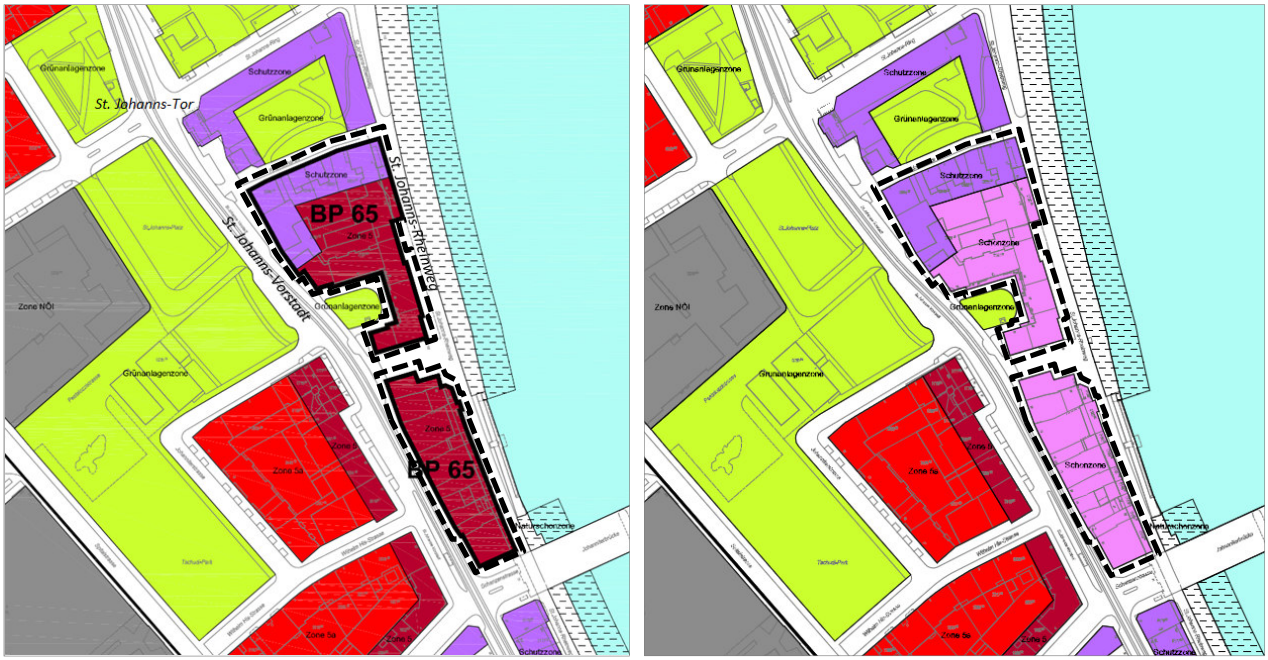


Auszug ISOS

Naturgefahren: Das unterhalb der Hangkante gelegene Terrain zum Rhein ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit Naturgefahren bezeichnet, was hier auf Hochwasserereignisse abstellt. Die Prüfung durch die zuständige Fachbehörde hat ergeben, dass der Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigt ist (Gefahrenkarte Hochwasser). Ein entsprechender Abstand zum Gewässer aus Hochwasserschutzgründen ist gegeben und die vorgesehenen Massnahmen erhöhen die Nutzung im hochwassergefährdeten Gebiet nicht. Die vermehrte Inanspruchnahme des Untergrunds im Bereich des Grundwasserleiters durch tiefere Einbauten oder durch bauliche Nachverdichtungen im wassergesättigten Untergrund macht jedoch gegebenenfalls technische Massnahmen zugunsten des Grundwasserschutzes erforderlich.

5.10.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.10.4.1 Bestehende / neue Zonen



Zonenplan und Bebauungsplan bestehend (links), Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter

Die im Planungsperimeter der Zone 5 zugewiesenen Flächen werden neu der Schonzone zugewiesen. Die Schutzzone an der Rheinschanze bleibt bestehen.

5.10.4.2 Aufhebung Bebauungsplan 65

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 65 enthält folgende Vorschriften:

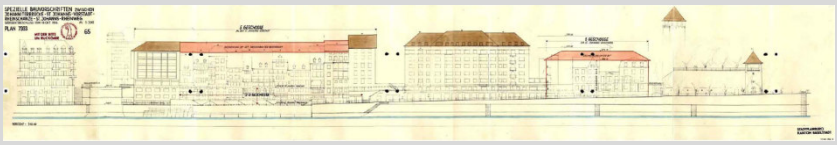
Johanniterbrücke / St. Johanns-Vorstadt / Rheinschanze / St. Johanns-Rheinweg
GRB vom 18. Oktober 1956

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, erlässt, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes und gemäss Plan Nr. 7437 i.M. 1:500 und Plänen Nr. 7333, 7334 und 7335 i.M. 1:200 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung, für das Gebiet zwischen der Johanniterbrücke, der St. Johanns-Vorstadt, der Rheinschanze und dem St. Johanns-Rheinweg folgende spezielle Bauvorschriften:

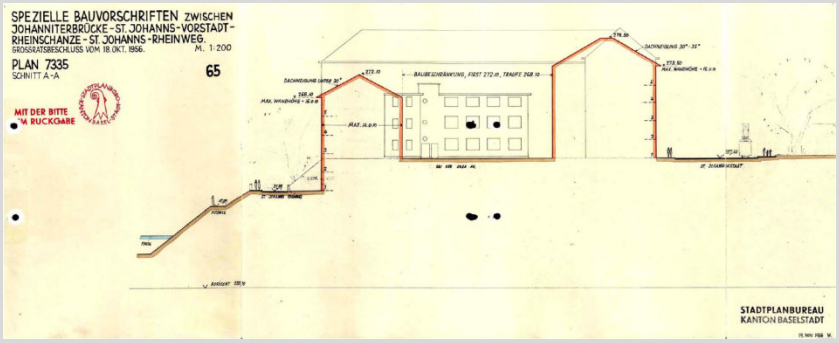
1. Für die Neubauten zwischen der Johanniterbrücke und den Gebäuden St. Johanns-Vorstadt 82/92 gelten folgende Bestimmungen:
a) Die Blocktiefe darf von der Baulinie der St. Johanns-Vorstadt gemessen 18 m nicht überschreiten; für den Kopfbau St. Johanns-Vorstadt/Johanniterbrücke gilt diese Beschränkung nicht.
b) Ausserhalb der Blocktiefe von 18 m dürfen bis zur Baulinie des St. Johanns-Rheinweges Anbauten von zwei bis drei Geschossen errichtet werden, deren Höhe das Niveau der St. Johanns-Vorstadt nicht übersteigen darf. Sofern es zur Erzielung einer guten architektonischen Wirkung erforderlich ist, kann der Regierungsrat eine grössere Höhe bewilligen.
c) Die Wandhöhe darf auf der Seite der St. Johanns-Vorstadt 15 m nicht übersteigen.
d) Die Dachneigung muss 30° bis 35° betragen. Dachausbauten sind nur in beschränktem Ausmass zulässig.
e)[1] Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von Ziff. 1 lit. a, c und d dieser Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
2.[2] Für das der Zone 5 zugeteilte Gebiet zwischen der St. Johanns-Vorstadt und dem St. Johanns-Rheinweg von der Liegenschaft St. Johanns-Vorstadt 82 bis zur Rheinschanze gelten nachfolgende spezielle Bauvorschriften:
a) Die in den Plänen Nr. 11124, 11125, 11126 und 11127 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 3. Dezember 1982 dargestellten Profile dürfen nicht überschritten werden; diese Profile treten an die Stelle der Zonenprofile.
b) Die sich aus den Profilen ergebenden Volumen über Kote 257,50 m dürfen für Neubauten auf den Parzellen I 649, 650, 651, 742 und dem der Zone 5 zugewiesenen Teil der Parzelle 2038 zu höchstens 80% ausgenützt werden.
c) Die im Plan Nr. 11124 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 3. Dezember 1982 schraffierten Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind zu mindestens zwei Dritteln als Grünfläche oder als Garten zu gestalten.
d) Am St. Johanns-Rheinweg ist ein Hanggeschoss zulässig; die bestehenden Vorgärten dürfen jedoch nicht abgegraben werden.
e) Das zuständige Departement wird ermächtigt, Ausnahmen von Ziff. 2 lit. b–d dieser speziellen Bauvorschriften zu gewähren, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

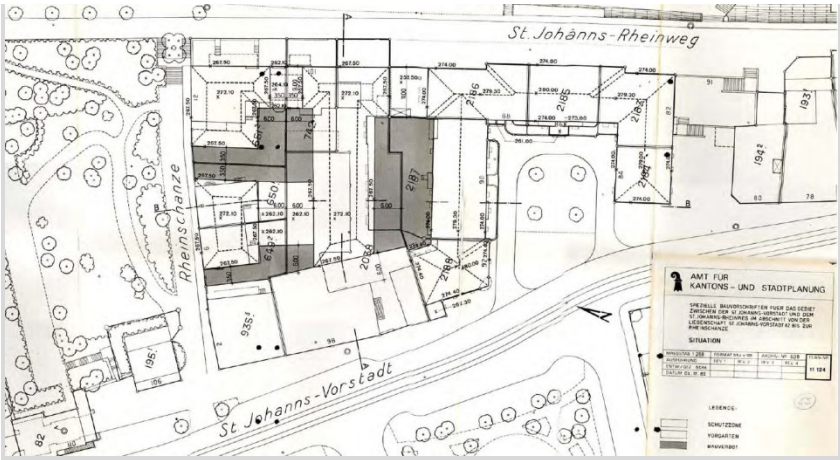
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

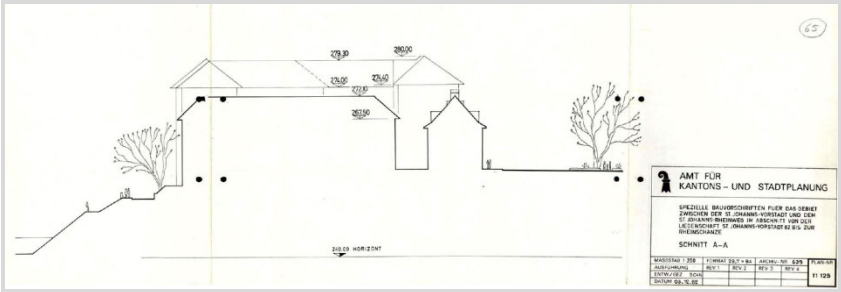
[1] Ziff. 1 lit. e in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).
[2] Ziff. 2 in der Fassung des GRB vom 22. 10. 1986.

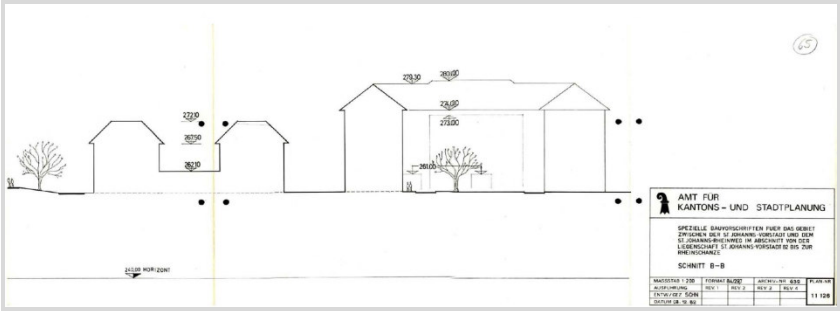


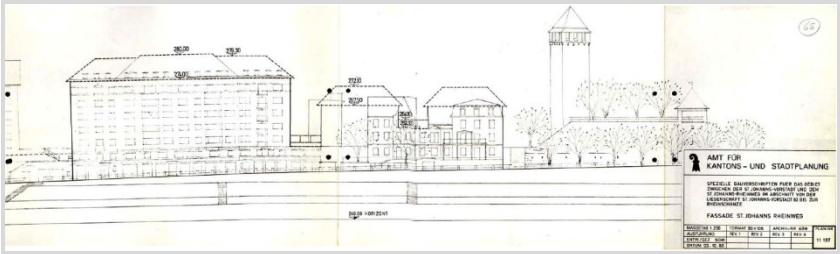












Pläne 7333, 7334, 7335, 11124, 11125, 11126, 11127 zum Bebauungsplan 65

5.11 Änderung des Bebauungsplans 85, „Engelgasse / Angensteinerstrasse / Hardstrasse / Grellingerstrasse“

5.11.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan bezweckt mit der Vorgabe von Baufeldern und Geschosszahlen eine einheitliche Blockrandbebauung und eine darauf abgestimmte und über das Nutzungsmass der dortigen Zone 2 leicht hinausgehende Hofbebauung. Zudem werden Spielräume für hofseitige Gewerbebauten in den zur Hardstrasse orientierten Parzellen definiert. Ein Teil der Vorgaben ist jedoch durch inzwischen beschlossene Stadt- und Dorfbildschutzzonen hinfällig geworden.



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter.

5.11.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Angesichts der Wohnraumknappheit sind die noch nicht vollständig umgesetzten Vorgaben für eine verdichtete Hofbebauung weiterhin sinnvoll. Für die Blockrandabschnitte Angensteinerstrasse 10–38 sowie Grellingerstrasse 60–92, die bereits seit langem der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen wurden und die weitgehend eingetragene Denkmäler oder Inventarbauten enthalten, machen die Vorgaben des Bebauungsplans zu einheitlichen Bautiefen und Bauhöhen aber keinen Sinn mehr. Die Schutzzonen gewährleisten eine ausreichende Einheitlichkeit der Bebauung. Während der Bebauungsplan für den Bereich Angensteinestrasse mit Ziff.2 des GRB vom 14. November 1974 bereits aufgehoben wurde, soll dies zwecks Klarheit auch für den Bereich der Grellingerstrasse erfolgen, der mit der Zonenplanrevision 1988 der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen wurde.

Auch im Bereich der Zone 4 zur Engelgasse ist die genaue Definition von Baufeldern und Geschossigkeiten hinfällig, so dass der Bebauungsplan auch in diesem Bereich aufgehoben werden kann. Die bestehenden Baulinien und die Bauwiche zu den Ziffernzonen in den angrenzenden Schutzzonen sichern nämlich in ausreichender Weise eine stimmige Bebauung zur Engelgasse und schützen vor einem Verschleifen der neuzeitlichen Bebauung mit den historischen Bauten der Angensteiner- und Grellingerstrasse. Dass dabei die Ecke Engelgasse / Grellingerstrasse künftig vier statt dreigeschossig bebaut werden darf ist umgebungsverträglich, da durch die Lage der Schutzzone Grellingerstrasse ein Absatz zur historischen Bebauung gewährleistet ist und weil die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung der Engelgasse ebenfalls viergeschossig ist.

5.11.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Die beiden oben erwähnten, im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugewiesen Strassenabschnitte (gehörig zu den Gebieten12.1 und 12.2) sind über die bestehenden Stadt- und Dorfbildschutzzonen in ihren besonderen Qualität gesichert.



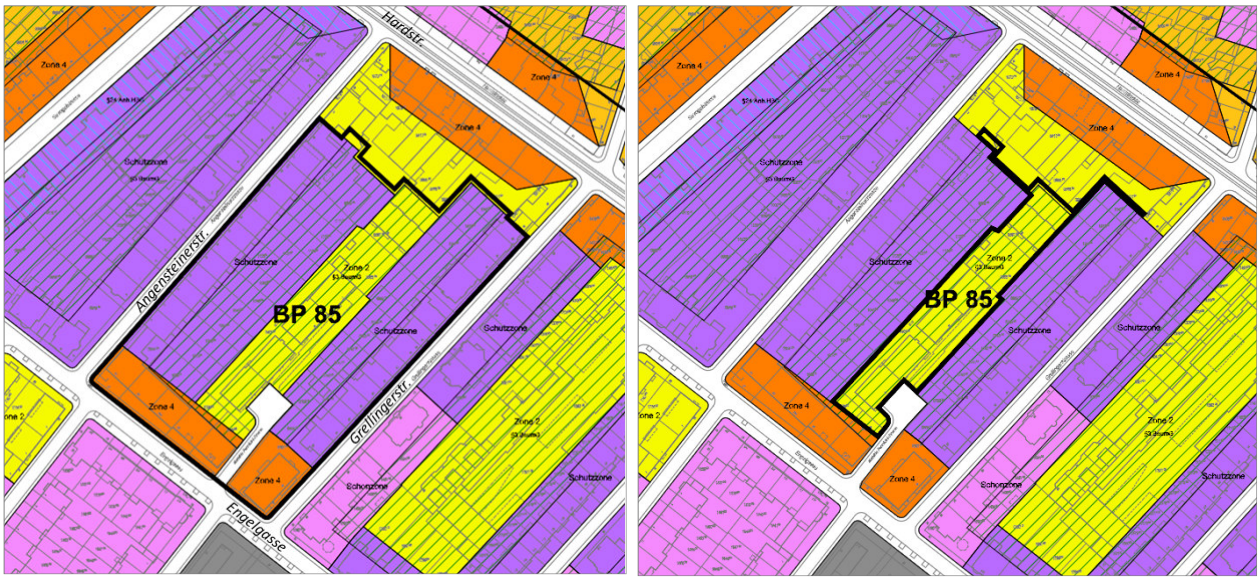
Auszug ISOS


Denkmalinventar (grün),
Denkmalverzeichnis (rot)

5.11.4 Nutzungsplanmassnahmen

Eingrenzung des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans

Die Ausdehnung des Bebauungsplans soll um die der Schutzzone und der Zone 4 zugewiesen reduziert werden. Damit können auch die in Ziff.1 des Bebauungsplans enthaltenen Hinweise auf betroffene Adressen entfallen, die sich auf diese Flächen beziehen, inzwischen neu geschaffene Parzellen im Bebauungsplanperimeter aber nicht nennen. Stattdessen wird generell auf den Perimeter des Bebauungsplans verwiesen.



Bestehender Zonenplan mit altem (links) und neuem Bebauungsplanperimeter (rechts)

Die Vorschriften des Bebauungsplans lauten wie folgt:

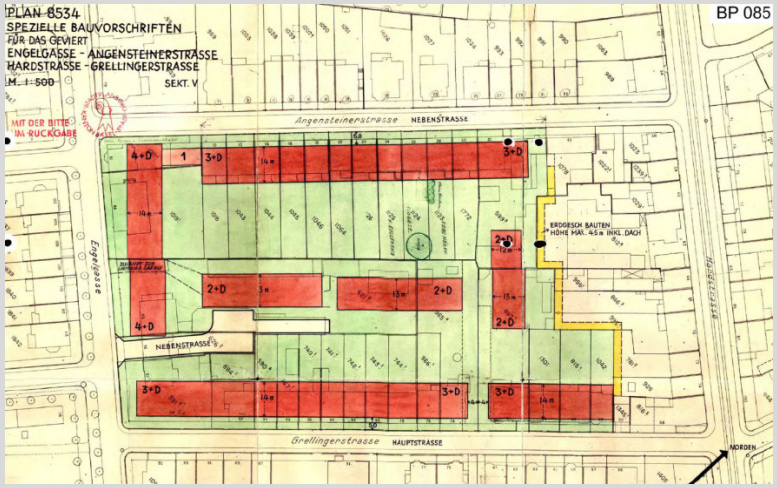
Engelgasse / Angensteinerstrasse[1]) / Hardstrasse / Grellingerstrasse
GRB vom 14. Februar 1963
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, erklärt den Überbauungsplan Nr. 8534 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 1. November 1962 verbindlich und genehmigt die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

A. Spezielle Bauvorschriften
~~1. Für die Liegenschaften Engelgasse 81–97, Grellingerstrasse 60–92 und Angensteinerstrasse 10–38[1]~~ Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Lage, Höhe und Bautiefe der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 8534 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung verbindlich. Auf den darin grün angelegten Flächen dürfen keine weiteren oberirdischen Bauten erstellt werden. Dieses Bauverbot zugunsten des Kantons Basel-Stadt ist im Grundbuch einzutragen. Die mit diesem Bauverbot belegten Freiflächen müssen als Grünflächen ausgebildet werden.

2. Allfällige unterirdische Garagen müssen mit einer genügend tiefen Erdschicht überdeckt und bepflanzt werden.
3. In dem der Bauzone 2 zugeteilten Hinterland dürfen nur Bauten mit Flachdächern errichtet werden. Die Dachgeschosse können an die Nachbargrenzen angebaut werden.
4. Auf dem Hinterland der Liegenschaften Angensteinerstrasse 42 und Hardstrasse 62–74 dürfen auf dem im Plan Nr. 8534 gelb angelegten Streifen von 3,00 m Breite nur erdgeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe (inkl. Dach) von 4,50 m erstellt werden.
5.[2)] Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

B.
1.
2.

[1)] Aufgehoben im Bereich der Liegenschaften Angensteinerstrasse 10–38, soweit diese der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugewiesen wurden, durch Ziff. 2 des GRB vom 14. 11. 1974 (CG Bd. 50, 1972–1974, S. 848).
[2)] Abschn. A Ziff. 5 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8.1990).



Plan 8534 zum Bebauungsplan

5.12 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans 94, „Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung) / Giornicostrasse / Seltisbergerstrasse / Im Spitzacker“

5.12.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplanperimeter beinhaltet die architektonisch und städtebaulich wertvolle Siedlung Jakobsberg II und ist im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugeordnet. Die Festschreibung der gebietsprägenden Bebauungsmuster im Bebauungsplan soll deshalb beibehalten werden. Wegen der im Bruderholz absehbar steigenden Nachfrage nach betreutem Alterswohnen und zur Erreichung einer ökonomisch tragfähigen Betriebsgrösse möchte das ebenfalls im Bebauungsplan zwischen Spitzacker und Giornicostrasse gelegene Betagtenzentrum „Zum Wasserturm“ seine Anlage um zwanzig bis dreissig Wohneinheiten ergänzen, was mit den heutigen Bebauungsplanvorgaben nicht möglich ist.



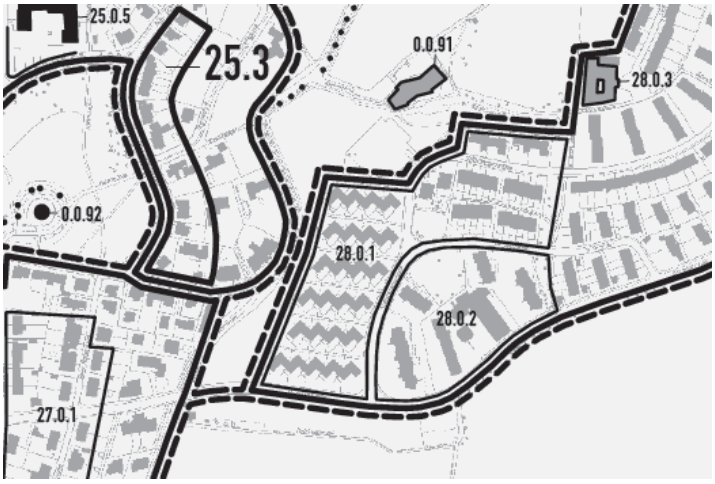
Blick in Richtung Norden auf den Bebauungsplanperimeter (gestrichelte Linie: Vorgeschlagener Bereich für Nutzungen im öffentlichen Interesse)

5.12.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Angesichts der demografischen Entwicklung ist eine Erweiterung des Angebots altersbezogener Wohn- und Betreuungsangebote gut mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Zudem möchte das Betagtenzentrum mit der Erweiterung auch kleine quartierdienliche Angebote wie Kiosk, Kindertagesstätte oder einen Fitnessraum in der neuen Überbauung ermöglichen. Die Erweiterung ist allerdings mit dem heutigen Bebauungsplan und mit den heutigen Zonen nicht möglich. Grössere Aufstockungen oder Ersatzneubauten auf der heutigen Bauparzelle sind nicht realistisch, auch weil die Einstufung in die ISOS-Kategorie A auf den Erhalt der bereits bestehenden Bausubstanz zielt. Eine ursprünglich vorgesehene Erweiterungsoption in der benachbarten Stadtranderweiterung Süd ist hinfällig, nachdem diese Planung in einer Volksabstimmung im Jahr 2014 abgelehnt wurde. Deshalb soll auf der nördlich angrenzenden Wiese durch eine Ausdehnung der Bauzone Spielraum für zusätzliche altersbezogene Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden. Angesichts der Lage in einer als Ganzes geplanten Siedlung ist dabei die besonders sorgfältige Einbettung in die Gesamtanlage von Bauten und Freiräumen eine zwingende Voraussetzung. Die Aufhebung der heute gültigen Grünzone und die Überführung des gesamten Bereichs in eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse soll deshalb mit einer im Bebauungsplan verankerten Pflicht zu einem entsprechenden qualitätssichernden Verfahren verbunden werden.

5.12.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist im ISOS der Kategorie A mit dem Ziel der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz zugeiwesen (Gebiete 28.0.1 und 28.0.2). Die vorgesehenen Massnahmen sollen eine Erweiterung des Alterszentrums ermöglichen, bei der gleichzeitig die bestehende Substanz erhalten bleibt. Mit einer Ergänzung des Bebauungsplans wird ein qualitätssicherndes Verfahren zum Nachweis der Einpassung von Erweiterungsbauten in die bestehende Siedlungsstruktur vorgeschrieben. Die besonders wertvollen im kantonalen Denkmalinventar aufgenommenen Bauten nördlich und westlich des Spitzackers im ISOS-Gebiet 28.0.1 befinden sich ausserhalb des zur Änderung vorgeschlagenen Teilraums südlich des Spitzackers.



Auszug ISOS

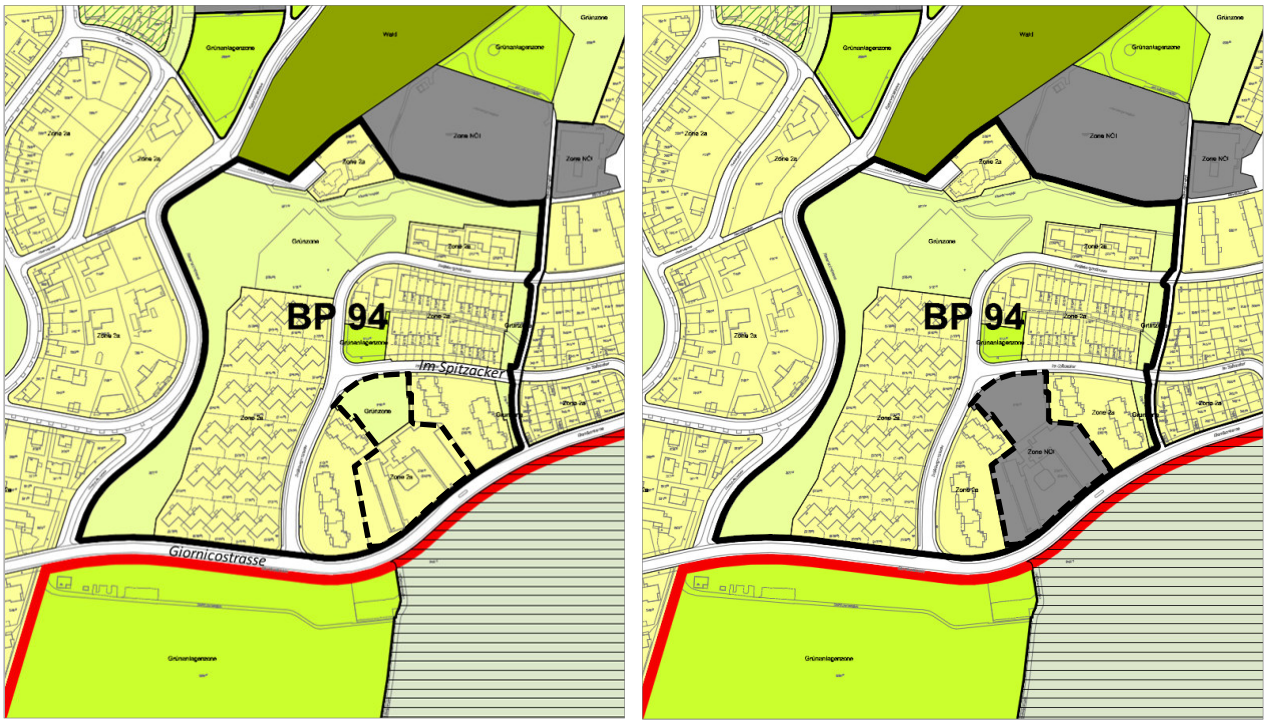

Denkmalinventar (grün), Denkmalverzeichnis (rot)

Stadtentwicklung: Die Nutzungsplanmassnahmen ermöglichen rund dreissig zusätzliche kleine Alterswohn- resp. Patienteneinheiten. Durch die Schaffung dieses Angebots können zusätzlich grössere Wohnungen im Quartier, die vorher von den Bewohnern des Alterszentrums genutzt wurden, frei werden.

Naturschutz: Der Planungsperimeter enthält keine im Inventar der schutzwürdigen Naturobjekte ausgewiesenen Biotope. Da eine bisher der Grünzone zugewiesene Fläche in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse überführt wird, werden aber dennoch vertiefte Abklärungen über vorhandene Naturwerte und Nachweise für deren Ersatz als Voraussetzung für eine Entwicklung in der geplanten Bebauungsplanergänzung verankert.

5.12.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.12.4.1 Zonenänderung



Zonen- und Bebauungsplan bestehend (links), Zonen- und Bebauungsplan neu (rechts) im Planungsperimeter

Die Zweckbestimmung der neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind Angebote im Bereich Altenpflege und Alterswohnen mit den zugehörigen Mantelnutzungen sowie Angebote der Quartierversorgung. Dieser Zweck wird im Bebauungsplan verankert.

Im Wohnanteilplan wird die Fläche der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gesamthaft der Kategorie „keine Aussage“ zugewiesen.



Wohnanteilplan bestehend (links), Wohnanteilplan neu (rechts) im Planungsperimeter

5.12.4.2 Ergänzung des Bebauungsplans 94

Der Bebauungsplan wird um die durch Unterstreichung hervorgehobene Ziffer 1.c) ergänzt. Diese befreit den der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesenen Bereich von den bisherigen Bauvorschriften und verankert stattdessen die erhöhten Ansprüche an die Einpassung der neuen Bebauung in die Siedlung und die Wahrung von Naturinteressen. Die Einlösung dieser Ansprüche setzt ein qualitätssicherndes Verfahren im Bereich Städtebau und Architektur und Untersuchungen im Bereich Naturschutz voraus.

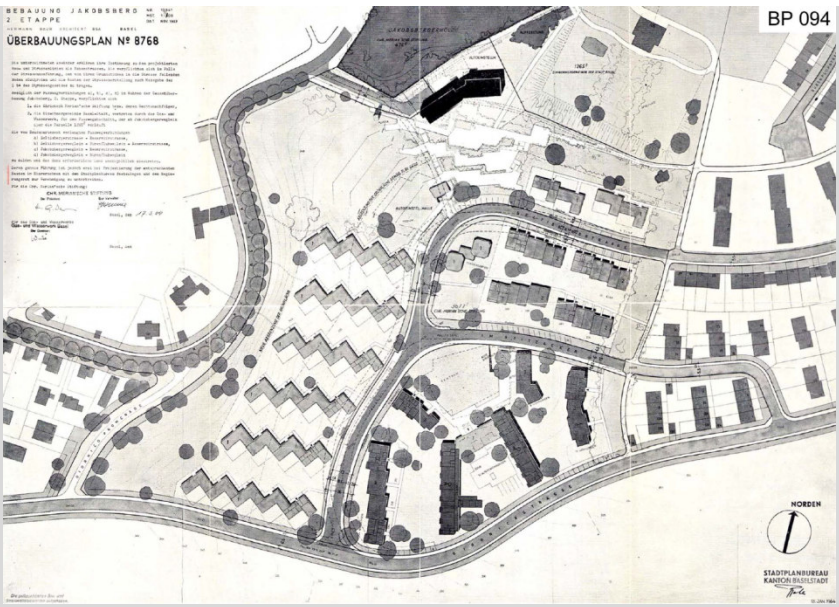
Basel
Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung) /
Giornicostrasse / Seltisbergstrasse / Im Spitzacker

GRB vom 11. Februar 1965
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, beschliesst:

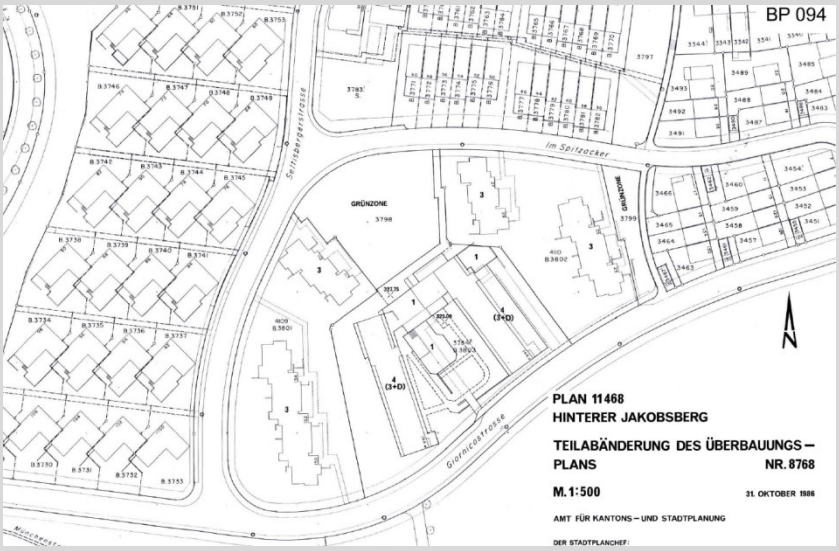
1.[1)]
a) Der Überbauungsplan Nr. 8768 vom 13. Januar 1964 und der Teilbereichsplan Nr. 11468 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 31. Oktober 1986 werden für die Bebauung des Hinteren Jakobsberges als verbindlich erklärt.
b) Das zuständige Departement[2)] wird ermächtigt, Abweichungen von diesen Überbauungsplänen zu bewilligen, sofern die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.
c) In dem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesenen Bereich zwischen der Strasse Im Spitzacker und der Giornicostrasse ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens eine vom Überbauungsplan Nr. 8768 und vom Teilbereichsplan 11468 abweichende zonengemässe Bebauung möglich, sofern sie sich architektonisch und städtebaulich in die Gesamtanlage der Siedlung einfügt und der Ersatz lokaler Naturwerte gesichert ist. Die Zweckbestimmung der neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind Angebote im Bereich Altenpflege und Alterswohnen mit den zugehörigen Mantelnutzungen sowie Angebote der Quartierversorgung.

2.
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) Ziff. 1 in der Fassung des GRB vom 25. 6. 1987.
2) Ziff. 1 lit. b: Die Wendung «Das zuständige Departement» anstelle von «Das Baudepartement» redaktionell eingesetzt.



Bestehender Plan 8768 zum BP 94



Bestehender Plan 11468 zum BP 94

5.13 Änderung des Bebauungsplans 97, „Rankhof-Areal / Grenzacherstrasse / Eisenbahnweg“

5.13.1 Ausgangslage

Der im Jahr 1966 beschlossene Bebauungsplan 97 besteht aus zwei Teilräumen. Südlich der Grenzacherstrasse beinhaltet der Plan die Vorgaben für das in den sechziger Jahren realisierte Ensemble aus Wohnhochhäusern und Flachbauten mit öffentlicher Fussgängerverbindung auf der Seite zum Rhein. Nördlich der Grenzacherstrasse sieht der Bebauungsplan einen Werkhof vor, der nicht realisiert wurde. Dieses Gebiet wurde jedoch mit der Zonenplanrevision 1988 von der Zone 3 mit Gewerbeerleichterung in die Grünzone überführt. Mit der Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative wurde die Fläche schliesslich mit der Zonenplanrevision 2014 als Grünanlagenzone mit einer speziellen Nutzungsvorschrift für Freizeitgärten überlagert.



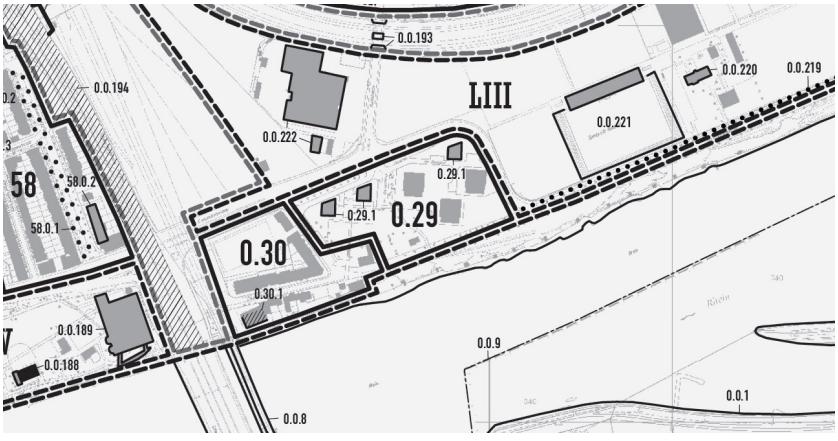
Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter

5.13.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Während eine neue Bauordnung für den südlichen Teil des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht erforderlich ist und bei allfälligem Bedarf am besten massgeschneidert in einer Einzelvorlage erfolgt, hat der Bebauungsplan nördlich der Grenzacherstrasse inzwischen keine Berechtigung mehr. Er soll deshalb ersatzlos aufgehoben werden. Die davon betroffene Parzelle befindet sich im Landeigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

5.13.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Das Ensemble aus Wohnhochhäusern und Flachbauten südlich der Grenzacherstrasse ist im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugewiesen (Gebiet 0.29). Der südliche Teil des Bebauungsplans, der die Grundlage für dieses Ensemble bildet, bleibt in Kraft.



Auszug ISOS

Naturgefahren: der südlichste Teil des Bebauungsplans wird vom Richtplaneintrag Naturgefahren berührt, der hier auf Hochwasserereignisse abzielt. Der Bebauungsplanperimeter betrifft jedoch nur den auf der Hochterrasse gelegenen Teil des Rheinufers, der nicht von dieser Gefahr tangiert ist (Gefahrenkarte Hochwasser).

Stadtentwicklung: Das Potenzial für eine bauliche Entwicklung im nördlichen Teilperimeter ist mittelfristig durch die Sicherung der Freizeitgärten blockiert, so dass die Aufhebung des Bebau-

ungsplans keinen Nachteil darstellt. Im südlichen Teil des Bebauungsplans ist eine bauliche Ergänzung des Hochhausensembles nur aufgrund einer sorgfältig untersuchten Prüfung denkbar. Für eine solche Sonderlösung sind Bauvorschriften auf Vorrat zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, allenfalls ist es ein massgeschneiderter Bebauungsplan bei konkretem Bedarf.

5.13.4 Nutzungsplanmassnahmen

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans
Die Ausdehnung Bebauungsplanteilperimeters soll auf den Bereich südlich der Grenzacherstrasse begrenzt werden.

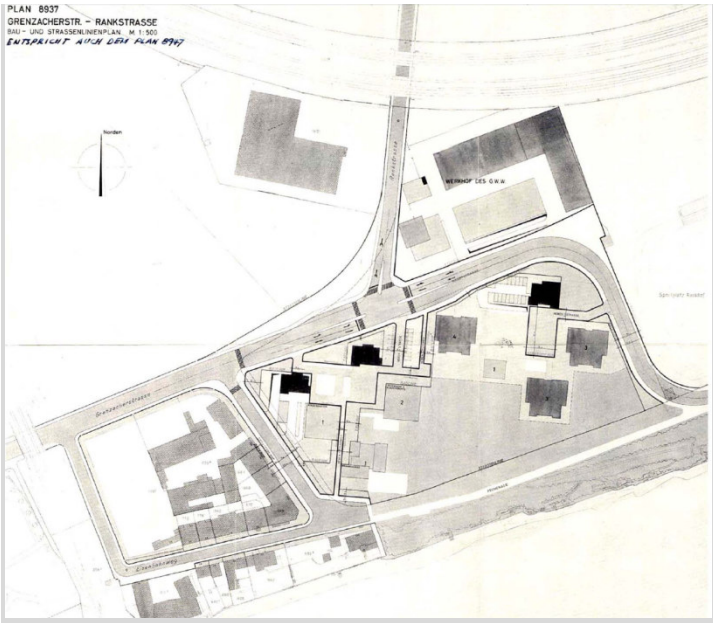


Rechtsgültiger Zonenplan mit altem (links) und neuem (rechts) Perimeter des Bebauungsplans 97

Die bestehenden Vorschriften des in seiner Ausdehnung zu reduzierenden Bebauungsplans lauten:

Rankhof-Areal / Grenzacherstrasse / Eisenbahnweg
GRB vom 30. Juni 1966
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, beschliesst:
1.
2.
3.
Das Teilstück der alten Grenzacherstrasse zwischen dem vorgesehenen Wendeplatz beim Eisenbahnweg und dem Sportplatz Rankhof wird dem Fahrverkehr entzogen und in eine Fussgängerpromenade umgestaltet; dieses Teilstück gilt demgemäss nicht mehr als befahrbare Verbindung der angrenzenden Parzellen mit dem öffentlichen Strassennetz im Sinne von § 58 des Hochbautengesetzes.
4.
1 Der Bebauungsplan Nr. 8947 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 28. Januar 1965 wird für die Überbauung des Areals Rankhof verbindlich erklärt.
2 Das zuständige Departement wird ermächtigt, innerhalb der Baulinien Abweichungen von diesem Bebauungsplan zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.1)

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.
1) Ziff. 4 Abs. 2 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).



Plan 8947 zum Bebauungsplan

5.14 Änderung des Bebauungsplans 98, „Holbeinstrasse / Schertlingasse / Rümelinbachweg“

5.14.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan 98 regelt über die Definition von Baubereichen, Wand- und Gebäudehöhen eine an die Hanglage angepasste Bebauung. Ziel ist dabei eine effiziente Landnutzung, die unabhängig von den stark variierenden Parzellentiefen ein stimmiges Strassenbild wahrt und die Aussicht der höher gelegenen Bebauungen sichert. Der nördlichste Teil des Perimeters an der Schertlingasse mitsamt der Eckbebauung in die Holbeinstrasse enthält inzwischen mehrere eingetragene Denkmäler bzw. Inventarbauten und wurde mit der Zonenplanrevision 2014 der Stadt- und Dorfbildschonzone zugewiesen.



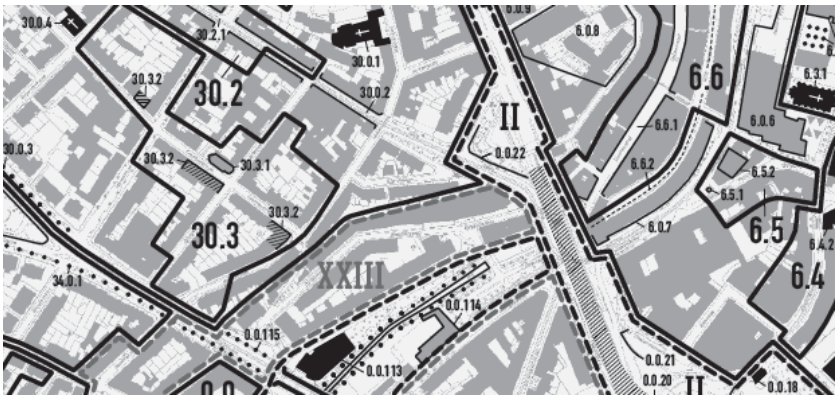
Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter

5.14.2 Planungsziel

Die grundlegende Ausrichtung des Bebauungsplans ist nach wie vor sinnvoll. Der nördlichste Teil an der Schertlingasse soll aber zwecks rechtlicher Klarheit aus dem Bebauungsplanperimeter entlassen werden. Die dort inzwischen gültige Schonzone erfüllt den Zweck der Sicherung einer einheitlichen Bebauung vollumfänglich.

5.14.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist im ISOS der Kategorie B bzw. b (Gebiet 30 bzw. Umgebungszone XXIII) zugeordnet, die auf den Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur bzw. auf den Erhalt der wesentlichen Gebietseigenschaften abstellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Schonzone Schertlingasse wird dieses Anliegen nicht beeinträchtigt.



Auszug ISOS

Stadtentwicklung: Bei der Massnahme handelt es sich um eine klärende Korrektur ohne grössere Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

5.14.4 Nutzungsplanmassnahmen

Eingrenzung des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll im Bereich der bestehenden Stadt- und Dorfbildschonzone an der Schertlingasse und der Holbeinstrasse aufgehoben werden. Die Vorschriften des Bebauungsplans lauten wie folgt:

Holbeinstrasse / Schertlingasse / Rümelinbachweg
GRB vom 9. Februar 1967
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, erklärt den Überbauungsplan Nr. 9109 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 15. September 1966 verbindlich und genehmigt die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

I. Spezielle Bauvorschriften
1. ~~Für die Liegenschaften Holbeinstrasse 59–75, Schertlingasse 4–26 und Rümelinbachweg 6–18~~ Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Lage und Bautiefe der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 9109 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 15. September 1966 verbindlich. Die genannten Gebäude dürfen lediglich eine Wandhöhe von 10,00 m aufweisen. Die gelb angelegten Hinterlandflächen dürfen bis zur Kote 278,0 m überbaut werden, aber höchstens eine Höhe von 10,00 m ab Strassenkote Rümelinbachweg aufweisen.
2. Das zuständige Departement wird ermächtigt, Abweichungen von den Bauvorschriften zuzulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.1)
II. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

1) Abschn. I Ziff. 2 in der Fassung der V vom 21. 8. 1990 (wirksam seit 30. 8. 1990).



Bestehender Zonenplan mit altem (links) und neuem (rechts) Perimeter des Bebauungsplans 98

5.15 Aufhebung Bebauungsplan 118, „Paulusgasse (Westseite) / Arnold Böcklin-Strasse / Steinenring / Bundesplatz (Südseite) / Neubadstrasse / Bundesstrasse“

5.15.1 Ausgangslage

Zweck des im Jahr 1974 vom Regierungsrat[2] beschlossenen Bebauungsplans war es, im Gebiet um die Pauluskirche eine einheitliche Bebauung zu gewährleisten. Dazu wurden die Massnahmen Flachdachverbot, Beschränkung von Erkern, Balkonen und Risaliten, Verbot von Eingängen im Kellergeschoss sowie sorgfältige Materialwahl und Farbgebung definiert. Mit der Zonenplanrevision 1988 wurde der überwiegende Teil des Bebauungsplanperimeters der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen. Etliche Bauten befinden sich im Denkmalinventar.



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter

5.15.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

In den inzwischen der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesenen Flächen erübrigen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans. In den verbleibenden drei nicht der Schutzzone zugewiesenen Abschnitten auf der Nordseite des Steinenrings bestehen mit Ausnahme eines Inventarbaus

[2] Auf Grundlage einer grossrätlichen Festsetzung von „roten Punkten“ im Zonenplan

und einer Eckliegenschaft an der Einmündung der Leimenstrasse neuzeitliche Bebauungen. In diesen Abschnitten sichert die Kombination von strassenraumfassender Allee, bestehenden Baulinien und der begrenzten Höhe der Zone 3 in Verbindung mit dem generellen Gestaltungsparagrafen des Bau- und Planungsgesetztes in ausreichender Weise ein stimmiges Gesamtbild. Eine jeweils als Ganzes qualitätsvolle Architektur ist hier wichtiger für die Ensemblewirkung als die im Bebauungsplan genannten Massnahmen. So fügen sich beispielsweise die westlich der Einmündung Leimenstrasse gelegenen neuzeitlichen Bauten in der Zone 3 trotz Flachdach oder zusätzlichem „Kellergeschoss“ zurückhaltender in das Gesamtbild ein als die den Bebauungsplankriterien formal gerecht werdenden Bauten in der Zone 3 östlich davon. Der Bebauungsplan soll deshalb aufgehoben werden.

5.15.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbild: Die Gebiete südlich des Steinenrings und der kurze Abschnitt östlich des Byfangwegs nördlich der Ringstrasse sind im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugeteilt (Gebiete 34 und 30.3). Ansonsten ist das Gebiet nördlich des Steinenrings der Kategorie B zugewiesen (Gebiet 30). Die der Kategorie A zugeordneten Bereiche des Bebauungsplanperimeters sind auch ohne den Bebauungsplan angemessen gesichert, da sie der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen sind. In den übrigen Bereichen gewährleistet die Zone 3 eine der Gebietstypologie angemessene Bebauungsweise.





Denkmalinventar (grün),
Denkmalverzeichnis (rot)

Auszug ISOS

5.15.4 Nutzungsplanmassnahmen

Aufhebung Bebauungsplan 118

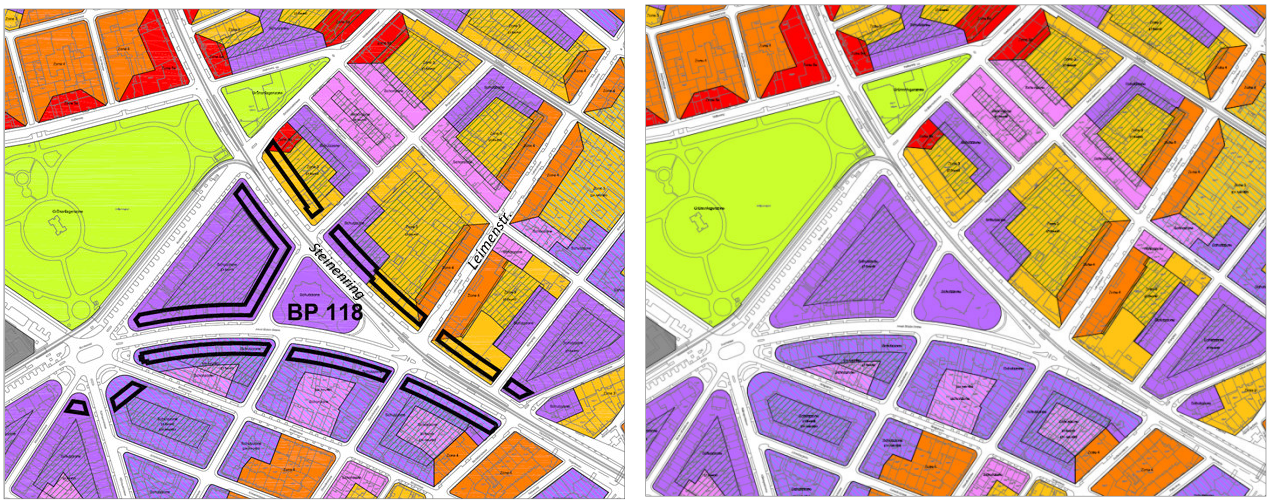
Der aufzuhebende im Jahr 1974 durch RR beschlossene Bebauungsplan Nr.118 beinhaltet folgende Vorschriften:

Paulusgasse (Westseite) / Arnold Böcklin-Strasse / Steinenring / Bundesplatz (Südseite) / Neubadstrasse / Bundesstrasse
RRB vom 20. August 1974

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf § 4 Abs. 2 des Hochbautengesetzes und § 27 des Anhangs zum Hochbautengesetz vom 11.Mai 1939, erlässt für die Westseite der Paulusgasse, beide Seiten der Arnold Böcklin-Strasse, den Steinenring und die Südseite des Bundesplatzes bis zu den Einmündungen der Neubad- und der Bundesstrasse nachfolgende ergänzende Vorschriften:

1. Bauten, welche von der Allmend aus sichtbar sind, dürfen keine Flachdächer aufweisen.
2. Balkone, Erker und Risalite sind nur in beschränktem Masse zulässig.
3. Hauseingänge im Kellergeschoss sind nicht zulässig.
4. Materialwahl und Farbgebung sind sorgfältig auf die Umgebung abzustimmen.
5. Das Bauinspektorat kann auf Antrag der Stadtbildkommission Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen, sofern die Einheitlichkeit der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er tritt sofort in Wirksamkeit.



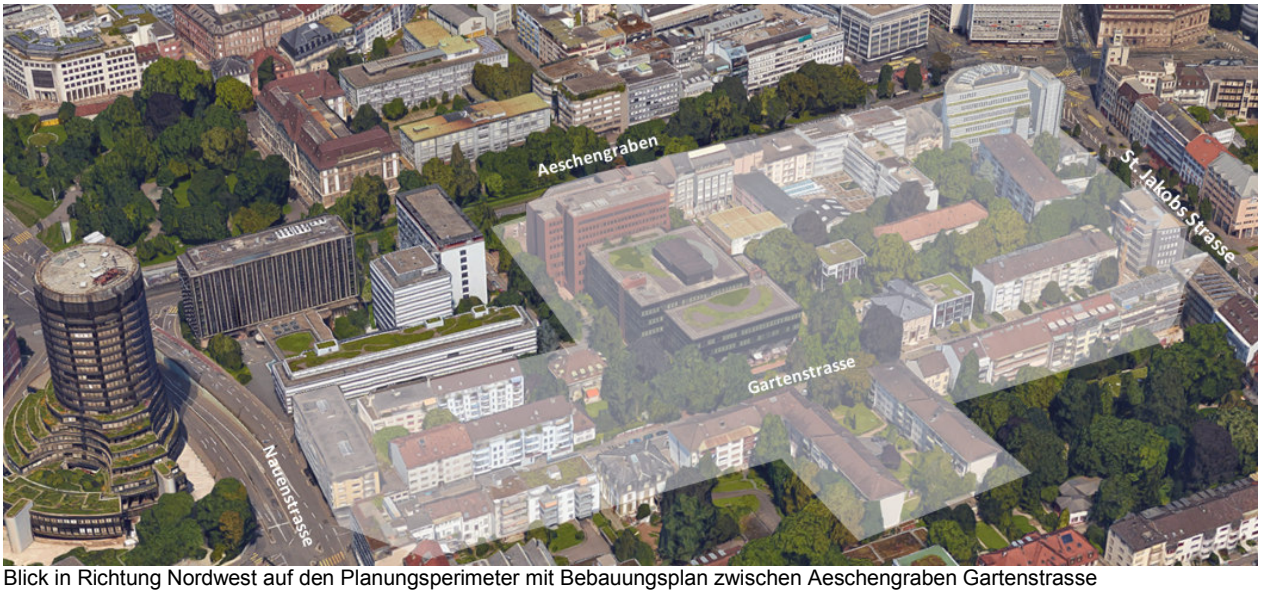
Bestehender Zonenplan mit (links) und neu (rechts) ohne Bebauungsplan 118

5.16 Zonenplanänderungen und Aufhebung Bebauungsplan 119, „Aeschengraben / St. Jakobs-Strasse / Nauenstrasse / Gartenstrasse / Parkweg“

5.16.1 Ausgangslage

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 ermächtigt den Regierungsrat, abweichend von den im Gebiet geltenden Grundzonen 4 und 5a ausnahmsweise grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen sowie kleinere Freiflächen zuzulassen, sofern die Ausnutzungsziffer von 2.5 nicht überschritten wird, bzw. sofern im nordwestlichen Bereich des Perimeters die im alten Hochbautengesetz definierten zonenmässigen Ausnutzungsziffern von 1.5 bzw. 2.0 nicht überschritten werden. In dem sich damals zur Citylage entwickelnden Gebiet sollten auf diese Weise auch grosse Bauvolumen für Geschäfts- und Bürobauten möglich werden.

Durch die Bezugnahme auf altrechtliche Ausnutzungsziffern bestehen heute nach der Ablösung des Hochbautengesetzes durch das Bau- und Planungsgesetz Rechtsunsicherheiten und die Anwendung des Bebauungsplans verkompliziert sich. Ein grosser Teil der bestehenden Bebauung beruht nicht mehr auf der Grundzonenordnung sondern auf den Ausnahmemöglichkeiten, die damit zur Regel geworden sind.



Blick in Richtung Nordwest auf den Planungsperimeter mit Bebauungsplan zwischen Aeschengraben Gartenstrasse

5.16.2 Planungsziele, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Der auf altrechtlichen Grundlagen beruhende Bebauungsplan soll zugunsten von Aufzonungen aufgehoben werden, um die Rechtssicherheit zu verbessern und um eine moderate Weiterentwicklung des zentral gelegenen Gebiets zu ermöglichen:

An den grossen Achsen Aeschengraben und St. Jakobs-Strasse soll die inzwischen typische Bebauung mit grösseren Bauvolumen als Regelbauweise zulässig sein, womit Spielräume für weitere Verdichtungen geschaffen werden sollen. Das Gebiet wird deshalb von der heute geltenden Zone 5a und 4 neu der voll sechsgeschossig bebaubaren Zone 6 zugeordnet, wie sie auf der gegenüberliegenden Seite des Aeschengrabens schon besteht. Die Parzellen in diesem Teil des Planungsperimeters sind gross, so dass die Parzelleneigentümer selbstständig für allfällig erwünschte grosszügige Belichtung und Freiflächen sorgen können. Auch der im südlichsten Teil des Perimeters gelegene Anstoss zur Nauenstrasse soll der Zone 6 zugewiesen werden. Für den südseitig bereits von Grossvolumen geprägten Raum der Nauenstrasse ist eine sechsgeschossige Randbebauung durchaus angemessen. Für die Fortsetzung der Achse Nauenstrasse bis zur Grosspeterstrasse ist in einem separaten Massnahmenvorschlag die Fortsetzung der strassenbegleitenden Zone 6 vorgesehen (Kap. 3.3 „Aufzonungen an städtischen Achsen und Rändern“).

In der bisher der Zone 4 zugewiesenen Gartenstrasse, die noch von zahlreichen Wohnbauten geprägt ist, soll die Regelbauweise auf fünf Geschosse angehoben werden, weil bereits etliche Bauten dieser Geschosszahl realisiert wurden. Mit Rücksicht auf die höheren Umfeldansprüche der hier noch massgeblich vertretenen Wohnnutzung wird in diesem Gebiet aber keine voll bebaubare Zone vorgeschlagen, sondern die Zone 5a. Damit werden ausreichend Freiflächen und die dem Wohnen am besten angemessene Belichtung im Hofbereich gesichert.

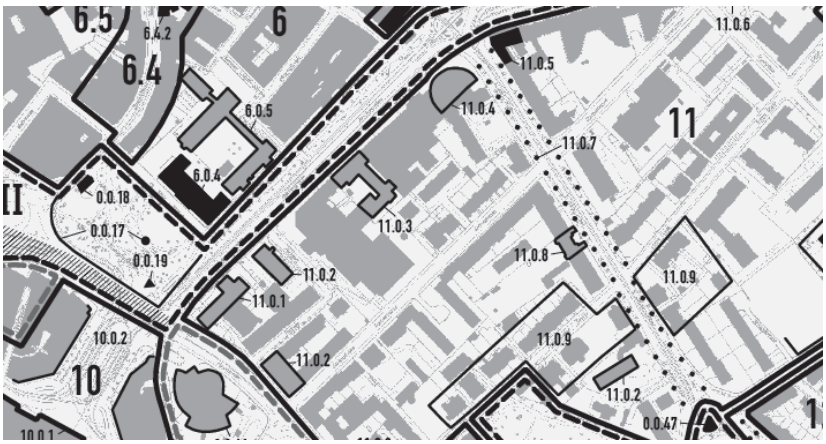
Auch die gegenüberliegende, ebenfalls noch der Zone 4 zugewiesene Südseite der Gartenstrasse, die nicht mit einem Bebauungsplan überlagert ist, soll in die Zone 5a aufgezont werden. Auch auf dieser Strassenseite gibt es bereits einige fünfgeschossige Bauten und die Parzellenzuschnitte sind geeignet für weitere fünfgeschossige Bauten.

5.16.3 Spezielle raumwirksame Belange

Stadtentwicklung: Die vorgesehenen Massnahmen führen zu einer Vereinfachung der Bauvorschriften und ermöglichen eine weitere bauliche Verdichtung des zentral gelegenen und bestens erschlossenen Gebietes. Die Ausnahmemöglichkeit für höhere Geschosszahlen entfällt zwar, dafür werden die regulär zulässigen Geschosszahlen von 4 bzw. 5 auf 5 bzw. 6 erhöht und die zulässige Gesamtausnutzung vergrössert. Insgesamt entsteht ein nur grob abschätzbares Potenzial für über 100 zusätzliche Arbeitsplätze und 150 Einwohner/-innen. Wie bei allen Nutzungsplanmassnahmen im Bestand ohne konkreten Projektanlass ist die Mobilisierung dieser Potenziale aber kaum vorhersagbar. Für allfällige noch grössere, städtebaulich markantere Eingriffe wie Hochhäuser sind angesichts der vorherrschenden grossen Parzellen massgeschneiderte Projekt-Bebauungspläne bei konkretem Bedarf das geeignete Instrument. Ein entsprechendes Vorgehen wurde für die Baloise-Überbauung mit dem BP 210 bereits praktiziert.

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist im ISOS der Kategorie C zugeordnet (Gebiet 11). Auch mit den neuen Zonen 5a und 6 bleibt der Rahmen der städtebaulich etablierten Dimensionen in diesem Gebiet gewahrt. Die Inventar- und Verzeichniszuordnung einzelner Bauten wird durch die Massnahmen nicht infrage gestellt.

Freiraum: Im Bereich der neuen Zone 6 sind keine Freiflächenanteile vorgeschrieben. Allerdings erlaubte bereits der bestehende Bebauungsplan die Reduktion von Freiflächen, so dass heute der Grossteil der Parzellenflächen bebaut ist. Lediglich im nördlichsten Teil der Zone 6 finden sich etwas grössere Freiflächen. Auch ohne formellen Mindestfreiflächenanteil ist hier weiterhin der gesetzliche Baumschutz zu beachten.

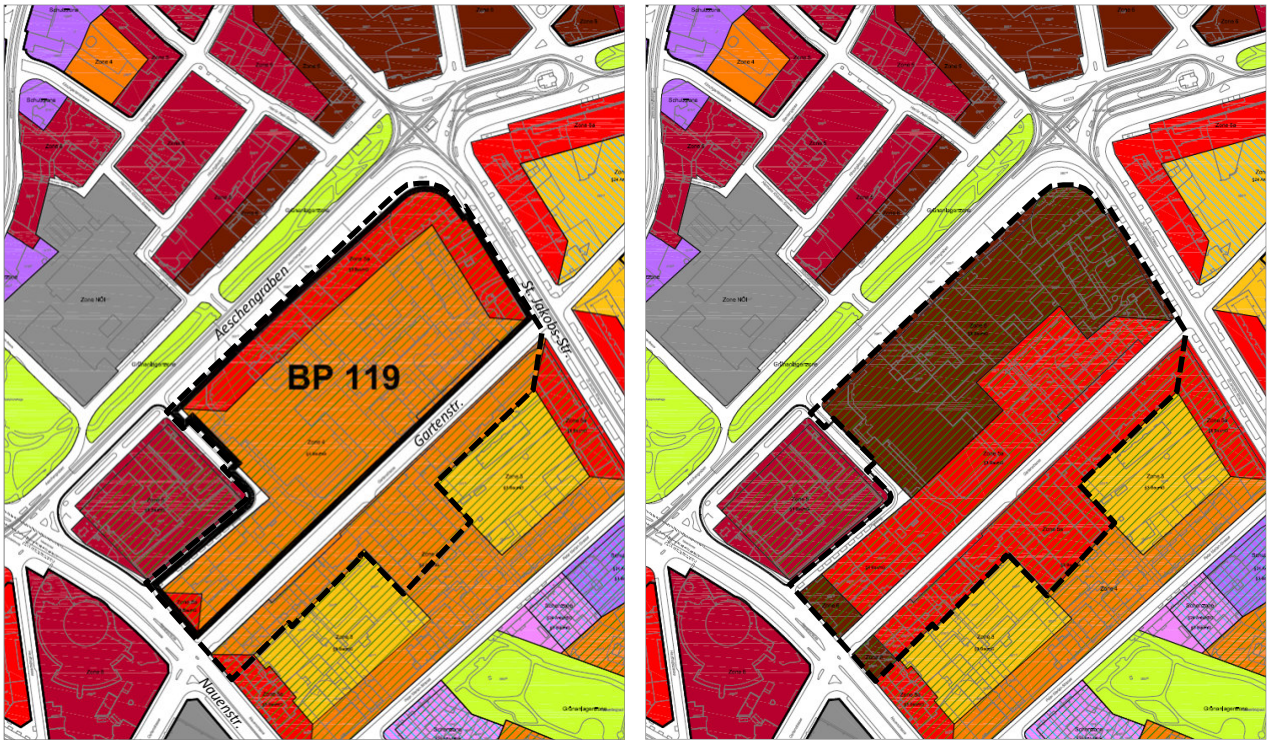


Auszug ISOS


Denkmalinventar (grün), -verzeichnis (rot)

5.16.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.16.4.1 Bestehende / neue Zonen



Zonen- und Bebauungsplan bestehend (links), Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter. Entlang der Nauenstrasse ist in einem separaten Massnahmenvorschlag die Fortsetzung der Zone 6 nach Osten vorgesehen.

Die im Bebauungsplanperimeter der Zone 5a und 4 zugewiesenen Flächen werden in den von Geschäftsnutzungen und grossen Parzellen geprägten Bereichen zum Aeschengraben und zur St. Jakobs-Strasse der Zone 6, zur Gartenstrasse und im von Wohnbauten geprägten Bereich des Innenhofs der Zone 5a zugewiesen. Ebenso wie die im Bebauungsplan gelegene Nordseite der Gartenstrasse soll auch die ausserhalb des Bebauungsplans gelegene Südseite von der Zone 4 auf die Zone 5a aufgezont werden. Die bestehende Baumschutzschraffur wird beibehalten. Der Baumbestand konzentriert sich primär in den Gebieten, die neu der Zone 5a zugewiesen werden sollen. In den meisten Flächen, die neu der Zone 6 zugewiesen sollen, besteht heute mit Ausnahme des nördlichsten Teils kaum Baumbestand.

5.16.4.2 Aufhebung Bebauungsplan 119

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr.119 beinhaltet folgende Vorschriften:

Aeschengraben / St. Jakobs-Strasse / Nauenstrasse / Gartenstrasse / Parkweg
GRB vom 22. Dezember 1977
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission und gestützt auf §§ 1, 2 und 7 des Strassengesetzes vom 14. Januar 1937[2], auf §§ 5 und 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939[3] und § 6 des Allmendgesetzes vom 24. März 1927[4], beschliesst:
1.
2.
Der Regierungsrat wird ermächtigt, im Gebiet Aeschengraben, St. Jakobs- Strasse, Nauenstrasse und Gartenstrasse Ausnahmebewilligungen für eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie für kleinere Freiflächen zu erteilen, sofern die im Plan Nr. 10467 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung angegebene, maximal zulässige Ausnützungsziffer nicht überschritten wird. Im Übrigen gelten die §§ 28–40 des Anhangs zum HBG.
3.
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

[1] Der Bebauungsplan Nr. 119 wurde für das Areal Aeschengraben durch Ziff. II, 2.4. lit. m des GRB Nr. 210 vom 19. 3. 2014 aufgehoben.
[2] Dieses G ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt das Bau- und Planungsgesetz vom 17. 11. 1999 (SG 730.100).
[3] Dieses G ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt das Bau- und Planungsgesetz vom 17. 11. 1999 (SG 730.100).
[4] Dieses G ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt das Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) vom 16. 10. 2013 (SG 724.100).



Plan 10467 zum Bebauungsplan (Die Teilbereiche B und C wurden bereits früher aufgehoben.)

5.17 Aufhebung Bebauungsplan 124, „Südöstliche Seite der Eisengasse (Nr. 7–13) / Elftausendjungferngässlein / Martinskirchplatz“ und Aufhebung einer inneren Baulinie zur Eisengasse

5.17.1 Ausgangslage

Der 1986 beschlossene Bebauungsplan umfasst die historischen Liegenschaften Eisengasse 7–13. Er begrenzt die Wand- und Gebäudehöhen im Falle von Aufstockungen oder Neubauten. Das zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des bestehenden Bebauungsplans noch der Stadt- und Dorfbildschonzone zugeordnete Gebiet wurde inzwischen der Schutzzone zugewiesen.



Blick in Richtung Süd auf den Planungsperimeter

5.17.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Der Planungsperimeter ist inzwischen der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen. Damit hat der Grosse Rat die Schutzanliegen angemessen definiert und der Bebauungsplan kann aufgehoben werden.

Da der Perimeter des Bebauungsplans nur rund 800 m^2 umfasst und mit der vorgesehenen Änderung das Nutzungsmass nicht vergrössert wird, liegt die Beschlusskompetenz gemäss §106,1, lit. e beim Regierungsrat.

5.17.3 Spezielle raumwirksame Belange

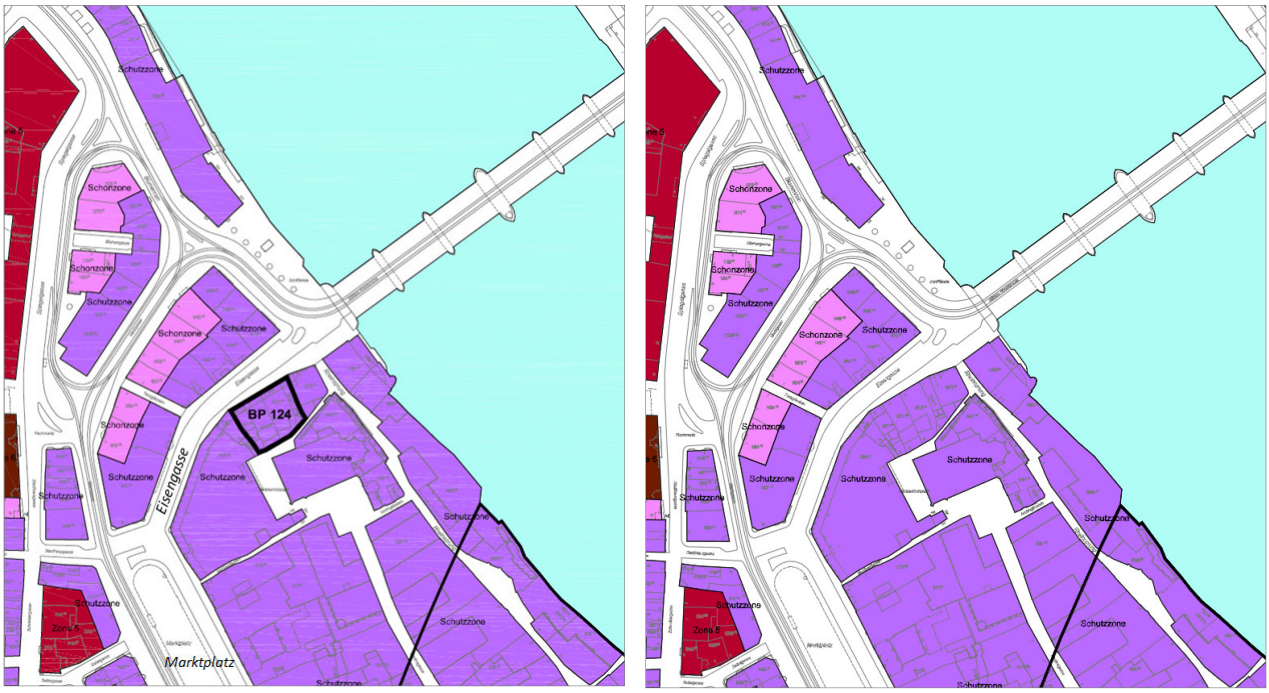
Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugeordnet (Gebiet 2). Die geltende Schutzzone bietet die entsprechende Sicherheit für die historisch wertvolle Bausubstanz.



Auszug ISOS

5.17.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.17.4.1 Aufhebung Bebauungsplan 124



Bestehender Zonenplan mit (links) und neu (rechts) ohne Bebauungsplan 124

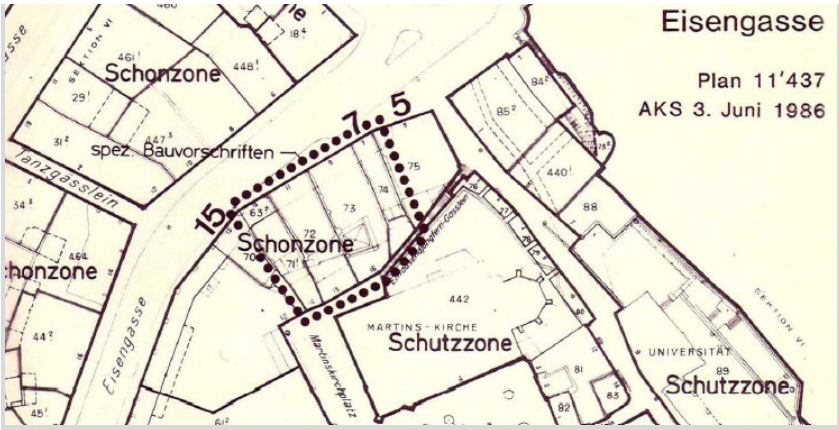
Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr.124 beinhaltet folgende Vorschriften:

Gemäss §106 Abs.1, Lit. e BPG liegt die Kompetenz für die Aufhebung von Bebauungsplänen, die weniger als 4000 m2 Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern beim Regierungsrat. Dies ist vorliegend der Fall.

Südöstliche Seite der Eisengasse (Nr. 7–13) / Elftausendjungferngässlein / Martinskirchplatz
GRB vom 22. Oktober 1986
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, erlässt für die der Schonzone zugeteilten Gebäude der südöstlichen Seite der Eisengasse (Nr. 7–13), gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, nachfolgende spezielle Bauvorschriften:

Abweichungen von den heute bestehenden Baukuben sind bezüglich Geschosszahl und Gebäudehöhe auf der Südostseite der Eisengasse von Nr. 7–13 zulässig. Aufstockungen und Neubauten dürfen gegen die Eisengasse die Wandhöhe von 18 m nicht überschreiten; darüber ist das Gebäudeprofil der Zone 5 zu beachten. Neubauten und Mauern gegen das Elftausendjungferngässlein und den Martinskirchplatz dürfen die Wandhöhe von 6 m nicht überschreiten.

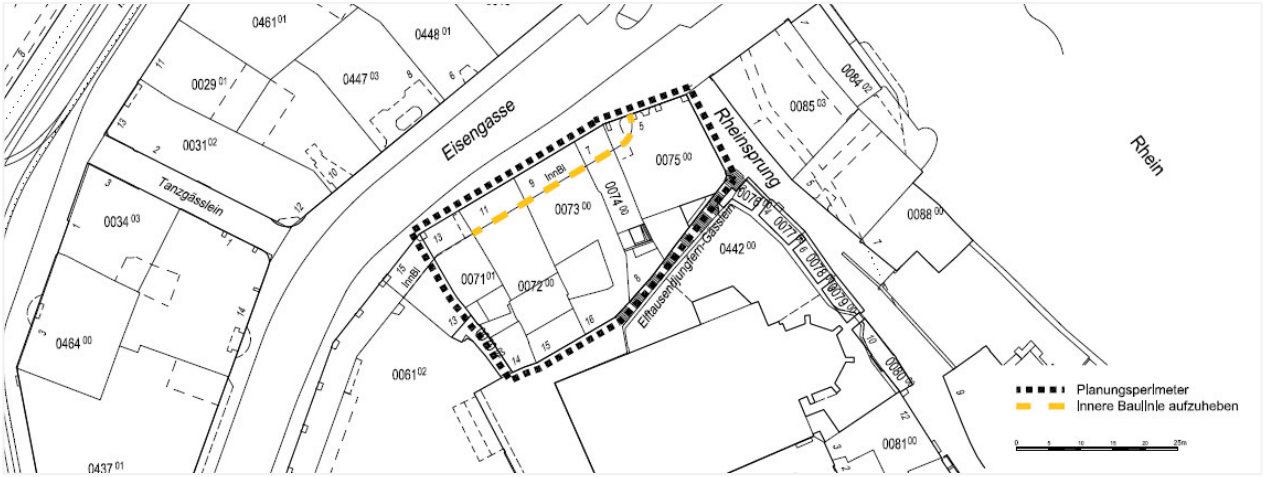
Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit seiner Rechtskraft wirksam.



Ausschnitt Plan 11437 zum BP 124

5.17.4.2 Aufhebung der inneren Baulinie Eisengasse 5–13

Die bestehende Stadt- und Dorfbildschutzzone an der Eisengasse führt zum Schutz der historischen Bausubstanz an der Eisengasse. Die Pflicht zur Schaffung einer Arkade ist somit nicht mehr sinnvoll. Deshalb soll die innere Baulinie im Planungsperimeter und in der östlich angrenzenden Liegenschaft Eisengasse 5 aufgehoben werden. Die Aufhebung der inneren Baulinie erfordert lediglich einen Regierungsratsbeschluss.



Aufzuhebende innere Baulinien im Planungsperimeter.

5.18 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans 131, „Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade“

5.18.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 zielt auf eine geregelte Nutzung der zum Rhein ausgerichteten Hanglage, die mit den Ziffernzonen alleine nicht gewährleistet werden kann. Durch die Definition von Baubereichen und -profilen werden Hanggeschosse für eine strassenbegleitende Bebauung am Eisenbahnweg definiert und die tieferen Lagen zum Rhein vor Bebauung geschützt. Zudem wird die Option auf eine künftige öffentliche Wegverbindung entlang des Ufers gesichert. Zusätzlich definiert der Bebauungsplan für die Baubereiche eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.0, die sich explizit auf die Parzellenzuschnitte zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Plans bezieht.



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter

5.18.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Das Anliegen einer geordneten Nutzung der Hanglage ist weiterhin sinnvoll. Der explizite Bezug auf inzwischen teilweise nicht mehr gegebene Parzellenzuschnitte und die noch altrechtlich nach Hochbautengesetz definierte Ausnutzungsziffer erschweren heute aber die Anwendung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll deshalb vereinfacht werden, indem lediglich die Vorgaben zur Definition der Baubereiche und -profile sowie die Sicherung einer Fusswegoption am Ufer beibehalten werden. Auf die bisherige zusätzliche Nutzungsbegrenzung durch die Ausnutzungsziffer wird verzichtet. Damit kann das Bauprofil an dieser attraktiven Wohnlage künftig unabhängig vom Parzellenzuschnitt ausgeschöpft werden. Auch die Baubereiche und -profile alleine sichern nämlich durch die Begrenzung von Höhen und Geschossigkeiten und die Freihaltung der ufernahen Parzellenteile eine einheitliche Gesamtwirkung und eine gute Einbettung der Bauten in das Umfeld.

Ein räumlicher Anpassungsbedarf des Bebauungsplanperimeters besteht in Folge des Neubaus der zweiten Eisenbahnbrücke über den Rhein, der einen Streifen der westlichsten Parzelle 0413 beansprucht hat. Dieses Gebiet soll folgerichtig aus dem Bebauungsplan und der Zone 3 entlassen und dem Bahnareal zugewiesen werden.

5.18.3 Spezielle raumwirksame Belange

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist wie die nördlich angrenzende Bebauung im ISOS der Kategorie B zugeteilt, die primär auf die Erhaltung der städtebaulichen Struktur zielt (Gebiet 0.30). Mit den im Rahmen der Bauprofile bleibenden höheren Ausnutzungsmöglichkeiten bleibt die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets gewahrt. Die Schutzwürdigkeit der Inventarbauten Eisenbahnweg 19 und 21 wird durch die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung nicht infrage gestellt.



Auszug ISOS



Denkmalinventar (grün), -verzeichnis (rot)

Naturgefahren: Der Bebauungsplanperimeter wird vom Richtplaneintrag Naturgefahren berührt, die hier auf Hochwasserereignisse abzielt. Mit der Vereinfachung des Bebauungsplans bleibt der niedriger gelegene und gemäss Gefahrenkarte kritische, ufernähere Teil der Parzellen weiterhin vor einer Bebauung geschützt.

Stadtentwicklung: Die mit grösseren baulichen Nutzungspotenzialen verbundene Vereinfachung des Bebauungsplans ermöglicht zusätzlichen Wohnraum mit attraktiver Rheinsicht. Zusammen mit der evtl. besseren Mobilisierung bereits bestehender Ausbaureserven besteht ein Potenzial für rund 40 zusätzliche Einwohner/-innen.

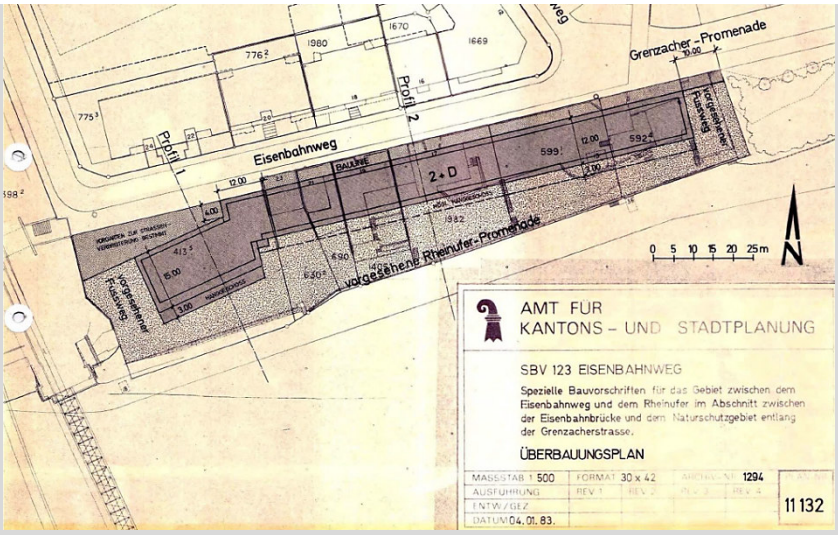
5.18.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.18.4.1 Änderung Bebauungsplan 131

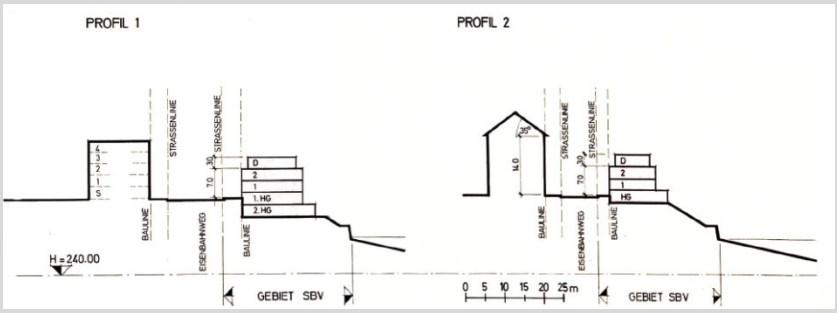
Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade
GRB vom 20. April 1988

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, beschliesst:
1. ~~Der Überbauungsplan Nr. 11132 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 4. Januar 1983 wird als verbindlich erklärt~~. Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘096 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt. Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Lage und Volumetrie der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 11‘132 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 4. Januar 1983 verbindlich.
2. Die Gebäudehöhe wird auf 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss begrenzt.
3. Die zulässige Wandhöhe am Eisenbahnweg beträgt 7 m.
4. Die zulässige Bautiefe beträgt 12 m. Ausgenommen von dieser Vorschrift ist der vom Eisenbahnweg abgesetzte Baukörper auf Parzelle VIII 413$_4$, der eine Tiefe von 15 m erreichen darf.
5. Es sind nur Flachdächer zugelassen.
6. Die Erstellung eines Hanggeschosses, das höchstens 3 m über die hintere Bauflucht der Randbebauung vorragen darf, ist zugelassen. Beim vom Eisenbahnweg abgesetzten Baukörper auf Parzelle VIII 413$_4$ ist auch ein zweites Hanggeschoss zulässig. Es gelten die diesbezüglichen Profile gemäss Plan Nr. 11133 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 4. Januar 1983.
7. Längs des Rheins sind Möglichkeiten zur Erstellung einer 3 m breiten Uferpromenade offen zu lassen. Im westlichen Teil des Gebietes auf Parzelle VIII 413$_4$ und im östlichen Teil auf Parzelle VIII 592 sind Möglichkeiten zur Erstellung von Fusswegverbindungen zwischen der Uferpromenade und dem Eisenbahnweg offenzuhalten.
~~8. Die höchstzulässige Ausnützungsziffer für sämtliche Parzellen beträgt 1,0. Hanggeschosse werden nur zur Hälfte der Geschossflächen, höchstens aber zur Hälfte der zonengemässen Tiefe der Randbebauung als Nutzflächen angerechnet. Als Grundlage für die Ausnützungsberechnung gelten die Parzellengrössen gemäss Plan Nr. 11132 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 4. Januar 1983.~~
9. Das zuständige Departement wird ermächtigt, Ausnahmen von den Ziff. 1-7 hievor zu gewähren, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt seiner Rechtskraft wirksam.



Plan 11‘132 zum Bebauungsplan 131



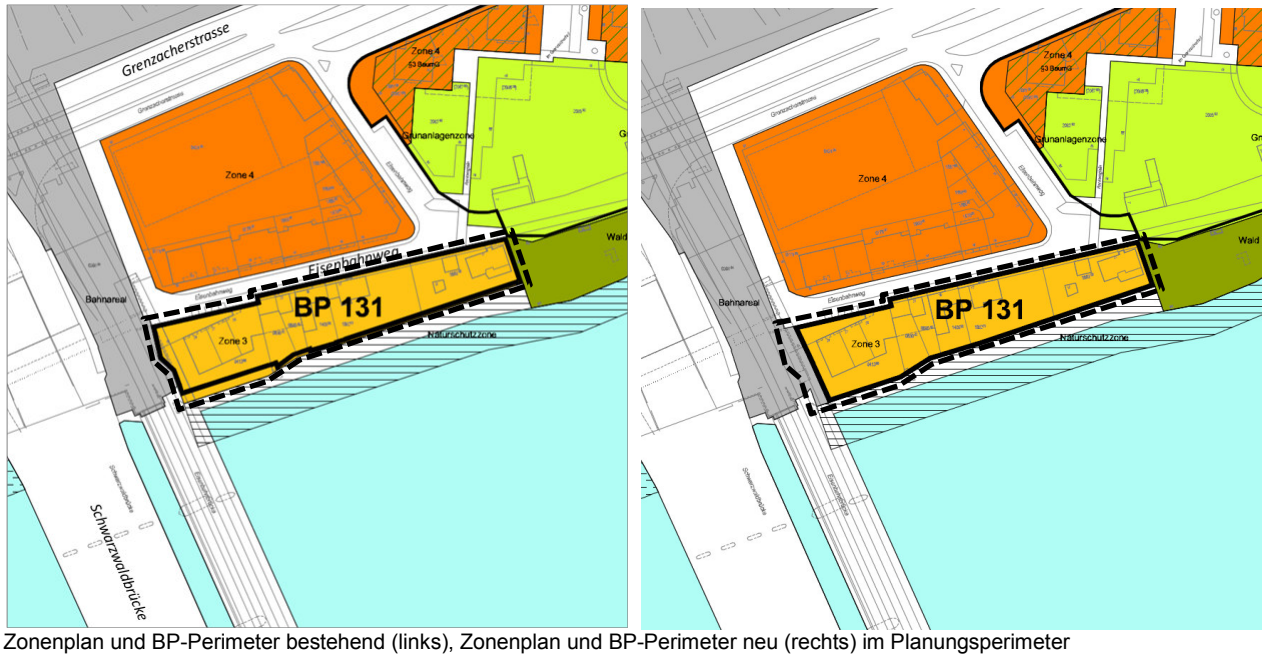
Profilpläne 11‘133 zum BP 131

Die Aufhebung der Ziffer 8 des Bebauungsplans 131 mit der Festsetzung einer maximalen Ausnutzungsziffer, die sich auf die Parzellengrössen am 4. Januar 1983 bezieht, soll entfallen. Damit können die Baubereiche und -profile voll ausgeschöpft werden. Mit der Änderung des ersten Satzes der Ziffer 1 wird der Bezug zur im folgenden Kapitel beschriebenen leichten Veränderung des Bebauungsplanperimeters hergestellt.

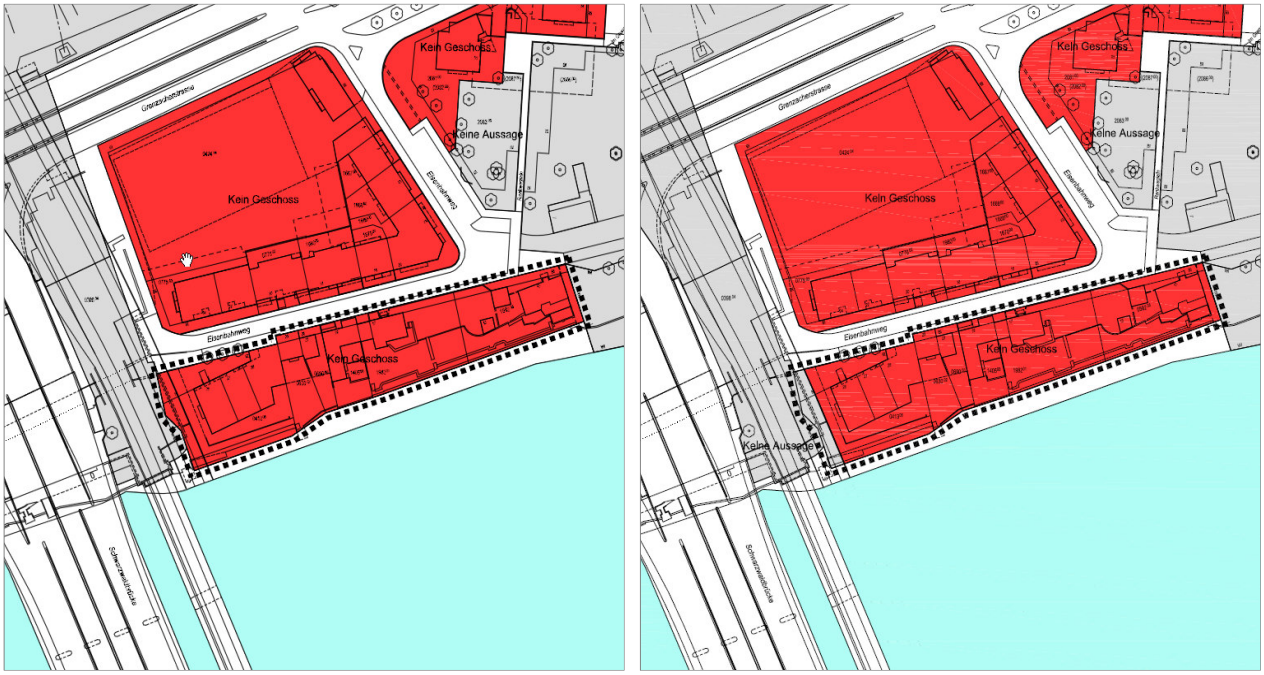
5.18.4.2 Bereinigung des Bebauungsplanperimeters, des Zonenplans, des Wohnanteilplans und der Baulinie zur Eisenbahnbrücke und nach Süden

Infolge des Neubaus der zweiten Eisenbahnbrücke wurde ein Streifen der am westlichsten Ende des Planungsperimeters gelegenen Parzelle 8-0413 an die SBB abgetreten. Die in diesem Bereich bisher gültige Zone 3 soll dem Bahnareal zugewiesen und die Wohnanteilfestsetzung aufgehoben werden. Die Fläche des Bebauungsplanperimeters wird entsprechend der neuen Parzellengrenze reduziert und auch die Baulinie in diesem Bereich aufgehoben. Allfällige generelle bundesrechtliche Vorgaben im Umfeld der Eisenbahnanlagen, z.B. aufgrund des Eisenbahn-Gesetzes, bestehen unabhängig von den Nutzungsplanfestsetzungen.

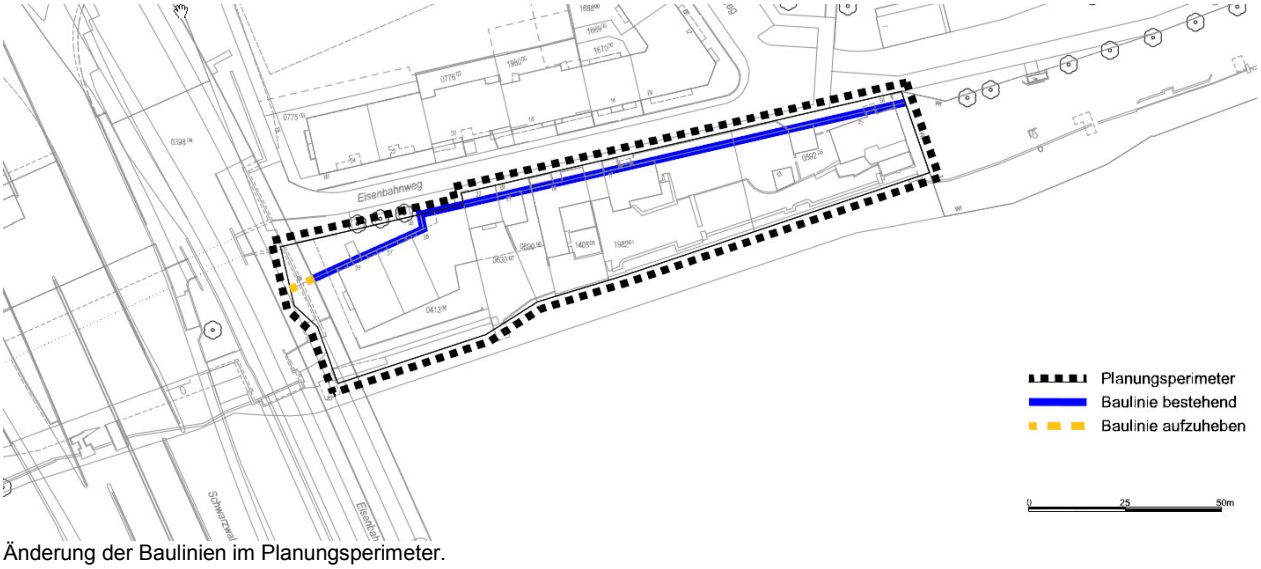
Die Südseite des Bebauungsplanperimeters folgt einer heute nicht mehr nachvollziehbaren Linie. Der Perimeter wird deshalb an den Verlauf der Zonen und Parzellengrenze zum Rhein angepasst.



Zonenplan und BP-Perimeter bestehend (links), Zonenplan und BP-Perimeter neu (rechts) im Planungsperimeter



Wohnanteilplan bestehend (links), Wohnanteilplan neu (rechts) im Planungsperimeter



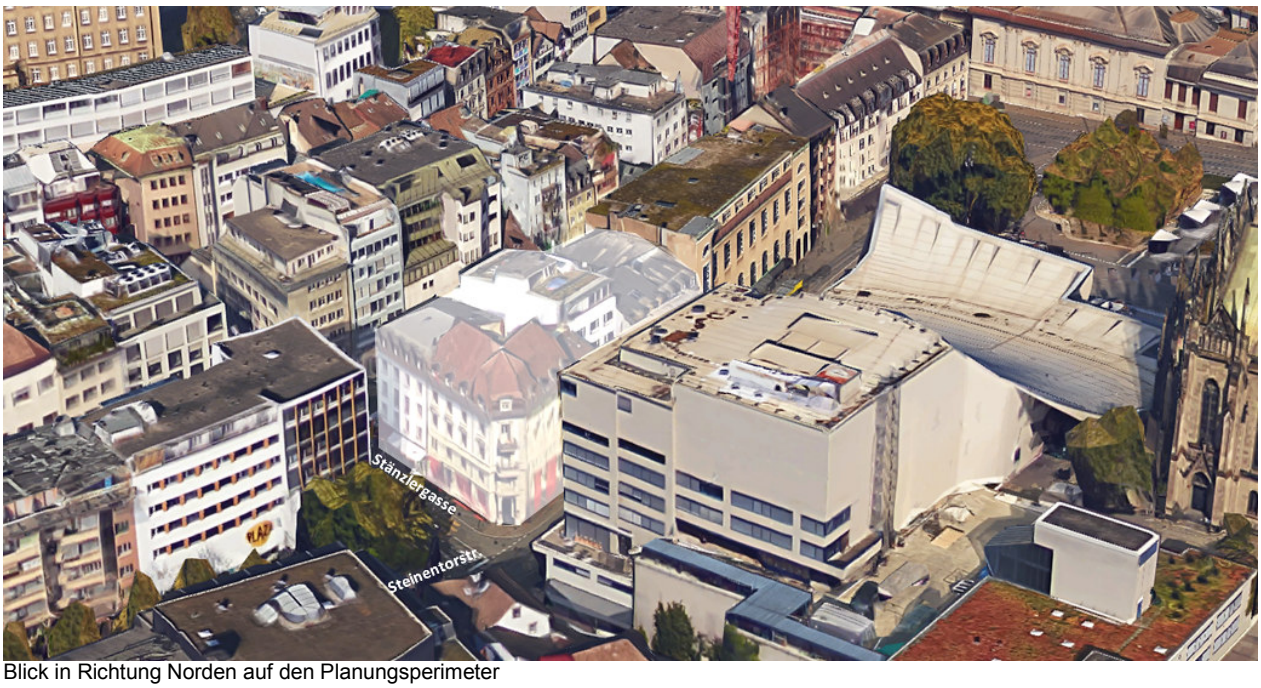
Änderung der Baulinien im Planungsperimeter.

5.19 Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Aufhebung des Bebauungsplans 139 „Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz“

5.19.1 Ausgangslage

Der auf der Grundzone 5 liegende Bebauungsplan steht in Zusammenhang mit einer aus dem Jahr 1949 stammenden Strassenkorrektionsplanung. Diese hatte eine starke Verbreiterung der Theaterstrasse vorgesehen und die Strassenlinie deutlich hinter die Fassaden der heute noch vorherrschenden historischen Bebauung gelegt. Die Massnahme zeitigte aber auch nach über vierzig Jahren keine Wirkung. Um einen Abriss der alten Bausubtanz anzuregen bzw. die Schadensersatzanforderungen für den Staat zu begrenzen, wurde mit dem 1992 beschlossenen Bebauungsplan die Strassenlinie etwas weniger als ursprünglich vorgesehen zurückversetzt, wobei sie aber immer noch bis zu 8 m hinter den bestehenden Fassadenfronten zu liegen kam. Zudem wurde – verbunden mit Vorgaben zu Wandhöhen und zur Rückstaffelung von Dachgeschossen – auch beschlossen, dass im südlichsten Teil des Perimeters noch ein zusätzliches sechstes Geschoss zugelassen wird. Die dortigen Parzellen sind nämlich durch die rückversetzte Strassenlinie besonders eingeschränkt.

Bis auf ein Bauvorhaben, das der eigentliche Anlass für den Bebauungsplan war, gab es jedoch weiterhin keine Abriss- und Neubauaktivitäten im Planungsperimeter. Die Bauflucht der bestehenden Gebäude verläuft weiterhin vor der Strassenlinie.



Blick in Richtung Norden auf den Planungsperimeter

5.19.2 Planungsziel, Interessenabwägung und Begründung von Massnahmen

Angesichts der Ausgangslage ist es unrealistisch, dass die Theaterstrasse im Perimeter des Bebauungsplans tatsächlich verbreitert werden kann. Besonders die zwei südlichsten Parzellen an der Theaterstrasse sind durch die Strassenlinie derart beschränkt, dass auch mit einem zusätzlichen Geschoss kaum ein Anreiz für einen Neubau besteht.

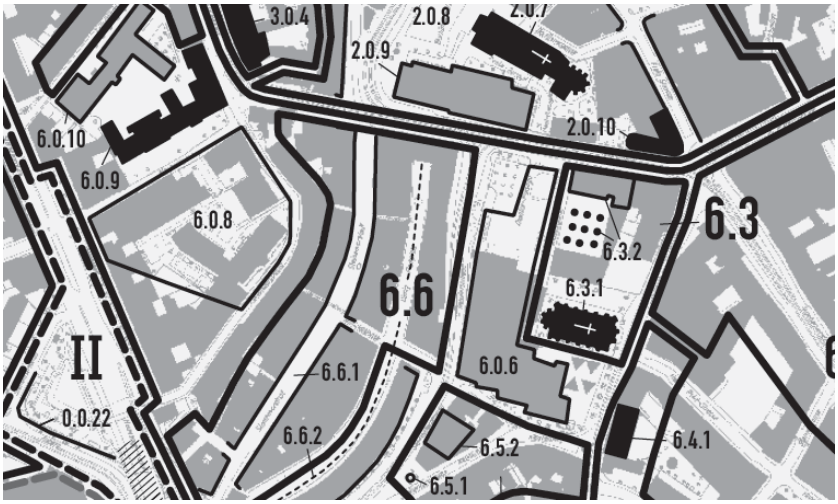
Zudem bildet die heutige bauliche Situation mit dem markanten gründerzeitlichen Eckbau zur Stänzlergasse aus stadträumlicher Sicht einen durchaus sinnvollen Abschluss der Steinentorstrasse. Nicht zuletzt ist heute eine Erweiterung des Strassenraums zugunsten des motorisierten Individualverkehrs angesichts der Verkehrsführung in der Innenstadt gar nicht mehr vorgesehen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Strassenlinie und damit auch die Fläche der Zone 5 zur Theaterstrasse und zur Stänzlergasse wieder an den Verlauf der bestehenden Bausubstanz und der bestehenden Parzellengrenzen anzupassen sowie den Bebauungsplan 139 aufzuheben. Ergänzend wäre auch die mangels baulicher Entwicklung ebenfalls nicht realisierte innere Baulinie für Arkaden zur Stänzlergasse aufzuheben. Die vollumfänglich zonengemäss bebaubaren Parzellen stellen einen realistischeren Nutzungsrahmen dar, als die heutige Bebauungsplanoption für ein Zusatzgeschoss. Da der Bebauungsplanperimeter nur rund 1‘000 m^2 umfasst und die Aufhebung des Bebauungsplans selbst das Nutzungsmass nicht vergrössert, liegt nicht nur die Neufestsetzung von Bau- und Strassenlinien, sondern auch die Aufhebung des Bebauungsplans in der Kompetenz der Regierungsrates. Die Wirksamkeit dieses Beschlusses bleibt aber bedingt an den Beschluss zur nutzungsmehrenden Zonenänderung, der in der Kompetenz des Grossen Rates liegt.

5.19.3 Spezielle raumwirksame Belange

Verkehr: Da die Erweiterung des Strassenraums zugunsten des motorisierten Individualverkehrs bereits seit längerem nicht mehr vorgesehen ist, besteht der ursprüngliche Grund für die Rückverlagerung der Strassenlinie nicht mehr. Eine allfällige Verbesserung der Situation für den Veloverkehr an der engeren südlichen Theaterstrasse kann allenfalls mittel- und langfristig durch eine neue Ausrundung der Tramgleise einfacher erreicht werden, als durch den Abriss und Neubau mehrerer Gebäude.

Ortsbildschutz: Der Planungsperimeter ist im ISOS der Kategorie B zugeordnet (Teil des Gebiets 6.6), bei dem die Erhaltung der städtebaulichen Struktur im Vordergrund steht. Mit der Anpassung der Strassenlinie an die historisch gewachsene Strassenflucht wird diesem Anliegen Rechnung getragen.



Auszug ISOS

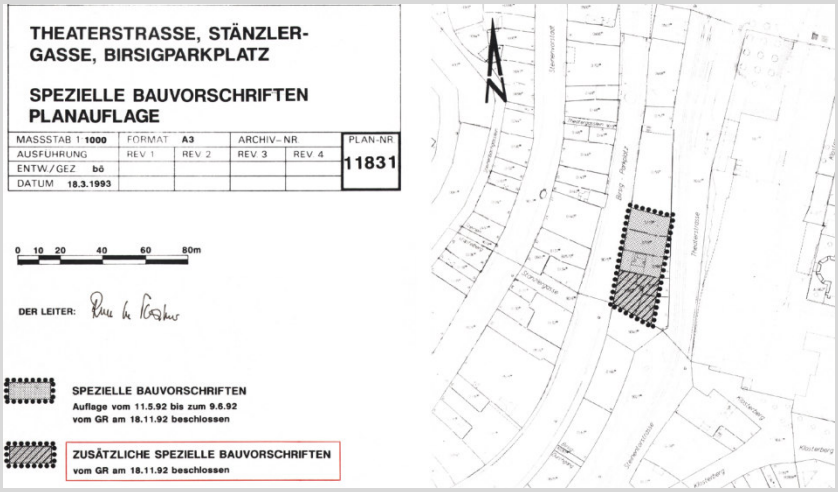
5.19.4 Nutzungsplanmassnahmen

5.19.4.1 Aufhebung Bebauungsplan 139

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr.139 beinhaltet folgende Vorschriften:

Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz
GRB vom 18. November 1992
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:
1.
2. Gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939 wird für den Bereich zwischen dem Turnhallenbau (Theaterstrasse 12), der Theaterstrasse, der Stänzlergasse und dem Birsig-Parkplatz für Neubauten ein Dachgeschoss mit zurückgestaffelten Wänden und Flachdach vorgeschrieben und die maximal zulässige Wandhöhe auf 276,30 m ü.M. festgesetzt.
Für die heutigen Liegenschaften Theaterstrasse 20 und 22 sowie Stänzlergasse 7 wird ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt und die Wandhöhe auf max. 279,80 m ü.M. festgesetzt.
Die Änderung gemäss Ziff. 2 Abs. 2 wird öffentlich aufgelegt. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.[1)]

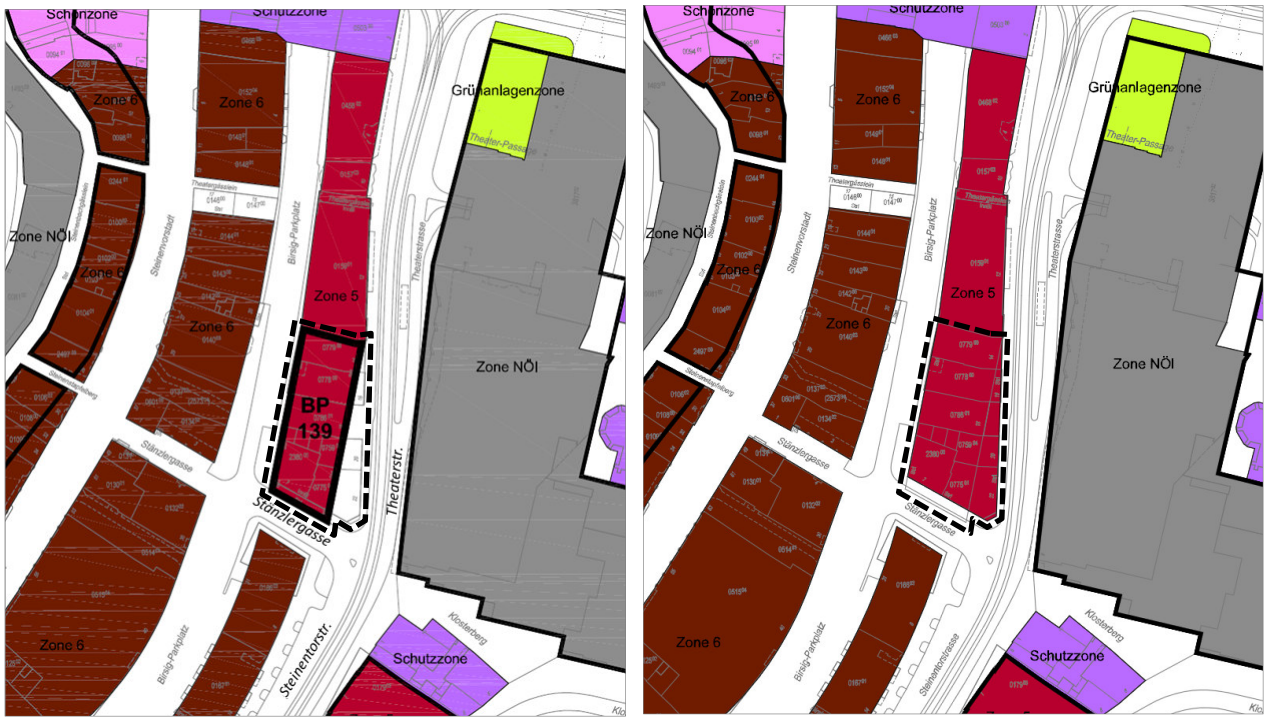
[1)] Wirksam seit 3. 1. 1993.



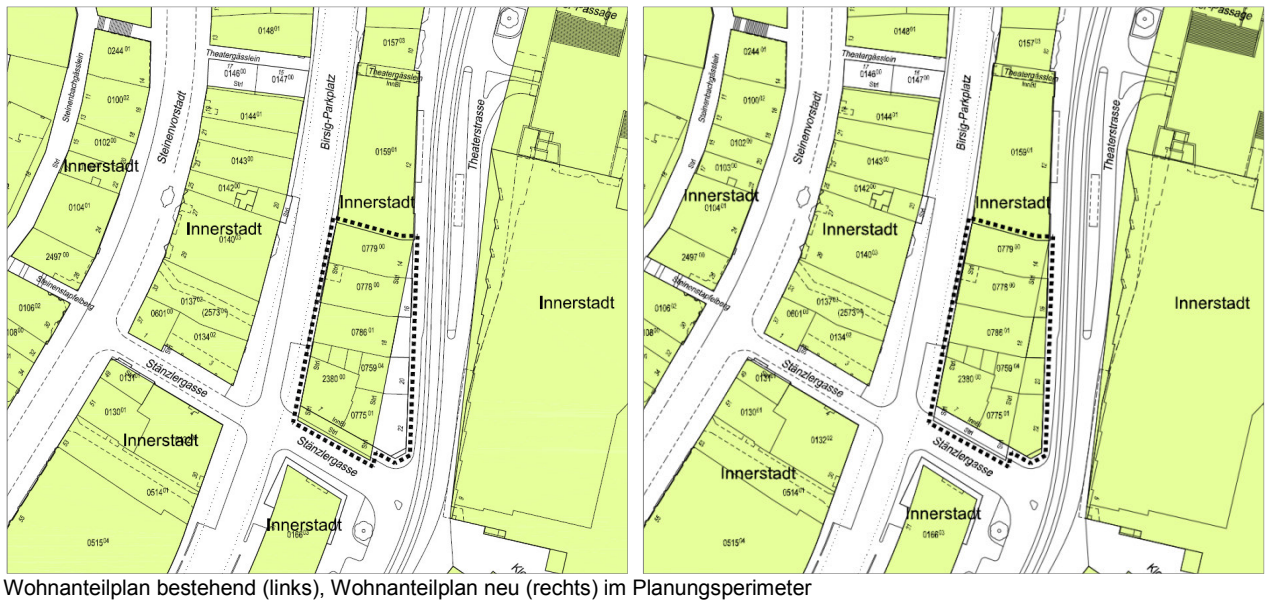
Plan 11831 zum BP 139

5.19.4.2 Anpassung des Zonenplans und des Wohnateilplans an den Bestand sowie Anpassung der Strassenlinien und Aufhebung einer inneren Baulinie

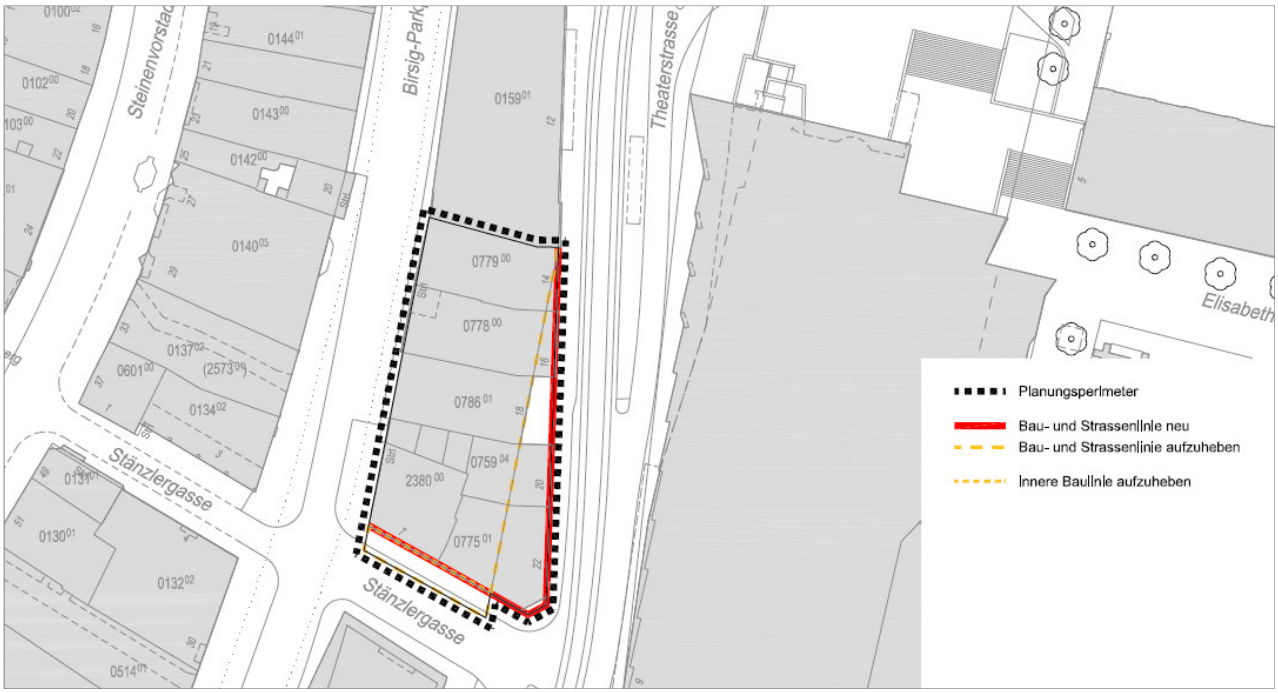
Zonengrenze und Strassenlinie werden an die bestehenden Parzellen- und Gebäudegrenzen angepasst. Die innere Baulinie an der Stänzlergasse wird damit hinfällig. Die Wohnanteilplanfestsetzung „Innerstadt“ wird an die neue Zonengrenze angepasst. Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan sind der gesamte Planungsperimeter und seine Umgebung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.



Zonen- und Bebauungsplan bestehend (links) Zonenplan neu (rechts) im Planungsperimeter



Wohnanteilplan bestehend (links), Wohnanteilplan neu (rechts) im Planungsperimeter



Änderungen von Bau- und Strassenlinien im Planungsperimeter

6. Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse

6.1 Einleitung

Die Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (im Folgenden NöI) sind im Rahmen der Zonenplanrevision zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Es handelt sich um ein Thema der kleinteiligen Überprüfung der nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen im Bestand. Dabei sind keine grundlegenden Neuausrichtungen vorgesehen. Solche erfolgen in der Regel sinnvollerweise zur gegebenen Zeit über grössere Arealentwicklungen mit eigenem Verfahren der zuständigen Fachplanungen. Dies liegt daran, dass selten gerade zum Zeitpunkt der Zonenplanrevision vorrätig festgelegt werden kann, ob öffentliche Nutzungen wie beispielsweise Schulen oder Spitäler neue Flächenbedarfe haben bzw. Flächen nicht mehr benötigen. Trotzdem wurden alle NöI-Flächen auf Ihre Notwendigkeit und ihren Bedarf überprüft bzw. es haben auch Abklärungen dazu stattgefunden, ob aktuell Bedürfnisse nach neuen NöI-Zonen bestehen. Es hat sich jedoch bestätigt, dass es nur wenige Fälle gibt, bei denen NöI-Flächen gerade zum jetzigen Zeitpunkt für andere Nutzungen zur Disposition stehen. Umgekehrt konnten auch nur wenige Areale ausgemacht werden, für welche die aktuelle Zonenplanrevision das geeignete Zeitfenster zur Umzonung in die NöI-Zone bietet. Aus diesem Grund sind Zonenänderungen im Zusammenhang mit der Zone NöI im Rahmen eigener Arealentwicklungen zu dem Zeitpunkt möglich, wo ein tatsächliches Bedürfnis besteht, das auf einer fundierten Planung fusst. Dieser Zeitpunkt ist unabhängig von der Zonenplanrevision, da sich solche konkreten Bedürfnisse auf einer eigenen Zeitschiene entwickeln (siehe Kap. 6.2.7).

Die Hauptaufgabe zum jetzigen Zeitpunkt besteht deshalb darin, jedem NöI-Areal eine Zweckbestimmung zuzuweisen, sofern diese nicht bereits durch eine entsprechende Bebauungsplan-Bestimmung gegeben ist.

Hinweis: Die im Bericht genannten „NöI-Ziffern“ beziehen sich auf die Nummerierung im Plan im Kap. 6.3.2 und die Liste im Kap. 6.4.1.

6.2 Ausgangslage

6.2.1 Zweck der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse als Massnahme der Raumplanung dient vor allem der Festlegung sachgerechter Standorte für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt und die anhand der Zweckbestimmung konkret vorgesehen werden. Dies sind beispielsweise Schulbauten, Kirchen, Spitäler, Zollanlagen oder Einrichtungen der technischen Infrastruktur und der Versorgung.

Die Zone NöI ist eine Bauzone, weshalb öffentliche Parkanlagen (z.B. Tierpark Lange Erlen oder die Dreirosenanlage) oder auch gewisse Sportanlagen (z.B. Sportplätze beim Schorenweg oder Sportplatz am Buschweilerweg) bewusst nicht der Zone NöI, sondern der Grünanlagenzone zugeordnet werden. Dort steht weniger die bauliche Ausstattung als die Nutzung als Freiraum sowie die Prägung als Grünraum im Vordergrund. Im Gegensatz dazu sind in den Zonen NöI Bauten des Hochbaus oder bauliche Anlagen in intensivem Ausmass möglich.

6.2.2 Kriterien für eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Damit ein Areal in der Zone NöI zonenkonform ist, müssen folgende Kriterien (nicht unbedingt kumulativ) erfüllt sein:

- Die Nutzung des Grundstücks muss im öffentlichen Interesse stehen.
- Die Nutzung darf nicht der Gewinnmaximierung dienen.

- Es muss ein öffentlicher Auftrag an einen Betrieb bestehen.
- Die Nutzung des Areals muss prinzipiell jedermann zugänglich sein.
- Der Staat subventioniert den Betrieb in irgendeiner Weise.
- Der Staat stellt gewisse Bedingungen für den Betrieb auf.
- Es besteht eine gewisse staatliche Kontrolle des Betriebs.

Je mehr dieser Kriterien zutreffen, desto eher ist eine Arealnutzung NöI-konform. Die Kriterien sind demzufolge nicht unbedingt kumulativ zu erfüllen. Jedoch kann beispielsweise nicht jedes vage öffentliche Interesse oder jedes Fehlen einer Gewinnstrebigkeit eine NöI-Zone begründen. Diese soll dem Gemeinwesen vielmehr die Erfüllung öffentlicher Aufgaben langfristig erleichtern und berechtigt deshalb gegebenenfalls auch sogar zur Enteignung besonders geeigneter Grundstücke. Umgekehrt muss nicht jede Nutzung im öffentlichen Interesse zwingend in einer Zone NöI verortet sein. Ausserhalb der Zone NöI muss sie sich aber der Konkurrenz anderer Nutzungsmöglichkeiten stellen. Mit der Ausscheidung von NöI-Zonen können also Vorkehrungen getroffen werden, dass bestimmte öffentliche Nutzungen an ganz bestimmten raumplanerisch gewünschten Standorten vorgehalten werden.

Möglich sind auch private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Darunter fallen Bauwerke, die bedürfnis- und standortgerecht sind, einem besonderen öffentlichen Interesse dienen und allgemein zugänglich sind. Als solche kommen beispielsweise Bauten und Anlagen im Bereich des Kultur-, Ausbildungs- und Gesundheitswesens oder solche zur sportlichen Betätigung in Betracht, die von einer privaten oder halböffentlichen Trägerschaft erstellt und betrieben werden.

Viele Institutionen, denen unter Umständen eine NöI-Konformität zugeschrieben werden könnte (z.B. öffentliche Verwaltung, Alters- und Pflegeheime, universitäre Einrichtungen), befinden sich heute nicht in einer NöI-Zone, sondern in der gewöhnlichen Bauzone oder in einer Stadt- und Dorfbildschutz- oder -schonzone. Auch in diesen Zonen sind öffentliche Nutzungen zonenkonform, solange der vorgeschriebene Wohnanteil und das Nutzungsmass eingehalten werden.

6.2.3 Rückblick: Änderungen an NöI-Zonen im Rahmen des Basisratschlags zur Zonenplanrevision

Mit dem „Basisratschlag Zonenplanrevision“ wurden bereits gewisse Zonenänderungen durchgeführt, welche die NöI-Zonen betreffen. So wurden einige bestehende Grünflächen gesichert, indem sie von der Zone NöI zur Grünanlagenzone umgezont worden sind (siehe hierzu Basisratschlag, Teil 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“, Kap. 3.2.2). Dabei handelt es sich um bisher schon unbebaute Flächen, die für die Freiraumversorgung einen wichtigen Beitrag leisten. Zudem wurden einige NöI-Flächen zugunsten von öffentlichen Freiraumverbindungen der Grünanlagenzone zugeschlagen. Auch hier handelt es sich um schon bis jetzt unbebaute Flächen.

Insgesamt präsentiert sich die NöI-Zonenbilanz gemäss Basisratschlag folgendermassen:

	Stadtrand-entwick-lung Ost	Stadtrand-entwick-lung Nordwest	Stadtrand-entwick-lung Süd	Stadtrand-entwick-lung Walkeweg	ausserhalb der Stadt-rand-perimeter	insgesamt
Bauzone: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	-2.7		-0.5	+0.8	-3.6	-6.0

6.2.4 Einbettung in den gesetzgeberischen Kontext

Der Bund und der Kanton Basel-Stadt geben mit ihren Verfassungen, Gesetzen, Verordnungen und ggf. anderen Beschlüssen den Rahmen für die Zonenplanung an. In erster Linie sind dies das eidgenössische Raumplanungsgesetz sowie das kantonale Bau- und Planungsgesetz. Jedoch fliessen auch zahlreiche zu berücksichtigende Vorgaben anderer zonenplanrelevanter Erlasse in die Planung mit ein.

6.2.4.1 Erlasse auf Bundesebene

Raumplanungsgesetz

Im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979) wird die räumliche Planung von öffentlichen Bauten und Anlagen bei den Planungsgrundsätzen festgehalten:

Art. 3 Planungsgrundsätze
1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.
(…)
4 Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen
sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:
a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Raumplanungsverordnung

In der Raumplanungsverordnung (vom 28. Juni 2000) werden die öffentlichen Bauten und Anlagen bei den raumwirksamen Tätigkeiten behandelt:

Art. 1 Raumwirksame Tätigkeiten
1 Raumwirksam sind Tätigkeiten, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder dazu bestimmt sind, die jeweilige Nutzung des Bodens oder die jeweilige Besiedlung des Landes zu erhalten.
2 Bund, Kantone und Gemeinden üben insbesondere dann raumwirksame Tätigkeiten aus, wenn sie:
a. (…)
b. öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen planen, errichten, verändern oder nutzen;
(…)

6.2.4.2 Erlasse auf kantonaler Ebene

Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt

Im Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt sind die Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse im § 39 festgehalten:

§ 39.
1 Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt
a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
b) durch Bebauungspläne oder
c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.
2 Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

6.2.5 Die Nutzungen im öffentlichen Interesse im Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind öffentliche Nutzungen an verschiedenen Stellen ein Thema. Beispielsweise bei den Objektblättern Siedlung unter „Öffentliche Bauten und Anlagen“. Dabei werden die Bereiche „Bauten, Anlagen und Betrieb der Universität (Sachplanung Universität)“, „Schulräume aufgrund Sachplanung Schulraum“, „Spitalbauten (Spitalleitbild)“ und „Sport- und Freizeitanlagen (Sachplanung Sport)“ erörtert. Die Inhalte dieser Objektblätter beziehen sich nicht unbedingt auf die Überprüfung der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse im Rahmen der Zonenplanrevision. Die Richtplaninhalte haben eine allgemeine Gültigkeit und beziehen sich auch nicht zwingend auf die Zone Nöl, sondern auch auf andere Zonen, wo sich ebenfalls öffentliche Nutzungen befinden können. Die Richtplaninhalte können am besten dann berücksichtigt werden, wenn eine konkrete Planung ansteht, meist in Form einer eigenen komplexeren Arealentwicklung (siehe hierzu Kapitel 6.2.7).

Im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision gibt es zwei Fälle, wo die Reorganisation einer Zone Nöl zu einer neuen stadtplanerisch erwünschten Nutzungsform führt: bei der Tramwendeschlaufe des Tram 3 an der Burgfelderstrasse sowie an der Kleinriehenstrasse, wo anstelle der St. Markus-Kirche Wohnungsbau ermöglicht wird (siehe hierzu Kap. 6.3.4).

Auszüge aus dem Richtplan mit konkreten Inhalten zum Thema öffentliche Interessen:

Leitsätze Siedlung

Siedlungsstruktur

(…)

5. Der wirtschaftliche Strukturwandel und die Reorganisation öffentlicher Nutzungen soll neuen wertschöpfungsintensiven und stadtplanerisch erwünschten Nutzungsformen zustattenkommen.

(…)

Öffentliche Bauten und Anlagen
Bau und Umnutzung von öffentlichen Bauten und Anlagen als Entwicklungsimpulse nutzen.

(…)

23. Die öffentlichen und die privat betriebenen Einrichtungen mit überlokaler Bedeutung sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erschliessen und infrastrukturell zu koordinieren.

24. Der Universität und der Fachhochschule werden bedarfsgerecht Entwicklungsräume bereitgestellt.

25. Die Schulraumplanung als integrierender Bestandteil der Siedlungsentwicklung stellt die Räume bereit und sichert die Standorte für die Weiterentwicklung der Schulen in Basel-Stadt.

26. Für Spitäler, Kliniken und für Einrichtungen zur Betreuung betagter und pflegebedürftiger Personen werden Räume bereitgestellt und Standorte für deren Weiterentwicklung gesichert.

27. Sportanlagen unterschiedlicher Grösse werden gefördert, um den natürlichen Bewegungsbedarf der Bevölkerung zu decken und um den Kanton weiterhin als attraktiven Standort für Anlässe des Hochleistungssportes zu vermarkten.

(…)

6.2.6 Die Zone Nöl in Zahlen

Die Zone Nöl macht insgesamt einen Anteil von ca. 15% (ca. 190 ha) an der gesamten Bauzonenfläche (ca. 1‘305 ha) aus. Dabei hat die Nöl-Fläche seit 1990 kontinuierlich um ca. 9 ha abgenommen (Stand Anfang 2017). Dies hat mit diversen Zonenänderungen zu tun, die zum Teil zu einem Zuwachs und zum Teil zu einer Abnahme der Nöl-Flächen geführt haben. Die Hauptgründe hierfür sind, dass Neubauprojekte zu einer effizienteren Flächennutzung führen und somit Nöl-Areale für andere Nutzungen frei werden (z.B. neue Wohnnutzung aufgrund des Neubaus des Kinderspitals und demnächst auch des Felix Platter-Spitals) oder um Grünflächen zu sichern (z.B. im Rahmen des Basisratschlags zur Zonenplanrevision, wo einige bisherige Nöl-Flächen zu Grünanlagenzonen umgezont worden sind). Zur Zunahme von Nöl-Flächen geführt haben etwa die Entwicklung beim ehemaligen Bahnhofkühlhaus, wo Zone 7 zugunsten einer Nöl für die Basler Verkehrsbetriebe oder die Planung am Walkeweg, wo Industriezone zur Zone Nöl (Bereich des Tramdepots) umgezont worden ist.

Es gibt in der Stadt Basel rund 114 Areale, die den Nutzungen im öffentlichen Interesse vorbehalten sind (s. hierzu den Plan im Kap. 6.3.2 sowie die Liste im Kap. 6.4.1). Diese Areale sind von unterschiedlichster Grösse und können eine oder mehrere Parzellen umfassen.

6.2.7 Von der Zonenplanrevision unabhängige Arealentwicklungen in der Zone Nöl

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, laufen grössere Arealentwicklungen meistens auf einer eigenen Zeitschiene unabhängig von der Zonenplanrevision. Gerade bei den Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse müssen sich zur zeitnahen Realisierung eines aktuellen öffentlichen Interesses Nutzungsplanungen vereinzelt selbstständig und unabhängig von der Zonenplanrevision entwickeln können. Da sich die Umstände und öffentlichen Interessen bei der Entwicklung von Nöl-Arealen immer wieder und teilweise sogar rasch ändern, überwiegt bei gewissen Nöl-Gebieten der Reformbedarf das Interesse an zu langfristiger Beständigkeit ihrer zonenmässigen Zweckbestimmung.

Die folgenden Nöl-Areale sind zurzeit Bestandteil aktueller Entwicklungsgebiete mit eigenem Nutzungsplanverfahren und eigenem Zeitplan.

- Institut für Rechtsmedizin, Universität: Departement für Chemie, Institut für Physik, Unicampus Life Science Forschungszentrum (Nöl-Ziff. 19)
- Areal Parkplatz Heuwaage, Tramwendeschlaufe Heuwaage (Nöl-Ziff. 42)
- Areal Radio-Studio SRF (Nöl-Ziff. 75)

6.3 Nutzungsplanerische Massnahmen

6.3.1 Zweckbestimmung Nöl

Das Erfordernis der Zweckbestimmung ist im § 39 des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt bereits im ersten Absatz festgeschrieben. So heisst es dort, dass die *Nutzung* von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festgelegt werden muss. Dies ist möglich durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird, durch Bebauungspläne oder durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates.

Die Begründung einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse setzt ein zur Enteignung berechtigendes öffentliches Interesse voraus, das möglichst genau bezeichnet sein soll. Der Zweck dieser Zone besteht mit anderen Worten in einem Verbot der Erstellung von Bauten, die vorwiegend die Verwirklichung privater Interessen bezwecken. Das öffentliche Interesse an dieser Nutzung sollte so gross sein, dass es die Festsetzung dieser Zone und in der Folge den Ausschluss anderer Nutzungen sowie die Abweichung von den normalen, der öffentlichen Nutzung hinderlichen, Bauvorschriften bzw. deren Aufhebung rechtfertigt. Infolge der von Bundesrechts wegen verlangten Bestimmtheit der Nutzung in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse muss aus der Bezeichnung der vorgesehenen Nutzung auch hervorgehen, mit welchen Auswirkungen auf die Umwelt (und die Erschliessung) zu rechnen ist. Wie in dieser Zone am zweckmässigsten gebaut werden kann, hängt somit von den zu erfüllenden Aufgaben ab. Generelle Festlegungen sind aufgrund der unterschiedlichen Verwendungsarten dieser Zone kaum möglich. Art und Mass der baulichen Nutzung werden hier nicht durch generelle Zonenvorschriften festgelegt, sondern anhand der grob gesetzten Stossrichtung der gewählten Zweckbestimmung ganz auf die Bedürfnisse des Trägers der im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben abgestimmt. Weitergehende Baubeschränkungen wären durch einen Bebauungsplan zu bestimmen, wie dies bei einigen Nöl-Zonen bereits der Fall ist.

Bis jetzt wurden in Basel lediglich die von Bebauungsplänen bestimmten Nöl-Zonen eindeutig durch eine Formulierung zur Zweckbestimmung definiert. Die Zwecke der anderen Nöl-Zonen ergeben sich zumeist aus der heute bereits gegebenen Nutzung. Mit der aktuellen Zonenplanrevision soll jedoch eine zusätzliche Klarheit dazu geschaffen werden, welche Hauptnutzungen auf den Nöl-Arealen möglich sein sollen. Die Formulierung der Zweckbestimmung wird dabei so offen

gehalten, dass eine gewisse Flexibilität besteht und auch nicht explizit in der Zweckbestimmung genannte öffentliche Nutzungen bei Bedarf in untergeordneter Weise möglich sind. Auch sind gewisse nicht offensichtlich zonenkonforme Nutzungen auf Nöl-Arealen möglich, wenn deren Funktion der Hauptnutzung dienlich ist. So kann ein gastronomisches oder kommerzielles Angebot als Ergänzung zu einer Nöl-Nutzung durchaus sinnvoll und deshalb auch möglich sein. Dies natürlich immer unter der Voraussetzung, dass dieses Angebot eine untergeordnete Funktion hat und für den Hauptzweck keine Beeinträchtigung bedeutet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der laufenden Zonenplanrevision jede Nöl-Fläche, die nicht bereits durch einen Bebauungsplan bestimmt ist, eine offizielle Zweckbestimmung erhält. Mit der klaren Zweckdefinition ergibt sich somit im Gegensatz zu heute eine grössere Flexibilität bei den erlaubten Nutzungen. Heute ist streng genommen nur jene Nutzung erlaubt, die dem bisherigen Zweck oder dem Zweck, der damals mit der Zonenlegung beabsichtigt wurde, entspricht. Die neue, klar formulierte Zweckdefinition beinhaltet nun einen Spielraum für die möglichen Nutzungen.

Folgende Bereiche der Zweckbestimmung werden vorgeschlagen:

- Gesundheitswesen (G)
- Bildung, Betreuung und Kultur (BBK)
- Sport (Sp)
- Kirche, Kultur und Friedhof (KKF)
- Sicherheit (Si)
- Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung (IVV)

Die Bereiche der Zweckbestimmung wurden unter anderem im Hinblick auf deren Wirkung auf die Umwelt festgelegt. Es geht dabei darum, dass das Umfeld der Nöl-Zonen eine Einschätzung dazu machen kann, welche Art von Gebäuden und welche Einflüsse von den Betrieben auf diesen Arealen zu erwarten sind. Möglich ist auch die Kombination mehrerer dieser Zweckbestimmungen innerhalb einer Nöl-Zone.

Das Verfahren der Festlegung der Zweckbestimmung der Zone Nöl erfolgt in einem ersten Schritt – im Rahmen der Zonenplanrevision – über einen grossrätlichen Beschluss. Später, nach Inkrafttreten des revidierten Zonenplans, erfolgen Änderungen der Zweckbestimmungen gemäss den üblichen Bestimmungen des Nutzungsplanverfahrens. Diese richten sich nach den Regeln der Zuständigkeiten der §§ 105 (Zuständigkeit der Legislative) und 106 (Zuständigkeit der Exekutive) des Bau- und Planungsgesetzes.

Die Formulierung zur Zweckbestimmung lautet folgendermassen:

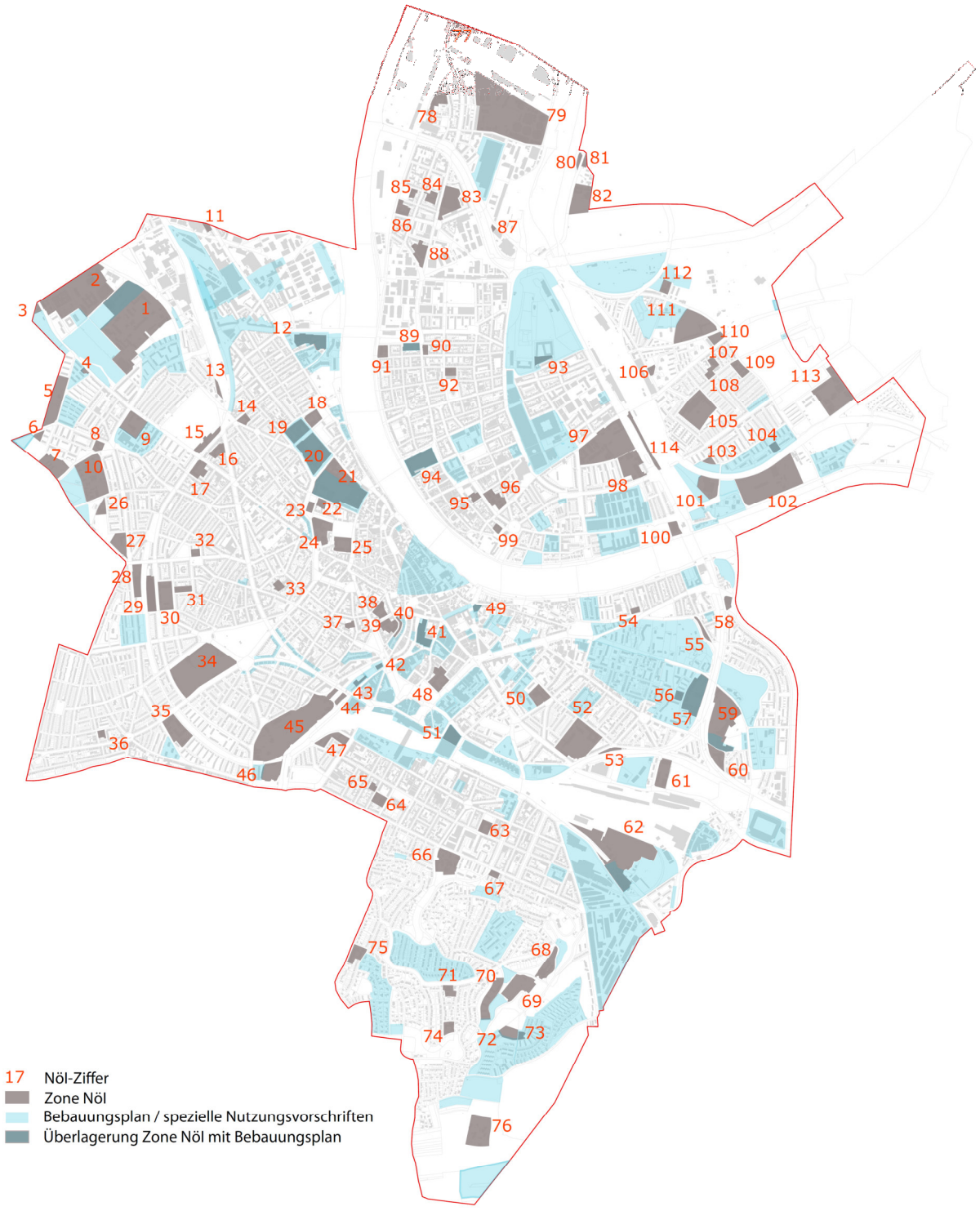
„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich / den Bereichen…… dienen.
Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.“

Die hier erwähnten Mantelnutzungen sind beispielsweise Cafés, Restaurants, kleine Shops, Kioske, Coiffeursalons wie sie etwa im Zoo, im Museum, in Spitälern, auf dem UPK-Areal oder auf dem Areal der Rehab vorkommen. Auf den Arealen der beiden letzteren bestehen sogar Tiergehege, die den Nutzungen gemäss Zweckbestimmung dienlich sind (zu Therapiezwecken und/oder als passendes landschaftliches Element dieser Areale), jedoch selber nicht explizit in der Definition der Zweckbestimmung erwähnt werden. Die Konformität solcher Mantelnutzungen bedarf jeweils einer einzelfallweisen Prüfung.

6.3.2 Übersichtspläne

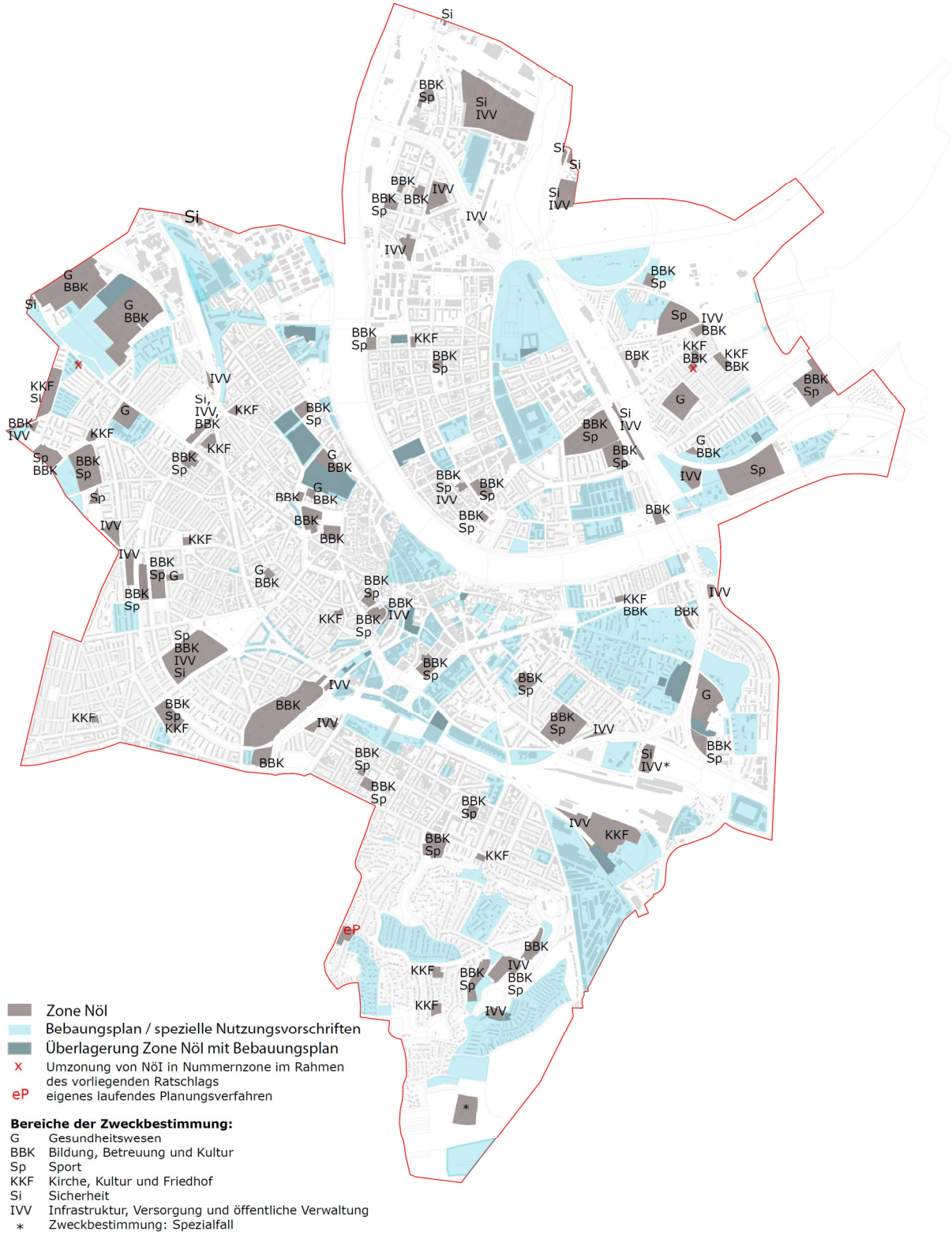
Plan: Nöl-Flächen nummeriert

Der Plan zeigt sämtliche Nöl-Areale (Stand Dezember 2017) sowie die Bebauungspläne und speziellen Nutzungsvorschriften der Stadt Basel. Jeder dieser Nöl-Flächen wurde eine Ziffer zugewiesen. Die Ziffern korrespondieren mit der Liste in der Tabelle im Kap. 6.4.1



Plan mit den Zweckbestimmungen

Der Plan liefert anhand der Abkürzungen einen Kurzüberblick zu den Zweckbestimmungen für die Nöl-Areale sowie Areale, deren Zweckbestimmung durch Bebauungspläne gegeben ist. Zusätzlich markiert sind jene Areale, die mit der Zonenplanrevision umgezont werden und jene, bei denen ein eigenes Planungsverfahren im Gange ist. Die ausformulierten Zweckbestimmungen sind der Liste im Kap. 6.4.1, die mit dem ersten Plan im Kap. 6.3.2 korrespondiert, zu entnehmen.



6.3.2.1 Zweckbestimmung durch Zuweisung im Rahmen der Zonenplanrevision

Im Folgenden werden die zu den jeweiligen Zweckbestimmungen passenden Einrichtungen in der Zone Nöl aufgelistet, die nicht von einem Bebauungsplan grossflächig überlagert werden. Es gibt auch Nöl-konforme Einrichtungen, die sich innerhalb anderer Zonen befinden und die an dieser Stelle nicht erwähnt werden.

Die explizite Zweckbestimmung ergibt sich in der Regel aus der bisher vorhandenen Nutzung, die sich dort etabliert hat und auch noch für einen nächsten Planungshorizont Sinn macht. Die angegeben Nutzungen stellen eine Momentaufnahme während der Zonenplanrevision dar.

Gesundheitswesen

„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Für diesen Bereich typische Einrichtungen sind z.B. Spitäler und Kliniken und deren verwandte Einrichtungen.

- Universitäre Psychiatrische Kliniken (UPK) (Nöl-Ziff. 1); teilweise Überlagerung durch BP 212
- Klinik für Neurorehabilitation und Paraplegiologie (REHAB) (Nöl-Ziff. 2)
- Felix Platter-Spital (Nöl-Ziff. 9)
- Universitätsspital Basel (Nöl-Ziff. 21); teilweise Überlagerung durch BP 215
- Merian Iselin-Spital (Nöl-Ziff. 31)
- „Tropeninstitut": Swiss TPH (Nöl-Ziff. 33)
- Alterszentrum Sonnenrain, Bürgerspital Basel (Nöl-Ziff. 33)
- Bethesda-Spital (Nöl-Ziff. 59)
- Krisenintervention KIS der Universitären Psychiatrischen Kliniken (Nöl-Ziff. 103)
- Clara-Spital (Nöl-Ziff. 105)

Bildung, Betreuung und Kultur

„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Zu den typischen Bildungseinrichtungen, die sich in der Zone Nöl befinden, gehören z.B. sämtliche Schulstufen und die darauf aufbauenden Bildungsinstitutionen.

Auf den Schularealen befinden sich meistens auch Sport- oder Schwimmhallen, die funktional mit den Schulen verknüpft sind aber auch ausserhalb des Schulbetriebs an Vereine vermietet werden. Kindergärten befinden sich selten in einer eigenen Zone Nöl. Meistens dann, wenn sie in ein grösseres Nöl-Schulareal integriert sind. In den meisten Fällen können Kindergärten jedoch auch problemlos in Nummernzonen liegen. Bei den Kindergärten macht dies insofern Sinn, als dass diese sehr flexibel auf die Bevölkerungsschwankungen eines Quartiers reagieren müssen, demnach teilweise auch nur temporär benötigt werden und unter Umständen auch in Wohngebäude (z.B. ins Erdgeschoss) integrierbar sind.

Institutionen, die ausserschulische Betreuung (z.B. Tagesstrukturen, Kindertagesstätten oder Jugendtreffpunkte) sowie betreutes Wohnen für Erwachsene (z.B. Alters- und Pflegeheime, betreutes Wohnen und Arbeiten) anbieten, werden gemeinsam mit der Bildung in einer Zweckbestimmung zusammengefasst. Nutzungen der Kategorie „Betreuung" befinden sich in Basel in den meisten Fällen in der normalen Nummernzone.

Nur einige wenige kulturelle Einrichtungen befinden sich in einer Zone NöI. Wie bereits erwähnt, ist dies auch nicht notwendig, da offensichtlich die meisten kulturellen Einrichtungen entweder in einer Nummernzone bzw. in einer Stadt- und Dorfbildschutz- oder -schonzone möglich oder Bestandteil eines Bebauungsplans sind.

Der Zoo ist eine spezielle Nutzung in der Kategorie „Bildung, Betreuung und Kultur". Er wird insofern als in dieser Zweckbestimmung passend erachtet, als dass der Zoo eine Sonderform von Bildung und Kultur darstellt.

Die folgenden Einrichtungen werden der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Kultur" zugewiesen (Abkürzungen: KG: Kindergarten, PS: Primarstufe, Sek: Sekundarschule, SpA: Spezialangebote):

- Gärtnerei der Stiftung LBB (Lehrbetriebe Basel) (NöI-Ziff. 1)
- Bildungszentrum Bürgerspital (NöI-Ziff. 2)
- Werkstätten und Wohnzentrum WWB (NöI-Ziff. 2)
- KG Hegenheimerstrasse/Belforterstrasse (NöI-Ziff. 6)
- PS SpA Bachgraben (NöI-Ziff. 7)
- PS Wasgenring (NöI-Ziff. 10)
- Sek Wasgenring (NöI-Ziff. 10)
- KG Wasgenring (NöI-Ziff. 10)
- KG, Tagesstruktur Isaak Iselin (NöI-Ziff. 15)
- PS Isaak Iselin (NöI-Ziff. 17)
- PS St. Johann (NöI-Ziff. 18)
- Sek Vogesen (NöI-Ziff. 18)
- Universitätsspital Basel (NöI-Ziff. 21)
- Universität: Medizin (NöI-Ziff. 22)
- Universität: Geologie (NöI-Ziff. 23)
- Unibibliothek (NöI-Ziff. 24)
- Botanisches Institut (NöI-Ziff. 24)
- Botanischer Garten (NöI-Ziff. 24)
- Universität: Kollegiengebäude (NöI-Ziff. 25)
- PS Gotthelf und KG und Tagesstruktur (NöI-Ziff. 29)
- PS Gotthelf (NöI-Ziff. 30)
- Polizeiausbildung (NöI-Ziff. 34)
- PS Neubad (NöI-Ziff. 35)
- Sek Leonhard (NöI-Ziff. 38)
- Gymnasium Leonhard (NöI-Ziff. 38)
- Sek Holbein (NöI-Ziff. 39)
- Berufsfachschule Basel (NöI-Ziff. 39)
- Berufsfachschule Basel (NöI-Ziff. 40)
- Zoo (NöI-Ziff. 45 und 46)
- Gymnasium Kirschgarten (NöI-Ziff. 48)
- Sek De Wette (NöI-Ziff. 48)
- Sek St. Alban (NöI-Ziff. 50)
- Wirtschaftsgymnasium, Wirtschaftsmittelschule, Informatikmittelschule, Fachmaturitätsschule; KG (NöI-Ziff. 52)
- Don Bosco-Kirche (NöI-Ziff. 54)
- KG, Tagesheim (NöI-Ziff. 55)
- Mittagstisch Lehenmattastrasse 54 (NöI-Ziff. 55)
- Freies Gymnasium (NöI-Ziff. 60)
- PS Thierstein, KG (NöI-Ziff. 63)
- PS Margarethen, KG (NöI-Ziff. 64 und 65)

- PS Brunnmatt, KG (Nöl-Ziff. 66)
- Alters- und Pflegeheim am Bruderholz, Alters- und Pflegeheim Gundeldingerhof (Nöl-Ziff. 66)
- Rudolf Steiner-Schule (Nöl-Ziff. 68)
- PS Bruderholz, KG, Tagesstrukturen (Nöl-Ziff. 69, 70)
- PS Kleinhüningen, KG (Nöl-Ziff. 78)
- PS Insel, KG Insel (Nöl-Ziff. 84)
- Kindertagesstätte Kleinhüningerstrasse (Nöl-Ziff. 84)
- Tagesschule Ackermätteli (Nöl-Ziff. 85)
- PS Insel, KG (Nöl-Ziff. 86)
- Sek Theobald Baerwart, KG (Nöl-Ziff. 91)
- PS Bläsi (Nöl-Ziff. 92)
- ZBA Clara (Zentrum für Brückenangebote), Berufsfachschule, Schulungsräume (Nöl-Ziff. 95)
- PS Theodor mit heilpädagogischen Spezialangeboten (Nöl-Ziff. 96)
- Sek Sandgruben (Nöl-Ziff. 97)
- Allgemeine Gewerbeschule Basel (Nöl-Ziff. 97)
- Schule für Gestaltung (Nöl-Ziff. 97)
- KG Sandgruben, KG Wettsteinallee (Nöl-Ziff. 97)
- Pädagogische Hochschule FHNW (Nöl-Ziff. 97)
- PS Vogelsang (Nöl-Ziff. 98)
- PS Theodor (Nöl-Ziff. 99)
- Tinguely-Museum (Nöl-Ziff. 100)
- KG Magdenweglein (Nöl-Ziff. 103)
- KG Laufenburgerstrasse (Nöl-Ziff. 106)
- Schule für Gesundheits- und Krankenpflege St. Claraspital (Nöl-Ziff. 107)
- Alters- und Pflegeheim St. Elisabethenheim (zusammen mit St. Michael-Kirche) (Nöl-Ziff. 109)
- Jugendhaus Eglisee (Nöl-Ziff. 110)
- PS Schoren (Nöl-Ziff. 112)
- PS Hirzbrunnen (Nöl-Ziff. 113)
- Sek Bäumlihof (Nöl-Ziff. 113)
- Sek Drei Linden (Nöl-Ziff. 113)
- KG Drei Linden (Nöl-Ziff. 113)

Sport

„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Turn- und Sporthallen, teilweise auch Schwimmhallen, sind meistens an die verschiedenen Schulstandorte und deren Zweckbestimmung gekoppelt (siehe Liste im Kap. 6.4.1). Es gibt einige Sportanlagen, die jedoch in einer (fast) eigenen Nöl-Zone liegen und deshalb der eigenen Zweckbestimmung „Sport" zugeordnet werden. Bei diesen Sportanlagen sind die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen, explizit erlaubt. Zu Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sport" gehören:

- Gartenbad Bachgraben (Nöl-Ziff. 7)
- Sportanlage Buschweilerweg (Nöl-Ziff. 26)
- Sportplatz Schützenmatte (Nöl-Ziff. 34)
- Sportzentrum Rankhof (Nöl-Ziff. 102)
- Eglisee Gartenbad, Eglisee Kunsteisbahn (Nöl-Ziff. 111)

- Sporthallen, Sportanlagen an den Schulstandorten

Kirche, Kultur und Friedhof

„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Vorwiegend sind es Kirchenliegenschaften der Römisch-katholischen oder Evangelisch-reformierten Kirche, die sich in einer Zone Nöl befinden. In den meisten Fällen, wo sich die Kirchenliegenschaften nicht in der Zone Nöl befinden, liegen sie in einer Stadt- und Dorfbildschutzzone, wodurch sich der Schutz dieser Bauten ergibt. Ebenfalls sind die auf städtischem Boden liegenden Friedhöfe (dazu zählt auch der israelitische Friedhof) der Zone Nöl zugeordnet. Hinsichtlich des aktuellen Wandels der Bedeutung der Kirchen mit rückläufigen Mitgliederzahlen soll es den Kirchen möglich sein, ihre Standorte auch anderen (nicht religiösen) Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Naheliegend ist hier etwa die Öffnung für kulturelle Zwecke, da Kirchen neben der Funktion als Gotteshaus und Treffpunkt zur Ausübung kirchlicher Aktivitäten auch heute bereits für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen (z.B. Konzerte, Ausstellungen usw.). Denkbare weitere Beispiele sind Angebote im sozialen Bereich (wie Kinder- und Jugendbetreuung sowie -treffpunkte) oder in Bereichen des Bildungswesens (wie diverser Kursangebote). Dabei kann die Kirche selber Veranstalterin dieser nicht typischen und direkten Kirchennutzungen sein oder hierfür ihre Räume Dritten zur Verfügung stellen.

Römisch-katholische Kirche (RKK)

- St. Anton-Kirche (Nöl-Ziff. 16)
- Allerheiligen-Kirche (Nöl-Ziff. 35)
- St. Marien-Kirche (Nöl-Ziff. 37)
- Don Bosco-Kirche (Nöl-Ziff. 54)
- Bruder Klaus-Kirche (Nöl-Ziff. 71)
- St. Joseph-Kirche (Nöl-Ziff. 90)
- St. Michael-Kirche (Nöl-Ziff. 109)

Evangelisch-reformierte Kirche (ERK)

- Thomas-Kirche (Nöl-Ziff. 8)
- St. Johannes-Kirche (Nöl-Ziff. 14)
- Oekolampad-Kirche (Nöl-Ziff. 32)
- Stephanus-Kirche (Nöl-Ziff. 36)
- Kirche Zwingli Lukas (Nöl-Ziff. 67)
- Titus-Kirche (Nöl-Ziff. 74)

Friedhöfe

- Israelitischer Friedhof (Nöl-Ziff. 5)
- Wolf Gottesacker (Nöl-Ziff. 62)

Sicherheit

„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Zur Sicherheitsinfrastruktur, die in einer Zone Nöl liegt, gehören z.B. Zollstationen, polizeiliche und militärische Einrichtungen oder Gefängnisse.

- Zoll Burgfelderstrasse (Nöl-Ziff. 3)
- Zollhaus Hegenheimerstrasse (Nöl-Ziff. 5)

- Zoll Saint-Louis (Nöl-Ziff. 11)
- Polizeiwache Kannenfeld (Nöl-Ziff. 15)
- Zeughaus (Nöl-Ziff. 61)
- Zoll Hiltalingerstrasse (Nöl-Ziff. 77)
- Rheinüberwachungsstation AUE (Nöl-Ziff. 79)
- Zoll Otterbach (Nöl-Ziff. 80 und 81)
- Ausschaffungsgefängnis BS (Nöl-Ziff. 82)
- Polizeistützpunkt Schwarzwaldallee (Nöl-Ziff. 114)

Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung
„Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Zur Infrastruktur, Versorgung und öffentlichen Verwaltung werden beispielsweise die Verkehrsinfrastruktur, die Energieversorgung oder die Kommunikation inkl. Postwesen und deren Verwaltungsstellen gezählt. Auch die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie Spezialeinrichtungen von öffentlichem Interesse (z.B. ein Asylzentrum) werden dieser Kategorie zugewiesen.

- Werkhof der Stadtgärtnerei (Nöl-Ziff. 6)
- Areal Swisscom (Nöl-Ziff. 13)
- Magazin der Stadtgärtnerei (Nöl-Ziff. 15)
- Verkehrsgarten (Nöl-Ziff. 27)
- Tramdepot Morgartenring (Nöl-Ziff. 28)
- Tiefbauamt Lager, Magazin (Nöl-Ziff. 34)
- Unterwerk Steinenbachgässlein IWB (Nöl-Ziff. 40)
- Parkplatz Zoo (Nöl-Ziff. 44)
- Industrielle Werke Basel IWB (Nöl-Ziff. 47)
- Garagenboxe und Lager Silogebäude, Lagergebäude (Nöl-Ziff. 53)
- Transformatorenstation, Pumpenhaus IWB (Nöl-Ziff. 58)
- Zeughaus (Nöl-Ziff. 61)
- BVB-Werkstätten beim Dreispitz (Nöl-Ziff. 62); teilweise Überlagerung durch BP 207.2
- Reservoirs Reservoirstrasse (Nöl-Ziff. 69)
- Reservoir Jakobsbergerweglein (Nöl-Ziff. 72)
- Pro Rheno AG, Kläranlage AUE, IWB (Nöl-Ziff. 79)
- Tramdepot Wiesenplatz (Nöl-Ziff. 83)
- Parkhaus Hochbergerstrasse (Nöl-Ziff. 87)
- Lager, Werkstatt, Büro BVB Rankstrasse (Nöl-Ziff. 88)
- Unterwerk Dolderwerk, Kesselhaus, Speicherwerk IWB (Nöl-Ziff. 95)
- BVB-Dienstgebäude, Buswartehalle, Grundwasserbrunnen (Nöl-Ziff. 101)
- Parkplatz Eglisee (Nöl-Ziff. 110)
- Parkhaus Schwarzwaldstrasse (Nöl-Ziff. 114)

6.3.2.2 Zweckbestimmung: Spezialfälle

Nicht in allen Fällen wird eine stichwortartige Zweckbestimmung den tatsächlichen Nutzungen bzw. den Nutzungsabsichten auf einem Nöl-Areal gerecht. Die folgenden zwei Fälle, die auch nicht von einem Bebauungsplan überlagert werden, erfordern deshalb eine etwas andere Umschreibung dessen, was als Nutzungs- bzw. Entwicklungsabsicht festgehalten werden soll.

Nöl-Areal Klosterfiechten (Nöl-Ziff. 76)
Das Areal Klosterfiechten befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets auf dem Bruderholz, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald. Die Zuordnung zur Zone Nöl aus-

serhalb des Siedlungsgebiets hat mit dem dort ansässigen besonderen Nutzungsmix zu tun, der gerade diese Lage erfordert und von ihr profitiert, dort also standortgebunden ist.

Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb, der zunehmend auch Möglichkeiten der Naherholung anbietet, befinden sich dort auch öffentliche Nutzungen, die von dieser speziellen Lage profitieren und auf den Bezug zur Natur und Landwirtschaft sowie auf eine gewisse Abgeschiedenheit angewiesen sind. Dies ist zum einen das Vollzugszentrum (Kompetenzzentrum für den offenen und alternativen Straf- und Massnahmevollzug) sowie ein Wohnheim für Menschen aus dem Spektrum Autismus und herausforderndem Verhalten.

Formulierung der Zweckbestimmung:
„Auf dem Areal Klosterfiechten sind neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch Nutzungen im öffentlichen Interesse, die der Naherholung dienen, möglich. Auf dem Areal zulässig sind zudem das Vollzugszentrum (Kompetenzzentrum für den offenen und alternativen Straf- und Massnahmevollzug) sowie das Wohnheim für Menschen aus dem Spektrum Autismus und herausforderndem Verhalten zulässig.
Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse, sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen."

Nöl-Areal Zeughaus (Nöl-Ziff. 61)

Das Zeughaus wird der Zweckbestimmung „Bereich Sicherheit" zugeordnet. Jedoch handelt es sich hierbei um ein grösseres Areal, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet „Areal Wolf" befindet und somit ein wichtiges Übergangsgebiet zu diesem darstellt. Es geht hier bei der erweiterten Zweckbestimmung nicht darum, den Nutzungszweck zu präzisieren, sondern darum, dass bei der möglichen zukünftigen Veränderung und Weiterentwicklung des Zeughaus-Areals auch die Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet Wolf mitgedacht wird, um eine stadträumlich sinnvolle Anbindung der beiden Areale zu ermöglichen.

Formulierung der Zweckbestimmung:
„Auf dem Zeughaus-Areal zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen.
Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.
Bei planerischen Überlegungen zur baulichen Entwicklung auf dem Gebiet ist die Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet „Wolf" mit zu berücksichtigen und eine Koordination der beiden Arealentwicklungen anzustreben.

6.3.2.3 Zweckbestimmung durch Bebauungsplan (BP)

Von den 114 Nöl-Zonen in der Stadt Basel werden einige teilweise oder ganz durch einen Bebauungsplan überlagert. Bei diesen Flächen wird die Zweckbestimmung explizit im Bebauungsplan definiert bzw. die Zweckbestimmung lässt sich indirekt aus dem Bebauungsplan ableiten. Das heisst, dass diesen Nöl-Flächen nicht im Rahmen der Zonenplanrevision extra eine Zweckbestimmung zugewiesen werden muss. Es handelt sich dabei um die folgenden Areale:

Nöl-Areal der Universitären Psychiatrischen Kliniken, nördlicher Bereich (Nöl-Ziff. 1)

- BP 212
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse für Pflege, Unterkunft und Behandlung von Menschen.

Nöl-Areal „Volta Ost" (Nöl-Ziff. 12)

- BP 213
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  2.2. Teilbereich FHKW
  d. Im Teilbereich Fernheizkraftwerk sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Für die bestehende Wohnnutzung an der Wasserstrasse 31 und 33 gelten die Vorschriften über den Bestandesschutz gemäss Bau- und Planungsgesetz sinngemäss. Neubauten müssen gegen die bestehenden Wohnnutzungen einen Lichteinfall von 60° einhalten. Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Varianzverfahren durchzuführen.
  2.3. Teilbereich Ost

e. Im Teilbereich Ost sind Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Bildung und Versorgung zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sind zulässig, sofern sie die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigen. Die Qualität der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen.

Nöl-Areal zwischen Pestalozzistrasse und Schanzenstrasse (Nöl-Ziff. 20)

- BP 203
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Da der Bebauungsplan bereits den Namen „Hochschulareal St. Johann (…)“ trägt, ist der Zweck dieser Nöl-Zone geklärt. Zudem sind im zugehörigen Plan die Baufelder mit den Bezeichnungen UKBB, Biozentrum, Pharmazentrum zu entnehmen.

Nöl-Areal Schanzenstrasse/Hebelstrasse/Petersgraben (Nöl-Ziff. 21)

- BP 215
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Da der Bebauungsplan bereits den Namen „Areal Universitätsspital“ trägt, ist der Zweck dieser Nöl-Zone geklärt.

Nöl-Areal Theater Basel (Nöl-Ziff. 41)

- BP 98a
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Da der Bebauungsplan bereits den Namen „Stadttheater Basel / Theaterstrasse“ trägt, ist der Zweck dieser Nöl-Zone geklärt.

Nöl-Areal Nachtigallenwäldeli (Nöl-Ziff. 43)

- BP 195
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  a) Im Bereich A sind kulturelle und gastronomische Nutzungen erlaubt. Neubauten haben sich in die Parkumgebung einzuordnen. Die maximale Höhe beträgt 12 m. Im Bereich A1 ist eine parkorientierte gastronomische Nutzungen zulässig. In den Bereichen A2 und A3 sind kulturelle, musikalische Nutzungen erlaubt.
  b) Im Bereich B sind Nutzungen im öffentlichen Interesse mit Publikumsverkehr erlaubt.
  c) Die Gestaltung der Freiflächen in den Bereichen A und B hat sich in die Parkumgebung zu integrieren.

Nöl-Areal Kunstmuseum (Nöl-Ziff. 49)

- BP 194
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  a) Im Baubereich A ist ein Museum inkl. der zum Betrieb des Museums notwendigen weiteren Nutzungen zulässig.

Nöl-Areal Post Bahnhof (Nöl-Ziff. 51)

- BP 109
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Da der Bebauungsplan bereits den Namen „Postbetriebsgebäude Basel 2“ trägt, ist der Zweck dieser Nöl-Zone geklärt.

Nöl-Areal Gellertkirche (Nöl-Ziff. 56)

- BP 57
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Im Plan zum Bebauungsplan ist die Kirche eingezeichnet, womit die Zweckbestimmung für die Nöl-Zone geklärt ist.

Nöl-Areal PS Gellert (Nöl-Ziff. 57)

- BP 57
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Im Plan zum Bebauungsplan sind die Schule und die Turnhallen eingezeichnet, womit die Zweckbestimmung für die Nöl-Zone geklärt ist.

Nöl-Areal an der Münchensteinerstrasse (Nöl-Ziff. 62)

- BP 207.2
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:

2.4. Teilperimeter «Zone Nöl»
a) Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit dem Trambetrieb, dem Friedhof Wolfgottesacker oder der Erschliessung des Werkhofes der Stadtgärtnerei in funktionalem Zusammenhang stehen. Darüber hinaus dient dieser Teilperimeter öffentlichen Freiraumnutzungen. Folgenutzungen des Tramdepots haben auf das öffentliche Interesse zu zielen.
b) Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.
c) Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.

Nöl-Areal der Christophorus-Schule (Nöl-Ziff. 73)

- BP 202
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  Der Bebauungsplan gliedert die Siedlung hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten in verschiedene Bereiche. Deren zentrale Charaktere liegen, über die in Ziff. 2.1 aufgeführten Eigenschaften hinaus, insbesondere in den folgenden Eigenschaften:
  (…)
  j) für den Sonderbereich S1: in der Betonung des Ortes mit einer Nutzung im öffentlichen Interesse bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtmassstäblichkeit der Siedlung;
  (…)

Nöl-Areal Dreirosen (Nöl-Ziff. 89)

- BP 143
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: Da der Bebauungsplan bereits den Namen „Dreirosen-Schulhaus (Anlage) / Breisacherstrasse / Klybeckstrasse /Dreirosen-Anlage“ trägt, ist der Zweck dieser Nöl-Zone geklärt.

Nöl-Areal PS Erlenmatt (Nöl-Ziff. 93)

- BP 172
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan:
  2.7 Baufeld S, Nutzungsart und -mass
  Im Baufeld S sind insgesamt maximal 8'000 m^2 BGF für Schulraum zulässig.

Nöl-Areal Kaserne (Nöl-Ziff. 94)

- BP 125
- Nöl-Bestimmungen im Bebauungsplan:
  Für das gemäss dem Zonenänderungsplan Nr. 11338AB des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 6. Dezember 1985 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Kasernenareal werden folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:
  a) Der Bereich zwischen den Gebäuden darf in der Regel oberirdisch nicht überbaut werden. Die bestehende Grünanlage ist zu erhalten.
  b) Der Bereich zwischen den Gebäuden ist analog zu Allmend für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.
  c) Die zur Erschliessung der Gebäude im Randbereich notwendigen Bauten und Anlagen sowie die zur Ausstattung von Allmend üblichen Bauten und Anlagen sind zulässig. Ebenfalls gestattet sind Bauten und Anlagen für Veranstaltungen und andere temporäre Nutzungen.
  d) Auf der bestehenden Rasenfläche gelten die Bestimmungen für die Grünanlagenzone sinngemäss.
  e) Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.
- Bemerkung: Der Bebauungsplan gilt nur für den Raum zwischen den Gebäuden. Die Zweckbestimmung wird im Rahmen der anstehenden Verallmendierung und Aufhebung des Bebauungsplans festgesetzt. Vorgesehen ist die Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Kultur“ und evt. „Sport“.

Nöl-Areal Kindergarten Wittlingerstrasse (Nöl-Ziff. 104)

- BP 97a
- Nöl-Bestimmung im Bebauungsplan: In den plangrafischen Darstellungen zum Bebauungsplan ist der Kindergarten eingezeichnet, womit die Zweckbestimmung für die Nöl-Zone geklärt ist.

6.3.2.4 Nicht zonenkonforme Nutzungen in Nöl-Zonen

Betriebe, die in einer Zone Nöl liegen, jedoch nicht deren Kriterien entsprechen, unterliegen dem Bestandesschutz gemäss § 77 des Bau- und Planungsgesetzes. Das heisst, bestehende rechtmässig erstellte zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen unter Umständen belassen und unterhalten und sogar umgebaut sowie erweitert werden, bis sie oder das Areal für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

6.3.3 Vorschlag für Neuzuweisung in die Zone Nöl

Betagtenzentrum Zum Wasserturm, Giornicostrasse 144 Basel
Auf dem Bruderholz wird im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision eine Zonenänderung und damit einhergehend eine Anpassung des Bebauungsplans Nr. 94 vorgenommen. Neu werden der heutige Standort des Betagtenzentrums an der Giornicostrasse von der Zone 2a in die Zone Nöl und das nördlich davon gelegene Areal von der Grünanlagenzone in die Zone Nöl umgezont. Dies vor dem Hintergrund des Erweiterungsbedarfs des Betagtenzentrums an der Giornicostrasse. Die Zweckbestimmung der neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird im Bebauungsplan verankert und erlaubt Angebote im Bereich Altenpflege und Alterswohnen mit den zugehörigen Mantelnutzungen sowie Angebote der Quartierversorgung.

Diese Zonenänderung wird im Detail im Teilbericht 5.12 „Zonenänderung und Ergänzung des Bebauungsplans 94“ behandelt.

6.3.4 Zonenänderung von der Zone Nöl in eine andere Zone

Zonenänderung der Zone Nöl Tramwendeschlaufe an der Burgfelderstrasse (Nöl-Ziff. 4)
Die Tramwendeschlaufe an der Burgfelderstrasse, die sich heute in der Zone Nöl befindet, wird nach der Verlängerung der Tramlinie 3 nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund soll das Areal anhand einer Zonenänderung der Erstellung neuen Wohnraums zugeführt werden. Die Zonenänderung wird das Aufzonungsgebiet „Iselin Kaysersbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse“ integriert. Ziel ist es, die heutige Ausfallstrasse in einen städtisch geprägten Strassenraum zu verwandeln mit einer ganz neuen Bebauung als Gegenüber (Resultat der Stadtrandentwicklung Nordwest). Diese Zonenänderung wird im Teilbericht „Aufzonungen“ im Kap. 3.2.4 behandelt, da sie integraler Bestandteil des dortigen Aufzonungsgebiets ist.

Zonenänderung der Zone Nöl an der Kleinriehenstrasse (Nöl-Ziff. 108)
Das Nöl-Areal des Kirchgemeindehauses und des Pfarrhauses der St. Markus-Kirche wird bereits seit einigen Jahren nicht mehr für Gottesdienste genutzt, das Pfarrhaus ist vermietet und wird nicht mehr von Kirchenangestellten bewohnt. Aus diesem Grund soll das Areal nach einer Zonenänderung neu der Wohnnutzung zugeführt werden aber auch die Nutzung für weitere kirchliche und diakonische Arbeit ermöglichen. Diese Zonenänderung wird im Detail im Teilbericht „Zonenplanbereinigungen“ im Kap. 4.2 behandelt.

6.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Die Untersuchung der Nöl-Areale hat zum grossen Teil ergeben, dass keine grösseren Veränderungen geplant sind. Veränderungen der Zonierung (d.h. Umzonungen in die Zone Nöl oder Umzonungen aus der Zone Nöl in eine andere Zone) erfolgen nur, wenn dies aus aktuellem Anlass durch eine konkrete Planung bzw. einen konkreten Bedarf angezeigt ist. Die Umzonungen von der Zone Nöl zur Nummernzone (Nöl-Areal Tramwendeschlaufe Burgfelderstrasse, Nöl-Ziff. 4 und Areal Kleinriehenstrasse, Nöl-Ziff. 108, siehe oben Kap. 6.3.4 bzw. Kap. 3.2.4 und Kap. 4.2) werden neu Wohnungsbau ermöglichen, was einen Einwohnerzuwachs von ca. 100 Personen nach sich zieht. Grössere Veränderungen bezüglich Verkehrsaufkommen und andere Beanspruchung von Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

6.4.1 Liste aller Nöl-Areale

In der Tabelle erfasst sind alle aktuellen Nöl-Zonen der Stadt Basel mit den dort ansässigen Hauptnutzungen. In den meisten Fällen handelt es sich um zonenkonforme Nutzungen. Nicht zonenkonforme Nutzungen stehen unter Bestandesschutz (siehe Kap. 6.3.2.4). Die angegeben Nutzungen stellen eine Momentaufnahme während der Zonenplanrevision dar.

Die Ziffern der ersten Spalte korrespondieren mit dem Nöl-Übersichtsplan in Kap. 6.3.2.

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
1	Universitäre Psychiatrische Kliniken, Stiftung LBB (Lehrbetriebe beider Basel)	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Im nördlichen Bereich des Nöl-Areals: Zweckbestimmung durch BP 212	keine
2	REHAB, Werkstätten und Wohnzentrum WWB, Bardusch AG ("Zentralwäscherei") Bürgerspital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
3	Zoll Burgfelderstrasse	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
4	Tramwendeschlaufe	-	Zonenänderung im Rahmen der Zonenplanrevision. Siehe Kap 6.3.4 / 3.2.4
5	Israelitischer Friedhof, Zollhaus	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
6	Kindergarten, Werkhof der Stadtgärtnerei, Private Firma für Garten- und Landschaftsbau	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
7	Gartenbad Bachgraben, PS SpA Bachgraben	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
8	Thomas-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
9	Felix Platter-Spital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
10	PS Wasgenring, Sek Wasgenring, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
11	Zoll Saint-Louis	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
12	PS Volta, Sporthallen, Voltahalle, IWB-Fernheizkraftwerk Volta	Zweckbestimmung durch BP 213	keine
13	Swisscom	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
14	St. Johannes-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
15	Polizei, Magazin Stadtgärtnerei, Kindergarten, Tagesstruktur Isaak Iselin	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
16	St. Anton-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
17	PS Isaak Iselin, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
18	PS St. Johann, Sek Vogesen, Sporthalle, Schwimmhalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
19	GD, Institut für Rechtsmedizin, Uni: Dep. Chemie, Inst. f. Physik	Bebauungsplan mit Zweckbestimmung vorgesehen	keine
20	Kinderspital, Unicampus Life Science Forschungszentrum, ZBA (Schulen für Brückenangebote)	Zweckbestimmung durch BP 203	keine
21	Universitätsspital Basel	Teilbereich Nordost („Frauenklinik Universitätsspital Basel“): Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Teilbereich Süd: Zweckbestimmung durch BP 215	keine
22	Universität, Medizin	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
23	Universität, Geologie	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden,	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
24	Unibibliothek, Botanisches Institut, Botanischer Garten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
25	Uni, Kollegiengebäude	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
26	Sportanlage Buschweilerweg	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
27	Verkehrsgarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
28	Tramdepot	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
29	PS Gotthelf, Turnhalle, Tagesstruktur	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
30	PS Gotthelf: Gottfried Keller-Schulhaus, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
31	Merian Iselin-Spital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
32	Oekolampad-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
33	Stiftung MGU, Arzt / Tropeninstitut, Alterszentrum Sonnenrain Bürgerspital Basel, Transformatorenstation Spital, Autoeinstellhalle (Trafostation) Pflegestation, Bürogebäude mit Labors, Wohnhaus und Forschungsgebäude	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
34	Sportplatz Schützenmatte, Polizeiausbildung, Tiefbauamt Lager/Magazin	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
35	Allerheiligen-Kirche, PS Neubad, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport sowie dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
36	Stephanus-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
37	St. Marien-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
38	Sek Leonhard, Gym Leonhard, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind,	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
39	Sek Holbein, Sporthallen, Berufsfachschule Basel	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
40	Schule (BFS), Unterwerk IWB	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
41	Theater Basel, Kino, Gastro, Läden	Zweckbestimmung durch BP 98a	keine
42	Heuwaage (Parkplatz, Tramwendeschlaufe)	Bebauungsplan mit Zweckbestimmung vorgesehen	keine
43	Kuppel, Acqua, Annex, Verwaltungsgebäude (Bibliothek ED, Logopädischer Dienst, Statistisches Amt)	Zweckbestimmung durch BP 195	keine
44	Parkplatz (Zoo)	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
45	Zoo	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
46	Zoo	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
47	IWB	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
48	Gym Kirschgarten, Sek De Wette, Sporthallen,	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bil-	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
	Schwimmhalle, Maturitätskurse für Berufstätige (MfB)	dung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
49	Kunstmuseum	Zweckbestimmung durch BP 194	keine
50	Sek St. Alban, Sporthalle, Schwimmhalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
51	Post	Zweckbestimmung durch BP 109	keine
52	FMS, WG, WMS, Informatikmittelschule, Turn- und Mehrzweckhalle, Kindergarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
53	Garageboxe und Lager, Silogebäude, Lagergebäude, Lagergebäude mit Freizeitraum	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
54	Don Bosco-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
55	Tagesheim, Kindergarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
56	Gellertkirche	Zweckbestimmung durch BP 57	keine
57	PS Gellert, Sporthallen	Zweckbestimmung durch BP 57	keine
58	Transformatorenstation, Pumpenhaus, IWB	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
59	Bethesda-Spital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
60	Freies Gymnasium	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
61	Zeughaus	Zweckbestimmung: Spezialfall (siehe Kap. 6.3.2.2): Auf dem Zeughaus-Areal zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Bei planerischen Überlegungen zur baulichen Entwicklung auf dem Gebiet ist die Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet „Wolf“ mit zu berücksichtigen und eine Koordination der beiden Arealentwicklungen anzustreben.	keine
62	Wolf Gottesacker	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
62	Ex-Kühlhausareal: BVB-Werkstätten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
63	PS Thierstein, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
64	PS Margarethen, Schulhaus, Aula	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
65	PS Margarethen, Sporthalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
66	PS Brunnmatt, Heim und Treffpunkt Gundeldingen, Alters- und Pflegeheim Gundeldingerhof, Alters- und Pflegeheim am Bruderholz	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
67	Kirche Zwingli Lukas, Jugendtreffpunkt Zwinglihaus	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
68	Rudolf Steiner-Schule, Freizeitgärten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
69	Reservoirs, Tagesstrukturen Schulhaus Bruderholz	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
70	PS Bruderholz, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
71	Bruder Klaus-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
72	Reservoir	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentli-	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		chen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
73	Christophorus-Schule	Zweckbestimmung durch BP 202	keine
74	Titus-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
75	Radio Studio SRF	-	Eigenes laufendes Planungsverfahren mit Zonenänderung.
76	Bauernhof Klosterfiechten, Vollzugszentrum Klosterfiechtenhof	Zweckbestimmung: Spezialfall (siehe Kap. 6.3.2.2): Auf dem Areal Klosterfiechten sind neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch Nutzungen im öffentlichen Interesse, die der Naherholung dienen, möglich. Auf dem Areal zulässig sind zudem das Vollzugszentrum (Kompetenzzentrum für den offenen und alternativen Straf- und Massnahmevollzug) sowie das Wohnheim für Menschen aus dem Spektrum Autismus und herausforderndem Verhalten zulässig. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
77	Zoll Hiltalingerstrasse	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
78	PS Kleinhüningen, Basler Elektro-Installationsfirmen, Zentrale Abrechnungsstelle für Sozialversicherungen (ZAS)	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
79	Pro Rheno AG, Kläranlage AUE Labor & Rheinüberwachungsstation, IWB, Bürogebäude, Wohngebäude	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
80	Zoll Otterbach	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen,	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
81	Zoll Otterbach	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
82	Ausschaffungsgefängnis BS, Bundesamt für Migration	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	Gemäss Sachplan Asyl des Bundes, Entwurf für die Anhörung und Mitwirkung gem. Art. 19 RPV, April 2017 ist hier ein möglicher Standort für ein Asylzentrum. Noch ist keine detaillierte Planung vorhanden. Ein Asylzentrum kann in dieser Zone Nöl unter den Zweckbestimmungen Sicherheit / Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung eingeordnet werden.
83	Tramdepot, Werkstattgebäude, Tankstelle, Motorradeinstellraum, Autoboxen, Regler- und Gleichrichterstation, MFH	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
84	PS Insel, Kindertagesstätte	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
85	PS SpA Ackermätteli	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
86	PS Insel, Sporthalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
87	Parkhaus	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
88	BVB: Lager, Werkstatt, Büro, Ateliers	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentli-	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		chen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
89	PS Dreirosen, Sporthalle	Zweckbestimmung durch BP 143	keine
90	St. Joseph-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
91	Sek Theobald Baerwart	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
92	PS Bläsi, Sporthalle, Schwimmhalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
93	PS Erlenmatt, Sporthalle Kindergarten	Zweckbestimmung durch BP 172	keine
94	Kasernenareal, Kirche Klingental, Kindergarten, Kinder- u. Quartiersspielplatz, Kinderbetreuung, Theater, Klingental-Schulhaus, ZBA Klingental Ausstellungsraum Klingental	Zweckbestimmung durch BP 125 Bemerkung zum BP 125: Der Bebauungsplan gilt nur für den Raum zwischen den Gebäuden. Die Zweckbestimmung wird im Rahmen der anstehenden Verallmendierung und Aufhebung des Bebauungsplans festgesetzt. Vorgesehen sind die Zweckbestimmungen „Bildung, Betreuung und Kultur“ und evt. „Sport“.	keine
95	Schule: ZBA Clara, Sporthalle, Unterwerk IWB, Speicherwerk IWB, Medienstelle BVB	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
96	PS Theodor, mit heilpädagogischen Spezialangeboten (SpA),	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
97	Sek Sandgruben, Sporthallen,	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bil-	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
	Allgemeine Gewerbeschule Basel, Schule für Gestaltung, KG Sandgruben, Pädagogische Hochschule FHNW	dung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
98	PS Vogelsang, Sporthallen, Schwimmhallen, Lehrwerkstätte für Mechaniker, KG Wettsteinallee	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
99	PS Theodor, Sporthalle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
100	Tinguely-Museum	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
101	BVB: Dienstgebäude, Buswartehalle, Tankstelle	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
102	Sportzentrum Rankhof	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
103	Krisenintervention KIS, Kinder- und Quartiersspielplatz, Kindergarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich, Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
104	Kindergarten	Zweckbestimmung durch BP 97a	keine
105	Claraspital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
106	Kindergarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
107	BFS, Krankenpflege, Pflegefachpersonal	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
108	St. Markus-Kirche: Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus	-	Zonenänderung im Rahmen der Zonenplanrevision. Siehe Kap 6.3.4 / 4.2
109	St. Michael-Kirche, ELCH Eltern-Centrum Hirzbrunnen, APH St. Elisabethenheim	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
110	Eglisee-Parkplatz, Velounterstand (Velounterstand), Jugendhaus Eglisee	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
111	Eglisee Gartenbad, Eglisee Kunsteislaufbahn	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
112	PS Schoren	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	Dieses Nöl-Areal liegt teilweise in der Grundwasserschutzzone S2b (Bauzone) und teilweise in der Grundwasserschutzzone S2a, deren Vorschriften ergänzend zur Zone Nöl ihre Gültigkeit haben. Neue Bauten in der Schutzzone S2a, welche nicht der Trinkwassergewinnung dienen, sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie können nur mittels Regierungsratsbeschluss erstellt werden, wenn nachweislich keine Gefahr für die Trinkwassergewinnung besteht. Bei künftigen Bauprojekten ist dies zu berücksichtigen.
113	PS Hirzbrunnen, Sek Bäumlihof, Gym Bäumlihof, Sek Drei Linden, Sporthallen, Kindergarten	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die	keine

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
		Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	
114	Polizeistützpunkt, Parkhaus	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine

7. Änderungen des Wohnanteilplans

7.1 Ausgangslage

Mit dem 1995 vom Regierungsrat beschlossenen Wohnanteilplan sollte in erster Linie sichergestellt werden, dass das Wohnen in den geeigneten Gebieten der Stadt trotzt knappen Boden- und Nutzungskapazitäten nicht durch damals ertragreichere Arbeitsnutzungen wie Büros und Dienstleistungen verdrängt wird. Der Wohnanteilplan legt für dafür geeignete Zonen der Stadt Basel eine maximal zulässige Anzahl an Arbeitsgeschossen fest. Daraus ergibt sich der Mindestwohnanteil. Da es sich um maximale Arbeitsanteile handelt, ist eine Wohnnutzung im Rahmen des Wohnanteilplans immer zulässig, solange diese nicht im Rahmen von Bebauungsplänen ausgeschlossen wird. In Zonen, in denen per se Wohnen nicht zulässig ist, wie der Industriezone oder der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse macht der Wohnanteil entsprechend keine Aussage.

Ergänzend zum grundsätzlichen Schutz der Wohnnutzungen über die Mindestwohnanteile erlaubt die Verordnung betreffend den Wohnanteilplan etliche Ausnahmen zugunsten von Arbeitsnutzungen. Zum Beispiel für den Eigenbedarf ansässiger Gewerbebetriebe, für quartierdienliche Arbeitsnutzungen oder wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist. Seit dem Jahr 2000 liegen Änderungen des Wohnanteilplans in der Kompetenz des Grossen Rats. Materielle Änderungen müssen öffentlich aufgelegt werden und können im Rahmen von Einsprachen rechtlich angefochten werden, wie andere Zonenfestsetzungen auch.

Die im Wohnanteilplan festgelegten Wohn- und Arbeitsanteile orientieren sich stark am gewachsenen Bestand: In den reinen Wohngebieten der äusseren Quartiere sind bei Spielräumen für die oben genannten Ausnahmen keine Arbeitsgeschosse zulässig. An belasteten Sammel- und Hauptverkehrstrassen oder an Strassen und Plätzen mit gewissen Zentrumsfunktionen wurden zusätzliche Arbeitsgeschosse zugelassen, sofern sie bereits damals einen höheren Arbeitsflächenanteil aufwiesen oder der Quartierversorgung dienten. In zentrumsnäheren Mehrfamilienhausquartieren wurde in der Regel ein Arbeitsgeschoss ermöglicht, dies insbesondere in Gebieten mit historisch gewachsenen Arbeitsnutzungen im Erdgeschoss bzw. im Innenhof. In der Innenstadt sollte der bestehende Wohnflächenanteil erhalten bleiben. Diese grundlegende Stossrichtung ist nach wie vor sinnvoll. Gebiete, für die aufgrund einer städtebaulichen Neuorientierung grössere Veränderungen des Nutzungsmix zur Diskussion stehen, werden als Arealentwicklungen über eigene Planungsvorlagen behandelt und sind nicht Gegenstad des zweiten Zonenplanrevisions-Ratschlags. Die vorliegenden Änderungen beschränken sich dementsprechend auf kleine Korrekturen und Optimierungen, die in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben sind.

Generell haben sich die Festsetzungen des Wohnanteilplans bewährt. Die Festsetzungen stimmen weitgehend mit dem tatsächlichen Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung überein und an etlichen Orten bestehen noch Reserven für Nichtwohnnutzungen. Diese Spielräume für

Arbeitsnutzungen ausserhalb der Industriezone sollen trotz zunehmender Wohnraumknappheit auch künftig bestehen bleiben, weil die Nutzungsdurchmischung ein wichtiger Aspekt der urbanen Lebensqualität in den Quartieren ist. Auch mit den im Wohnanteilplan enthaltenen Spielräumen für Arbeitsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten war in den letzten zehn Jahren eine Zunahme der Bruttogeschossflächen für Wohnnutzungen möglich (rund +4%). Dass sich gleichzeitig auch die Bruttogeschossflächen für Arbeitsnutzungen ausserhalb der Industriezonen und ausserhalb der Zonen mit Industrieschraffur positiv entwickelt haben (rund +1%) ist durchaus erwünscht, da die Arbeitsnutzungen auch dank der Festsetzungen im Wohnanteilplan oft Standorte belegen, die nur begrenzte Wohnqualität bieten wie zum Beispiel Erdgeschosse oder Lagen an Hauptverkehrsachsen.

7.2 Änderungen im Wohnanteilplan

7.2.1 Einleitung

Grundlegende Neuausrichtungen der Nutzungsmischung erfolgen in Basel im Zuge der grossen Arealentwicklungen, die in eigenständigen Nutzungsplanverfahren unabhängig vom vorliegenden Zonenplanrevisionsratschlag erfolgen. Dennoch bestehen unabhängig davon verschiedene kleinere Inkonsistenzen zwischen dem Zonenplan und dem Wohnanteilplan, welche im Rahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision bereinigt werden sollen. Es handelt sich dabei überwiegend um technische Anpassungen, die keine materiellen Auswirkungen haben, aber dennoch im Übersichtsplan der Änderungen des Wohnanteilplans verzeichnet sind und in Kap. 7.2.4 kurz dargelegt werden. Kleinere materiell wirksame Anpassungen zur Bereinigung von Inkonsistenzen des Wohnanteilplans gegenüber dem Zonenplan oder dem Bestand sind ebenfalls vorgesehen und werden in den Kapiteln 7.2.2 und 7.2.3 dargelegt.

Die Änderungen des Wohnanteilplans werden im Folgenden gruppiert und bei materiellen Änderungen auch einzeln erläutert. Dabei gilt, dass auch bei Änderungen des Wohnanteilplans bestehende Nutzungen den Bestandesschutz des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes geniessen.

Bei Arealen, die sich in einer eigenständigen Entwicklungsplanung befinden oder das Potenzial für eine solche aufweisen, werden zum heutigen Zeitpunkt keine Korrekturen vorgenommen. Wegen dem bundesrechtlichen Gebot der Planbeständigkeit könnte eine voreilige Festsetzung in diesen Fällen nämlich unter Umständen kurz- und mittelfristig nicht mehr korrigiert werden.

7.2.2 Zonen- und Bebauungsplanänderungen begleitende Anpassungen des Wohnanteilplans

Folgende Änderungen des Wohnanteilplans stehen in Zusammenhang mit Zonen- bzw. Bebauungsplanänderungen im Rahmen des vorliegenden Ratschlags. Sie werden im Rahmen der jeweiligen Zonen- oder Bebauungsplanänderungen zum Beschluss vorgelegt und auch in den jeweils entsprechenden Kapiteln des Ratschlags als Detailplan dargestellt. Zwecks vollständiger Übersicht über die vorgesehenen Änderungen des Wohnanteilsplans werden sie dennoch auch in diesem Kapitel kurz aufgeführt.

- Tramschlaufe Burgfelderstrasse (Kapitel 2.2.4)
  Die Tramschlaufe an der Burgfelderstrasse wird von der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die Zonen 5a bzw. 3 umgezont. Der Wohnanteilplan (bisher: „keine Aussage“) lässt hier neu maximal 1 Arbeitsgeschoss (Zone 5a) bzw. keine Arbeitsgeschosse (Zone 3) zu. Dies entspricht den Festsetzungen in der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Zudem wird entsprechend dem durchgehenden Verlauf der neuen Zone 5a auf der gesamten westlichen Seite der Burgfelderstrasse zwischen Theodor Herzl-Strasse und Markircherstrasse auch eine durchgehende Wohnanteilplan-Festsetzung von „max.1 Arbeitsgeschoss“ ohne Winkel an den Strasseneinmündungen festgesetzt.

- Blockrand Landhof (Kapitel 2.3.1)
  Die Verkleinerung der Blockrandzone auf dem Landhof zugunsten der Grünanlagenzone im Hof geht mit einer entsprechenden Verkleinerung der bestehenden Fläche im Wohnanteilplan einher. Die für die Grünanlagenzone übliche Festsetzung „keine Aussage“ nimmt entsprechend zu.

- Gevierte am Tschudi-Park, St. Johanns-Vorstadt (Kapitel 3.1.1)
  Infolge einer Korrektur der Strassenlinien werden die Bauzonen und mit diesen auch der Wohnanteilplan an den neuen Verlauf der Strassenlinie angepasst. Die schon bisher geltende Festsetzung „Wohnanteil Innenstadt: Bestehendes Mischungsverhältnis erhalten“ wird entsprechend erweitert.

- Östliche Hochstrasse (Kapitel 3.1.5)
  In Zusammenhang mit der Ausdehnung der Bauzone an der Hochstrasse werden im Wohnanteilplan anstelle der bisherigen Festsetzung „keine Aussage“ neu zwei Arbeitsgeschosse zugelassen, wie dies in der westlich anschliessenden Bebauung bereits der Fall ist.

- Ecke Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse (Kapitel 3.1.6)
  Auf der Parzelle 1/1263 (Brenntag-Areal) an der Kreuzung Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse sind nur 3 Arbeitsgeschosse zulässig, obwohl das ganze Areal mit Arbeitsnutzungen belegt ist. Die heutige Zone 5a mit Industrieschraffur soll in Zone 7 umgezont werden. Der Wohnanteilplan wird entsprechend angepasst (neu: „keine Aussage“).

- Lerchenstrasse (Kapitel 3.1.7)
  Die Liegenschaft 4/3283 (Lerchenstrasse 49 und 51) soll im Rahmen der Zonenplanrevision der Zone 2a zugeordnet werden. Die vorgesehene Zuordnung „keine Arbeitsgeschosse“ im Wohnanteilplan entspricht der in der Umgebung üblichen Wohnanteilfestsetzung.

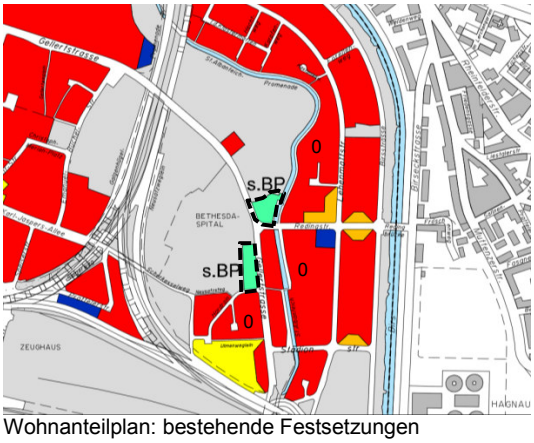
- Giornicostrasse (Kapitel 4.12)
  Innerhalb der neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse an der Giornicostrasse macht der Wohnanteilplan – wie in dieser Zone üblich – keine Aussage mehr.

- Eisenbahnweg (Kapitel 4.18)
  Die Verkleinerung des Perimeters des Bebauungsplans Nr. 131 am Eisenbahnweg und die entsprechende Zonenänderung werden auch im Wohnanteilplan berücksichtigt. Der Wohnanteilplan macht zum Gebiet, das neu dem Bahnareal zugeordnet werden soll, keine Aussage mehr, da Wohnnutzung auf Bahnareal nicht zonenkonform ist.

- Stänzlergasse (Kapitel 4.19)
  Die Veränderung der Form der Zone 5 an der Stänzlergasse / Theatergasse führt zu einer entsprechenden Anpassung des Wohnanteilplans. Es gilt weiterhin die Festsetzung, das bestehende Mischverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu erhalten.

7.2.3 Eigenständige materielle Korrekturen des Mindestwohnanteilplans

Gellertstrasse an den Einmündungen Hardrain und Redingstrasse
Bei den beiden Flächen gilt heute im Wohnanteilplan die Kategorie „Verweis auf Bebauungsplan“. Die jeweiligen Bebauungspläne Nr. 151 und 162 machen jedoch keine bzw. allenfalls implizite Aussagen zum Wohnanteil. Der zulässige Wohnanteil ist damit nicht eindeutig geregelt. Dies entspricht weder der Intention der Bebauungspläne noch dem Bestand oder dem Quartiercharakter gemäss dem Wohnanteilplan in der Umgebung. Es soll deshalb neu wie in der Umgebung die Kategorie „0 Arbeitsgeschosse“ gelten.



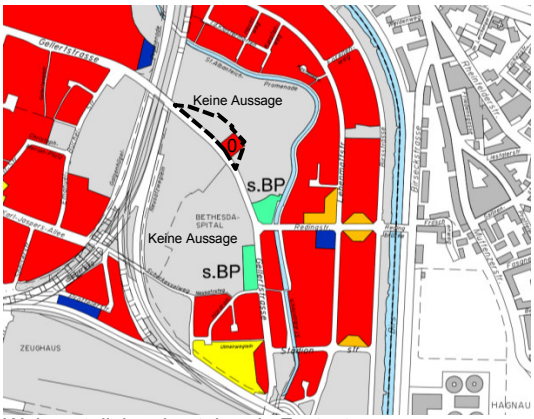
Wohnanteilplan: bestehende Festsetzungen



Wohnanteilplan Änderungen: neue Festsetzungen

Gellertstrasse am Schwarzpark

Die Parzelle 5/2984 sowie ein Teil der Parzelle 5/549 sind der Zone 3 im Zonenplan und der Kategorie „keine Aussage“ im Wohnanteilplan zugeordnet, obwohl diese Wohnanteilplanzuweisung eigentlich für zum Wohnen ungeeignete Zonen vorgesehen ist. Die Konzeption der Bebauung, die tatsächliche Nutzung und die bereits erfolgte Zuweisung eines Teils des Perimeters in die Wohnanteilplankategorie „keine Arbeitsgeschosse“ sowie die hervorragende Wohnlage lassen die gesamthafte Zuweisung in diese Kategorie angezeigt erscheinen.



Wohnanteilplan: bestehende Festsetzungen



Wohnanteilplan Änderungen: neue Festsetzungen

Freiburgerstrasse 7, 9, 11, 13, 19

Die Fläche der fraglichen Liegenschaften ist der Zone 4 im Zonenplan und der Kategorie „keine Aussage“ im Wohnanteilplan zugeordnet, obwohl diese Wohnanteilplan-Zuweisung eigentlich für zum Wohnen ungeeignete Zonen vorgesehen ist. Die Liegenschaften an der Kreuzung Freiburgstrasse / Hochbergstrasse werden aber überwiegend als Wohnungen genutzt, wobei die nur mässige Umfeldqualität dabei tendenziell ein preiswertes Angebot begünstigt. Die Fläche soll neu der Kategorie „max. 3 Arbeitsgeschosse“ zugeordnet werden. Diese Festsetzung ist mit anderen „Aussenposten“ des Wohnens wie beim Zoll Lysbüchel oder bei der Kreuzung Walkeweg / Münchensteinerstrasse vergleichbar. Auch aufgrund der Lage an verkehrsreichen Strassen wäre das Erzwingen eines grösseren Mindestwohnanteils nicht sinnvoll.



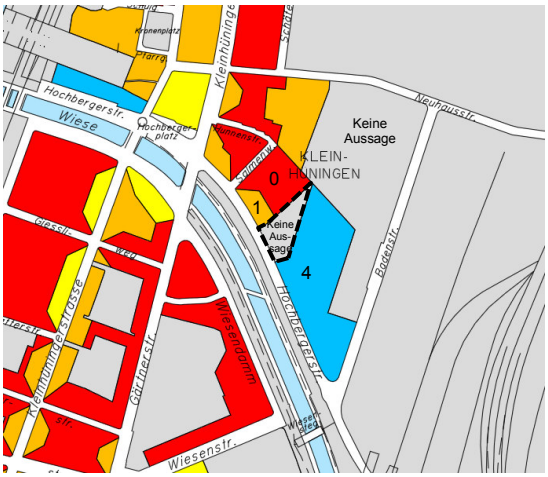
Wohnanteilplan: bestehende Festsetzungen



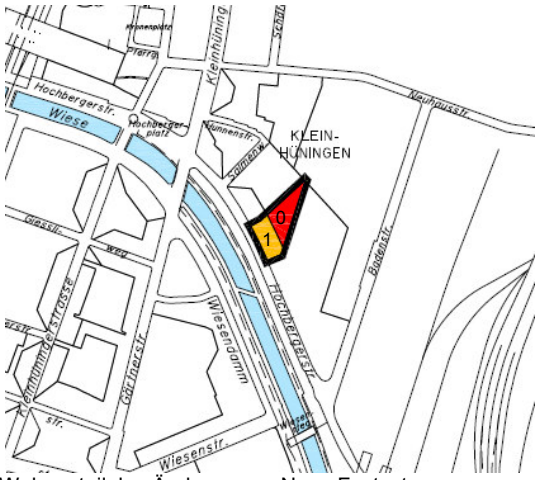
Wohnanteilplan Änderungen: neue Festsetzungen

Hochbergerstrasse 72, 74, 76

Auf der bisher der Kategorie „keine Aussage“ zugewiesenen Parzelle 9B/528 befindet sich ein mehrgeschossiges Wohngebäude. Auf der Fläche sollen wie in der nordwestlich angrenzenden Parzelle neu „max. 1 Arbeitsgeschoss“ im Blockrand und „kein Arbeitsgeschoss“ im Hof zulässig sein.



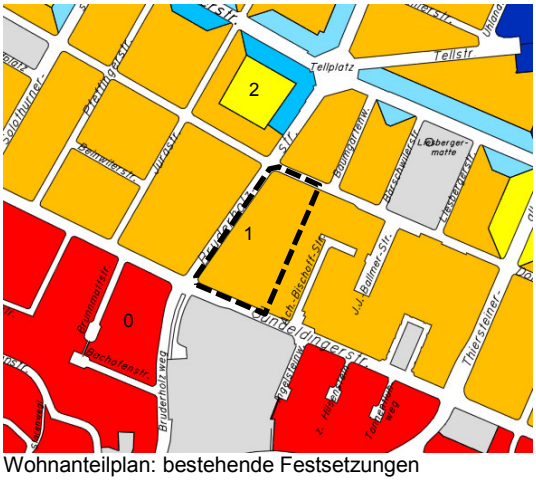
Wohnanteilplan: Bestehende Festsetzungen



Wohnanteilplan Änderungen: Neue Festsetzungen

Gundeldingerfeld

Das Gundeldingerfeld an der Kreuzung Dornacherstrasse / Bruderholzstrasse umfasst heute verschiedene gewerbliche Nutzungen. Es gilt als vorbildliche gewerbliche Umnutzung mit zahlreichen quartierdienlichen Angeboten. Gemäss Wohnanteilplan ist gegenwärtig jedoch nur maximal ein Arbeitsgeschoss zulässig. Das Gebiet soll neu der Kategorie „alles Arbeitsgeschosse“ zulässig zugeordnet werden.



Wohnanteilplan: bestehende Festsetzungen



Wohnanteilplan Änderungen: neue Festsetzungen

7.2.4 Technische Anpassungen

Parallel zu den materiellen Änderungen des Wohnanteilplans sind auch technische Korrekturen vorgesehen, die keine materiellen und planerischen Auswirkungen haben, aber zur Wahrung der Logik des Wohnanteilplans sinnvoll sind. Die Anpassungen lassen sich in folgende Kategorien gruppieren:

Änderung „keine Aussage“ in „alles Arbeitsgeschosse“
Es handelt sich bei dieser Kategorie um Parzellen, bei denen der Wohnanteilplan trotz der Lage in der Zone 2a bis 6 keine Aussage zum maximalen Arbeitsanteil macht. Da der Zonenplan für diese Zonen per se keine Beschränkung der Arbeitsnutzungen beinhaltet, können also alle Geschosse für Arbeitsnutzungen gebraucht werden. Die Kategorie „keine Aussage“ ist im Wohnanteilplan allerdings eigentlich denjenigen Zonen zugedacht, bei denen die Festsetzung eines Wohnanteils keinen Sinn macht (z.B. Grünzonen, Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse oder Industriezonen mit automatischem Wohnverbot) und nicht den Zonen 2a bis 6. Die Zuweisung der Flächen in die Kategorie „alles Arbeitsgeschosse“ lässt wie bisher Arbeitsnutzungen in allen Geschossen zu, wahrt aber die die Logik des Wohnanteilplans.

Für einige wenige Gebiete, in denen der Wohnanteilplan heute trotz Zuweisung in die Zonen 2a bis 6 keine Aussage macht, wird mit der aktuellen Vorlage keine technische Anpassung vorgelegt, da sie sich in einem laufenden Planungsprozess befinden (südlicher Teil Volta Nord, Areal Rosental). Den Ergebnissen dieser Planungen soll nicht durch die vorgängige Festsetzung von Nutzungsanteilen vorgegriffen werden.

Neu: „Verweis auf Bebauungsplan“
In einigen Gebieten sind die Vorgaben zu zulässigen Nutzungsarten als Teil der Bebauungspläne geregelt und dies ist nicht im Wohnanteilplan ersichtlich. Dies wird nun entsprechend im Wohnanteilplan verzeichnet. Da die Festsetzungen in Bebauungsplänen bereits heute dem Wohnanteilplan vorgehen, haben die Änderungen in dieser Kategorie ebenfalls keine materiellen Auswirkungen. Die Änderung dient insofern nur der besseren Transparenz.

Änderung „Bestehendes Mischverhältnis erhalten“ in „keine Aussage“
Die grossflächige Festsetzung „Wohnanteil innere Stadt – Bestehendes Mischungsverhältnis erhalten“ überlagert heute auch Grünanlagenzonen und Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse, in denen die Bestimmung von Wohnanteilen per Definition nicht sinnvoll ist. Diese Zonen sollen nun – wie auch im übrigen Stadtgebiet – im Wohnanteilplan der Kategorie „keine Aussage“ zugeordnet werden.

8. Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Auf- bzw. Einzonungen und Bebauungspläne können im Falle von Neuüberbauungen und Aufstockungen planungsbedingte Mehrnutzungen auf einzelnen Grundstücken bewirken. In diesen Fällen werden gemäss § 120 ff. BPG Mehrwertabgaben erhoben. Mit Rechtskraft der Planungsmassnahmen wird die Abgabepflicht im Grundbuch angemerkt. Die Abgabe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

9. Auflage- und Einspracheverfahren

9.1 Ergänzende Mitwirkung

Ergänzend zur öffentlichen Planauflage wurden im Juni 2017 stadtteilbezogene Informationsveranstaltungen für Kleinbasel, Grossbasel West und Grossbasel Südost durchgeführt, bei denen die Planungen der Zonenplanrevision vorgestellt, diskutiert und kommentiert wurden.

9.2 Öffentliche Planauflage und Einsprachen

9.2.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Die öffentliche Planauflage des zweiten Teils der Zonenplanrevision hat vom 30. Mai bis 7. Juli 2017 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Einsprachefrist sind 43 Schreiben eingereicht worden.

Legitimation der eingegangenen Schreiben:
Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat, und wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Als schutzwürdig gilt ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Der Einsprecher muss aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn (ob Eigentümer, Mieter oder Baurechtsnehmer) die Einsprachelegitimation zu, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte.

Die Prüfung hat ergeben, dass 32 Schreiben zur Einsprache legitimiert sind. Die übrigen Schreiben gelten per Selbstdeklaration oder aufgrund fehlendem persönlichen schutzwürdigen Interesse als Anregungen im Sinne des § 110 Abs. 4 BPG.

9.2.2 Materielle Behandlung der als Einsprache deklarierten Schreiben

Der Anlass und das Ziel der mit dem Ratschlag vorgelegten nutzungsplanerischen Massnahmen sowie der Umgang mit tangierten räumlichen Interessen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Im Folgenden werden ergänzend die in den Einsprachen und Anregungen vorgebrachten spezifischen Anliegen gewürdigt.

9.2.2.1 Einsprachen betreffend Zonenänderung Kleinriehenstrasse / Hermann Albrecht-Strasse [E1–12]

Gegen die Zonenänderung von der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die Zonen 2 und 3 sind folgende zwölf Schreiben eingegangen:

[E1] Johannes und Angela Lachenmeier-Schmelzle, Käferholzstr. 26, 4058 Basel

[E2] Hannelore und Fritz Raschdorf, Kleinriehenstrasse 101, 4058 Basel

[E3] Denise Buser, Hermann Albrecht-Str. 17, 4058 Basel

[E4] Michael Gschwind, Simone Logo, Kleinriehenstrasse 68, 4058 Basel

[E5] Thomas und Anita Nidecker und Treml, Kleinriehenstrasse 70, 4058 Basel

[E6] Roger Mehr, Kleinriehenstrasse 79, 4058 Basel

[E7] Rina Schenker, Kleinriehenstrasse 64, 4058 Basel

[E8] Dr. Markus und Esther, Bolliger-Rapp, Kleinriehenstr. 86, 4058 Basel

[E9] Dr. Stephanie Rey Spinnler und Dr. Dieter Spinnler, Kleinriehenstr. 80, 4058 Basel

[E10] Erika Gygax, Paul Gygax, Erhard Gonsior, Corinne Gygax Gonsior, Kleinriehenstr. 78, 4058 Basel

[E11] Salome Bolliger, Herrengartenweg 18, 4123 Allschwil, Laurenz Bolliger (wohnhaft an der Hermann-Hesse-Strasse 49, D-13156 Berlin), Eigentümer Kleinriehenstrasse 86

[E12] Nicole Hanck und Daniel Weissberg, Hermann Albrecht-Str. 13, 4058 Basel

Die Schreiben E1 und E2 sind aufgrund fehlender räumlicher Nähe und fehlender besonderer Betroffenheit nicht zur Einsprache legitimiert und werden als Anregung gewertet.

Wegen zahlreicher Übereinstimmungen werden die Einsprachen und die Anregung gemeinsam behandelt. Wo einzelne wesentliche Aspekte nur von einem Teil der Einsprechenden vorgebracht wurden, ist dies mit einem Klammerverweis [E...] auf diese Schreiben gekennzeichnet.

Anliegen: Auf die Umzonung der Zone Nöl in Zone 2 und Zone 3 sei zu verzichten.

Im Falle einer Umzonung solle diese nur in Zone 2, nicht in Zone 3 erfolgen. Neubauten sollten sich an die quartierübliche Höhe und Kubatur des Quartiers anlehnen und hinter die Baulinie positioniert werden.

Das wertvolle Gemeindehaus sei zu erhalten. Andernfalls seien angemessene Auflagen betreffend Ortsbildschutz für das Neubauprojekt (nur Zone 2, von der Baulinie zurückversetzte Neubauten) festzusetzen. Darüber hinaus sei das Wohnbauprojekt im Hinblick auf die Kompatibilität mit dem Ortsbildschutz durch die Kantonale Denkmalpflege zu prüfen. Beim Bund sei durch die kantonalen Behörden ein Gesuch für den Abbruch des schutzwürdigen Gemeindehauses einzureichen.

Es sei das Mitwirkungsrecht gemäss § 5 Kantonsverfassung zu gewähren und folglich die vorliegende Zonenplanänderung zurückzustellen.

Begründung a) Die Zonenänderung lasse im Vergleich zur bisherigen Bebauung höhere Gebäude zu, was einen massiven Eingriff in das von der Zone 2 und 2a geprägte Ortsbild darstellt. Die angrenzende Zone 3 mit dem Schwesternhaus sei hier nicht relevant, da sie als frühere Änderung einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse als Ausnahme zu werten sei.

Behandlung: Auch bei der vorliegenden Massnahme handelt es sich um die Änderung einer bisherigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. In der bisher gültigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gilt ausser dem Lichteinfallswinkel zur Nachbarzone keine Höhenbegrenzung für Gebäude. Nach der bisherigen Zonierung wären deshalb deutlich höhere Gebäude möglich gewesen, als nach der nun vorgeschlagenen Zonen 2 und 3.

Die neue Zone 3 schliesst zudem unmittelbar an eine bereits bestehende Zone 3 an, die sich nicht nur auf das benachbarte Schwesternhaus erstreckt, sondern die Nordseite der Kleinriehenstrasse von der Käferholzstrasse bis zur Allmendstrasse umfasst. Die Zone 3 ist also kein Fremdkörper im fraglichen Gebiet.

Begründung b) Die neue Bebauung in der Zone 3 entlang der bestehenden Baulinie an der Kleinriehenstrasse werde dominanter in Erscheinung treten als das bestehende benachbarte dreigeschossige zurückversetzte Schwesternhaus. Der Baukörper ersticke die gegenüberliegenden Liegenschaften geradezu.

Eine weitere Störwirkung ginge von der entlang der Baulinie möglichen zweigeschossigen Randbebauung im Bereich der neuen Zone 2 an der Hermann Albrecht-Strasse aus, da die Mehrheit der Gebäude hier von der Baulinie zurückversetzt stehen würde.

Behandlung: Mit einem Baulinienabstand von rund 18 m handelt es sich bei der Kleinriehenstrasse um einen grosszügigen Strassenraum, bei dem selbst im Falle einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Wandhöhen der Zone 3 an der Baulinie die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der gegenüberliegenden Grundstücke bei Weitem übertroffen werden. In anderen Kleinbasler Quartieren mit deutlich höherer Bebauung sind geringere Baulinienabstände von 15 m weit verbreitet. Da die Baulinie mit der vorliegenden Planungsmassnahme nicht verändert wird, bleibt auch weiterhin ein Vorgartenbereich bestehen. Die den Strassenraum prägende Baumreihe befindet sich ausserhalb der Bauzone auf Allmend und ist deshalb von der Aufzonung nicht betroffen. Wesentliche Elemente des Strassenbildes bleiben also gewahrt.

Auch die Baulinie an der Hermann Albrecht-Strasse wird nicht verändert. Zwar springt die bestehende mittlere Baugruppe tatsächlich komplett hinter die Baulinie zurück. Die erste Baugruppe am nördlichen Ende des Gevierts orientiert sich jedoch wieder nach vorne. Ein ebenfalls wieder nach vorne gerücktes Gebäude auch am südlichen Ende des Gevierts im Bereich der Zonenänderung wäre also nicht fremd.

Begründung c) Das Ortsbild Hirzbrunnen sei mit dem höchsten ISOS-Erhaltungsziel A belegt. Eine Umzonung sei somit nur statthaft mit Auflagen an das Neubauprojekt, die das Ortsbild vollumfänglich schützen. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Soll die Bausubstanz angetastet werden, müsse gemäss Art. 5 Abs. 2 NHG der Kanton beim Bundesrat einen Antrag auf Streichung der Markuskirche aus dem ISOS stellen.

Behandlung: Nach Art. 6 Abs. 1 NHG wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es die grösstmögliche Schonung verdient. Diese Schutzbestimmung gilt indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Soweit keine Bundesaufgabe infrage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Allerdings sind Bundesinventare wie das ISOS auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung besteht zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum anderen dort, wo nach kantonalem Recht im Einzelfall Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (Urteil BGer 1C_474/ 2016 vom 1. Juni 2017, E. 3.2).

Das ISOS ist also bei der Nutzungsplanung in der Abwägung von Massnahmen durch die kantonalen Behörden zu berücksichtigen. Dabei steht den lokalen Fachbehörden auch eine vertiefte Abklärung der Schutzwürdigkeit betreffender Bauten zu. Das Gebiet nördlich der Kleinriehenstrasse ist im ISOS nicht der Kategorie A sondern der Kategorie C zugewiesen. Allerdings ist das Gemeindehaus der Kirche der Kategorie A zugeordnet. Da das Gemeindehaus auch in der bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse nicht geschützt ist, beinhaltet die Zonenänderung selbst nicht den formalen Entscheid über den Schutz und die Schutzwürdigkeit des Gemeindehauses. Dem ISOS wurde also in der vorliegenden Zonenplanrevision Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Gemeindehaus (wie auch das Pfarr-

haus) nicht ins Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen wurde und dass die kantonale Denkmalpflege sich im Rahmen des generellen Baubegehrens vom Februar 2014 zum geplanten Bauvorhaben dahingehend geäussert hat, dass aus denkmalpflegerischer Sicht der Abbruch des bestehenden Kirchgemeindehauses St. Markus bewilligt werden kann. Ein Antrag beim Bund auf Überprüfung des ISOS ist daher nicht erforderlich.

Begründung d) Von den 17 geschützten Bäumen im Planungsperimeter würden durch das geplante Projekt nur 9 ersetzt werden. Es werde angezweifelt, dass die gesetzlich vorgeschriebene Freiraumziffer von 2/3 Grünfläche auf dem Areal eingehalten werde.

Behandlung: Die vorgesehene Zonenänderung tangiert die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz und zum gesetzlichen Frei- und Grünflächenanteil der Zonen nicht. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, das nicht Gegenstand der vorliegenden Zonenänderung ist. Es sei aber darauf verwiesen, dass im Gegensatz zu den vorgelegten Zonen 2 und 3 in der heutigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse keinerlei Freiflächenziffern einzuhalten wären, und dass sich der Grünanteil von 2/3 in den Ziffernzonen 2a bis 5a auf die Fläche hinter der Baulinie bezieht, die oberirdisch nicht überbaut werden darf, und nicht auf die gesamte Arealfläche.

Begründung e) Das geplante Projekt verstosse gegen das im Richtplan verankerte Ziel der „urbanen Qualitätsmaximierung“ [E1–7] [E9–11] und ein vom Regierungsrat Wessels abgegebenes Statement im Radio, dass die Zonenplanrevision typische Ortsbilder und ausreichend Grünflächen berücksichtige [E9–11].

Behandlung: Tatsächlich werden im kantonalen Richtplan neben dem Ziel der Innenentwicklung auch andere Ziele wie die Erhaltung typischer Ortsbilder genannt. Diese Entwicklungsziele sind immer im Einzelfall miteinander abzuwägen. Im Fall der Kleinriehenstrasse kann mit einer neuen Bebauung dringend benötigter Wohnraum anstelle von nicht mehr benötigten kirchlichen Räumlichkeiten geschaffen werden. Wie in den Punkten b) und c) dargelegt, erfolgt dies ohne Bruch zur Umgebung und mit im Vergleich mit den in der bisherigen Zone zulässigen Bauvolumen sehr moderaten baulichen Verdichtungen. Dies gilt auch bezüglich der Grün- und Freiflächen, für die in der bisher gültigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse keinerlei Sicherungen bestehen, während in den neu vorgesehenen Zonen die quartierüblichen Mindestanteile der Zonen 2 und 3 gewährleistet sind.

Begründung f) Das geplante Neubauprojekt stifte keinen Nutzen für die Quartierbevölkerung. Diese müsse vielmehr den Verlust des Kirchplatzes und des Gemeindehauses als Begegnungszone sowie den Verlust von strassenseitiger Grünzone hinnehmen.

Behandlung: Das konkrete Neubauprojekt ist nicht Gegenstand der hier behandelten Zonenänderung. Auch mit der bereits bestehenden Zonierung ist weder ein Kirchplatz noch der Betrieb eines Gemeindehauses gesichert.

Begründung g) Das Mitwirkungsrecht der Quartierbevölkerung gemäss § 55 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt sei beschnitten worden, da nur eine öffentliche Planauflage und Informationsveranstaltungen stattgefunden hätten. Die Publikation der Zonenplanrevision mit Einsprachefrist bis zum 7. Juli 2017 lasse aus zeitlichen Gründen keinen Mitwirkungsantrag der Quartierbevölkerung zu.

Behandlung: Die in § 55 der Kantonsverfassung (KV) und in der zugehörigen Mitwirkungsverordnung enthaltenen Vorgaben zur Mitwirkung sind genereller Natur. § 1 der Verordnung sieht vor, dass die Verordnung die Mitwirkung nur insofern regelt, als keine anderen Vorschriften bestehen. Im Bereich der Nutzungsplanung ist die Mitwirkung bereits gesetzlich im Bau- und Planungsge-

setz geregelt. Mit dem dort verankerten öffentlichen Planauflage- und Einspracheverfahren, das auch für den zweiten Teil der Zonenplanrevision zur Anwendung gelangte, wird dem Mitspracheanliegen von § 55 KV Genüge getan, zumal § 55 KV dem Staat einen erheblichen Spielraum bei der Ausgestaltung der Mitwirkung einräumt. Dies hat auch das Verwaltungsgericht Basel-Stadt bestätigt: Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt vom 23. Januar 2009 i.S. Dr. J.F.G. & Kons. kommt § 55 KV keine eigenständige Bedeutung im Raumplanungsrecht zu.

Das Entwicklungsprojekt der Evangelisch-Reformierten Kirche an der Kleinriehenstrasse ist zudem bereits seit langem bekannt. Die Einsprechenden nehmen selbst auf ein bereits 2015 geführtes Einspracheverfahren gegen das generelle Baubegehren des kritisierten Projektes Bezug. Es hätte also durchaus die Gelegenheit bestanden, eine spezielle zusätzliche Mitwirkung zu beantragen, was aber nicht erfolgt ist.

Begründung h) [E8] Bei dem geplanten Vorhaben handle es sich um eine Zweckentfremdung der Landschenkung vom 1930 „zum Bau und nachfolgender Nutzung des Kirchgemeindezentrums St. Markus“.

Behandlung: Der fragliche Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens.

Begründung i) [E8–11]: Die Beurteilung des geplanten Bauprojekts auf seine Zulässigkeit in den neuen Zonen in einem generellen Baubegehren noch vor der Festsetzung der entsprechenden Zonen sei ein Verfahrensfehler gewesen.

Behandlung: Baubegehren sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanvorlage.

Antrag: Abweisung der Einsprachen

9.2.2.2 Einsprachen betreffend Bebauungsplanaufhebung und Zonenänderung an der Hohe Winde Strasse [E13–17]

Gegen die Zonenänderung von Zone 2a in die Stadt- und Dorfbildschonzone an der Hohe Winde-Strasse sind die folgenden fünf Einsprachen eingegangen.

[E13] Joel Sinnreich (u. Familie), Hohe Winde-Str. 98, 4059 Basel

[E14] Marianne Abou-Rjeily-Schär, Hohe Winde-Str. 114, 4059 Basel

[E15] Rechsteiner-Abbühl Daniela und Beat, Hohe Winde-Str. 100, 4059 Basel

[E16] Annette Schindler, Hohe Winde-Str. 104, 4059 Basel

[E17] Silvia Wenk Baumann, Hohe Winde-Str. 106, 4059 Basel

Wegen zahlreicher Übereinstimmungen werden die Einsprachen im Folgenden gemeinsam behandelt. Wo einzelne wesentliche Aspekte nur von einem Teil der Einsprechenden vorgebracht wurden, ist dies mit einem Klammerverweis [E...] auf diese Einsprachen gekennzeichnet.

Anliegen: Auf die Umzonung von Zone 2a in die Schonzone sei zu verzichten.

Begründung a) Die Einsprechenden befürchten eine starke Beschränkung oder Verkomplizierung der Möglichkeiten für künftige Ausbauten oder Aufstockungen. Dies würde sich wertmindernd beim Verkauf auswirken oder in einem Fall [E13] auch das im Alter geplante Zusammenwohnen mit den Kindern verunmöglichen. Dabei hätte in einem Falle schon eine Aufstockung stattgefunden. Zwei Einsprechende [E16, E17] führen an, dass in der Schonzone wegen der qualitativen Vorgabe des Einfügens in ein Ensemble und wegen der Beurteilung durch die Stadtbildkommission generell grosse Planungsunsicherheit und entsprechende Kosten generiert werden würden.

Behandlung: Angesichts der geltenden Planungszone hat sich die Stadtbildkommission im Zusammenhang mit einem aktuellen Baubegehren zur Wirkung der vorgesehenen Schonzone im

fraglichen Ensemble geäussert: Als schutzwürdige Charakteristika des Ensembles von Einfamilienhäusern werden primär die in regelmässigen Abständen aufgereihten Baukörper mit zur Strasse orientierten Giebeln und das zwischen den Häusern am Hang bis zur Strasse durchfliessende Grün gewertet. Eine Erhöhung der einstöckigen Gebäude um ein Geschoss bei Wahrung der oben genannten Charakteristika wird als schonzonenverträglich eingestuft, weil ein Gebäude bereits um ein Geschoss aufgestockt wurde. Auch nach der Zuweisung in die Schonzone bleiben somit erhebliche Reserven für eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung über die heute dominierende eingeschossige Bauweise hinaus.

Begründung b) Die meisten Einsprechenden [E14–17] machen zudem geltend, dass die fraglichen Liegenschaften an der Hohe Winde-Strasse zwar tatsächlich ein attraktives Bebauungsmuster bildeten, etliche Gebäude aber bereits Veränderungen zum ursprünglichen Zustand aufwiesen. Ein Gebäude sei bereits um ein Geschoss aufgestockt. Die Gebäude selbst seien weder aus historischer noch aus architektonischer Perspektive schutzwürdig und lägen in einem wenig frequentiertem Gebiet. Die Zone 2a ggf. ergänzt um die Vorschriften des bisherigen Bebauungsplans sei ausreichend, die Qualitäten des Gebiets zu erhalten.

Behandlung: Das fragliche Ensemble ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz der Schutzkategorie A zugewiesen. Tatsächlich befindet sich aber ein Teil der Gebäude nicht mehr im Urzustand. Angesichts dessen ist die vorgesehene Zuweisung in die Schonzone eine angemessene Umsetzung des Schutzanliegens. Im Gegensatz zur Schutzzone zielt die vorgesehene Schonzone nämlich nicht auf den Erhalt der teilweise schon veränderten Substanz im Detail, sondern auf den Erhalt des besonderen stadträumlichen Charakters des Ensembles. Dieser besteht in der regelmässigen Aufreihung von einzelnen freistehenden Häusern, die sich jeweils mit ihrer typischen Giebelform zum Strassenraum orientieren. Die Zone 2a und der alte Bebauungsplan bieten keine Gewähr, diese spezielle Qualität des Strassenzugs zu erhalten, weil dann beispielsweise auch querstehende Häuser oder Hausgruppen möglich wären.

Begründung c) Ein Einsprechender [E16] bringt vor, dass die von der Planung ebenfalls bezweckte Begrenzung der Höhenentwicklung zur Grünanlage an der Bruderholzallee auch mit dem bestehenden Bebauungsplan gesichert werden könne und deshalb keine Schonzone gerechtfertigt sei. Ohnehin bestünde kein Recht auf den Erhalt von Aussichtspunkten [E16].

Behandlung: Tatsächlich hat auch der bestehende Bebauungsplan eine Begrenzung der Höhenentwicklung bewirkt. Er kann jedoch den ebenfalls erwünschten Erhalt des oben erwähnten städtebaulichen Charakters des Ensembles an der Hohe Winde-Strasse nicht gewährleisten. Auch wenn kein Recht auf den Erhalt von Aussichten besteht, ist der Kanton nicht verpflichtet, vom Schutz bestimmter Aussichtslagen abzurücken.

Begründung d) Ein Einsprechender [E13] macht geltend, dass die beiden westlichsten Liegenschaften der vorgeschlagenen Schonzone aufgrund der tieferen Lage auch bei einer Aufstockung die Aussicht von der Bruderholzallee nicht beeinträchtigen würden und umgekehrt kaum von der angrenzenden Grünanlage profitieren könnten. Deshalb sei zumindest für diese Liegenschaften die Schonzone weniger sinnvoll. Ohnehin würde ein höheres Gebäude als südlicher Abschluss der in die Hohe Winde-Strasse einmündenden Riedbergstrasse das Strassenbild eher verbessern. Zum Schutz vor starken Rauch- und Feinstaubemissionen aus einer Nachbarliegenschaft wäre zudem eine hohe Mauer an der Parzellengrenze nötig.

Behandlung: Eine sorgfältige Aufstockung der Wohnhäuser wird wie in Punkt 1 dargelegt auch in der Schonzone möglich sein. Allfällige Massnahmen gegen Rauch- und Staubimmissionen hängen primär von umweltrechtlichen Normen ab. Bezüglich der indirekt für Immissionen relevanten Nutzungsplanvorgaben ist festzuhalten, dass mit der unveränderten Festsetzung als reines Wohngebiet im Wohnanteilplan und mit der ES II im Lärmempfindlichkeitsstufenplan keine Erleichterungen für solche Emissionen geschaffen werden.

Antrag: Abweisung der Einsprachen

9.2.2.3 Sammeleinsprache zur Lerchenstrasse [E18]

Zeller Dettwiler Advokatur & Notariat, Roman Zeller Advokat für Unterzeichnete der Einsprache Lerchenstrasse

Anliegen: Der Bebauungsplan Nr. 176 Basel Lerchenstrasse, Unterer Batterieweg (Areal Lerchenstrasse) sei aufzuheben und die Parzelle GB Basel Sektion 4 Nr. 1760 einer Grünzone zuzuweisen.

Begründung: Das Appellationsgericht als Verwaltungsgericht habe am 2. Mai 2012 ein Baubegehren für einen Neubau mit Wohnhäusern mit Baumfällungen und Ersatzpflanzungen auf der fraglichen Parzelle an der Lerchenstrasse 3 bis 15 in Basel beurteilt. Gemäss diesem Urteil könne bei dem Baumbestand auf der Parzelle trotz dem Fehlen ausgesprochener Raritäten von einem schutzwürdigen Biotop ausgegangen werden. In solche geschützte Biotope dürfe gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG und Art. 14 Abs. 6 NHV zwar eingegriffen werden. Dabei sei aber eine Interessensabwägung zu erfolgen, wobei bei der Bewertung des Biotops gerade auch seiner Bedeutung für die Vernetzung schützenswerter Biotope und seiner ausgleichenden Funktion für den Naturhaushalt Rechnung zu tragen sei. Beim damals zu beurteilenden Bauprojekt sei es um die Fällung von insgesamt 78 Bäumen gegangen. Die Verwaltung habe es im konkreten Fall unterlassen, im Einzelnen mit Bezug auf alle zu fällenden Bäume eine Interessensabwägung vorzunehmen und die unter Gesichtspunkten des Naturschutzes notwendige Pflanzenwahl umfassend abzuklären. Das Appellationsgericht habe letztlich den Rekurs des Bauherren gegen den Entschied der Baurekurs-kommission, welche den Rekurs der Nachbarn und der Pro Natura gegen das Bauprojekt gut hiess, abgewiesen.

Das „Biotopverbundkonzept Kanton Basel-Stadt“ beinhalte eine gefährdete Vernetzungsachse, welche am Fuss des Bruderholzes (also auch über die Parzelle 4/1760) via Margarethenpark in Richtung Klosterfiechten verlaufe. Die Parzelle 4/1760 befinde sich aber in der Bauzone 2a und solle gemäss dem Zweiten Ratschlag auch in dieser Zone verbleiben. In der Zone 2a seien zweigeschossige Bauten mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6 zugelassen. Seien die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, bestehe ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Das Planungsamt habe es somit bei der Ausarbeitung des Zweiten Ratschlags unterlassen, das Urteil des Appellationsgerichts vom 2. Mai 2012 zu würdigen.

Die Parzelle 4/3283 unweit der von der Einsprache betroffenen Parzelle 4/1760 habe sich ursprünglich innerhalb der Waldlinie befunden. Weil jedoch auf dieser Parzelle gerodet worden sei und ein Bauprojekt errichtet wurde, solle gemäss dem vorliegenden Ratschlag der Zonenplan der Realität angepasst werden und die die Parzelle 4/3283 der Bauzone zugewiesen werden. Damit werde der für die Flora und Fauna Basels essenzielle oben erwähnte Grüngürtel weiter beschnitten. Die einzige verbleibende Gelegenheit, den Grüngürtel zu erhalten, bestehe nunmehr in der Umzonung der Parzelle 4/1760 von der Zone 2a in die Grünzone, weil sie noch vielfältig bestockt sei. Damit könnte das dem Grüngürtel auf Parzelle 4/3283 abgegangene Grünareal auf Parzelle 4/1760 kompensiert werden.

Auf der Parzelle 4/1760 stünden über 70 Bäume, wovon ein Grossteil geschützt sei. Mit dieser Artenvielfalt und waldartigen Erscheinung habe die Parzelle nicht nur eine ökologische Funktion sondern auch als Erholungsraum für die umliegenden Stadtquartiere.

Das Planungsamt führe im zweiten Ratschlag selbst aus, Verdichtungen im Bestand seien „auf ihre Verträglichkeit mit anderen Belangen wie zum Beispiel Umfeldqualität, Ortsbild und Naturraumvernetzung zu prüfen“. Weiter erläutere das Planungsamt die Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz mit den gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen seien im gesamten Kantonsgebiet zu beachten. Einzelfallweise spezifische Lösungen seien dabei geeigneter als die pauschal wirkenden Aufzonungen. Es erstaune deshalb umso mehr, dass das Planungsamt es vollumfänglich unterliess, die Verträglichkeit einer Überbauung des Biotopes auf der Parzelle 4/1760 mit der Umfeldqualität, dem Ortsbild und der Naturraumvernetzung zu überprüfen. Stattdessen werde das Biotop völlig ausser Acht gelassen

und in der Bauzone mit Bebauungsplan belassen. Noch weiter gehend widerspreche der zweite Ratschlag damit gar dem Urteil des Appellationsgerichts vom 2. Mai 2012, das die betreffende Parzelle als Biotop einstufe. Durch das umfassende Unterlassen einer Auseinandersetzung mit der Parzelle 4/1760 verstosse das Planungsamt damit gegen die Gewaltenteilung. Das Grundstück sei auch als Bauland nicht besonders geeignet. Der Bebauungsplan Nr. 176 sei bis jetzt nicht beansprucht worden Es bestehe also zurzeit kein Bedürfnis des Grundeigentümers, die Parzelle 4/1760 zu überbauen.

Behandlung: Die fragliche Parzelle an der Lerchenstrasse (Parzelle 4/1760) war bereits zweimal Gegenstand von Urteilen des Appellationsgerichts. Im ersten Fall hatte das Gericht die Rechtmässigkeit des Bebauungsplans Nr. 176 zu beurteilen (VGE 695/2006 vom 11. Januar 2008). Das Verwaltungsgericht entschied zugunsten des Bebauungsplans. Im zweiten Fall ging es um die Beurteilung eines konkreten Baugesuchs (VGE33/2011 vom 2. Mai 2012). Das Gericht entschied gegen das Bauprojekt.

Entgegen der Darstellung der Einsprechenden hat das Appellationsgericht im zweiten Fall aber bereits zum zweiten Mal den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Der Regierungsrat hatte die vom Raumplanungsgesetz und auch vom Bundesgericht verlangte umfassende Abwägung aller raum- und umweltschutzrelevanten Gesichtspunkte korrekt vollzogen und angemessen in den Bebauungsplan überführt. So wurde neben dem zulässigen Mass der Nutzung im Bebauungsplan auch gefordert, dass die Gestaltung des Aussenraums erhöhten Ansprüchen zu genügen hat und die Bodenbeschaffenheit und die Pflanzenwahl nach naturschützerischen Kriterien erfolgen müssen. Der Bebauungsplan konnte aber die baumschutzrechtlichen Aspekte per se nicht abschliessend würdigen, da, wie das Appellationsgericht festgestellt hatte, die Schutzwürdigkeit von Bäumen dynamisch ist. Die Schutzwürdigkeit ist abhängig vom Stammumfang und dem Zustand des Baumes. Somit ist die Interessenabwägung regelmässig erst auf Grundlage eines konkreten Bauprojekts möglich. Schliesslich hatte das Gericht festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht automatisch ermächtigt, das volle Nutzungspotenzial zu verwirklichen, sofern dadurch die schützenswerte Vegetation unverhältnismässig stark beeinträchtigt wird. Umgekehrt kann die Vegetation auch nicht dazu führen, dass gar nicht gebaut werden kann. Die in einem Spannungsverhältnis zueinander stehenden Interessen (Nutzung vs. ökologischer Wert) seien in eine praktische Konkordanz zueinander zu bringen. Es liegt somit an einem konkreten Bauprojekt zu zeigen, wie das Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung (Bauen im erschlossenen Siedlungsgebiet) dem Interesse am Erhalt oder Ausgleich des ökologischen Werts in Einklang gebracht werden kann.

Aus dieser Beurteilung des Verwaltungsgerichts zu schliessen, dass eine Bebauung unmöglich und daher die Parzelle der Grünzone zuzuweisen sei, ist nicht zulässig. Es gab und gibt also keinen Anlass, diese Parzelle im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision speziell zu behandeln. Umso mehr, als sich auch die Verhältnisse nicht massgeblich geändert haben - auch nicht aufgrund des von den Einsprechenden aufgeführten Nachvollzugs der Waldrodung an der Lerchenstrasse 49/51 . Damit ist auch klar, dass es das Planungsamt, entgegen der Behauptung der Einsprechenden, nicht unterlassen hat, das Urteil des Appellationsgerichts zu würdigen.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.4 Einsprache Hänggi Lerchenstrasse 49/51 (Parzelle Nr. 3283 der Sektion 4) [E19]

Fam. Hänggi, Lerchenstrasse 41, 4059 Basel

Anliegen:

- Die Zonenänderung für die Parzelle Nr. 3283 sei abzuweisen.
- Die Abläufe der Waldfeststellung und die daraus ermöglichte Baute seien dem Grossen Rat lückenlos vorzulegen.
- Die erfolgten Gesetzeswidrigkeiten in der Zeit der Waldfeststellung bis zur vorliegenden Zonenänderung seien abzuklären.

- Sollte der Grosse Rat, trotz gesetzeswidriger Vorkommnisse der Zonenänderung zustimmen, müssten die bestehenden Gesetze angepasst werden.

Begründung: Im Jahre 2003 wurde auf den Parzellen Nr. 4116 (Eigentum: Fr. B. Gutherz Hänggi) und Nr. 3238 (Eigentum: Hr. J. Hoffmann) Wald festgestellt.

Dass kurz nach der Waldfeststellung auf der Parzelle Nr. 3283 eine Baute gesetzeswidrig erstellt wurde, die bis heute gemäss UVEK des Bundes zonenwidrig in einem ehemaligen Wald und Biotop steht, sei unverständlich. Das Argument des Kantons für das Bauen im Wald, es gäbe zu wenige Baulandreserven und der Wohnraum solle gefördert werden, könne nicht gehört werden. Hinsichtlich der Waldfeststellung wusste die Behörde schon im Vorfeld, dass es in Basel zu wenig Bauland gibt.

In der aktuellen Änderung und Auflage des Zonenplanes vom Juni/Juli 2017 werde erwähnt, dass die Einsprechende gegen die Baute damals zwar Einsprache erhoben habe, diese aber wieder zurückgezogen hätte. Die Einsprechende mache nochmals auf das Schreiben vom März 2005 an die Baurekurskommission aufmerksam und erinnere, dass es gar keine Einsprache benötigte, da die kantonale und eidgenössische Baugesetzgebung diese Art von Baubewilligungen gar nicht zulasse. Zudem seien auf der Parzelle Nr. 3283 ein Teilbauverbot und ein Servitut eingetragen. Auch die Ombudsstelle Basel-Stadt halte fest, dass die Rodungs- und Baubewilligung auf der Parzelle Nr. 3283 gesetzeswidrig sind. Das Verfahren sei nicht richtig durchgeführt worden und eine Baubewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen. Das Raumplanungsgesetz und die Rechtsprechung sähen derartige, auf Zusehen hin erteilte Baubewilligungen nicht vor. Gemäss Bundesamt für Umwelt BAFU sei mit der erteilten Baubewilligung Fakten und ein Präjudiz geschaffen worden.

Behandlung: Im vorliegenden Fall geht es um einen Nachvollzug der zonenrechtlichen Grundlagen. Seit im Jahr 2007 die 2003 festgesetzten Waldlinien in Folge eines Bauentscheids aufgehoben wurden, besteht der Status Wald im Sinne der Waldgesetzgebung für die Parzelle Nr. 3283 in der Sektion 4 des Grundbuches der Stadt Basel nicht mehr. Wald wird im Zonenplan der Stadt Basel als orientierender Inhalt dargestellt, da das Waldgesetz dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz vorgeht. Werden jedoch Waldlinien aufgehoben, in welchem Verfahren auch immer, gilt für die betroffenen Grundstücke der Status Wald nicht mehr und die Nutzungsplanung ist angehalten, eine grundeigentümerverbindliche Aussage für die entsprechenden Grundstücke zu tätigen.

Im vorliegenden Fall ist die Sachlage hinsichtlich des Verfahrens und der Dauer kompliziert, weshalb an dieser Stelle auf die Historie eingegangen werden soll:

Ausgangspunkt ist die im Jahr 2001 vom Amt für Wald (vormals Forstamt beider Basel) publizierte Waldfeststellung für die Parzellen Nr. 3283 (Hoffmann) und 4116 (Gutherz Hänggi). Gegen diese Verfügung hat die Familie Hänggi Einsprache erhoben, die das Wirtschafts- und Sozialdepartement (heute: Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt) abgewiesen hat. Gegen diesen Entscheid hat die Familie Hänggi nicht rekurriert, weshalb am 24. April 2003 die Waldfeststellung definitiv rechtskräftig wurde. Am 20. November 2003 hat die Bauherrschaft der Parzelle Nr. 3283 im Rahmen eines generellen Baubegehrens die Möglichkeit einer Bebauung angefragt. Die damals eingeladenen Instanzen haben in einem verbindlichen Entscheid mitgeteilt, dass dies möglich sei. Gegen diesen Entscheid hat die Familie Hänggi ebenfalls Einsprache erhoben, die am 30. August 2005 abgewiesen wurde. Mit dem Bauentscheid vom 31. März 2006 wurde dem Neubau eines Zweifamilienhauses mit Waldrodung und einer Ausnahmebewilligung ausserhalb der Bauzone (nach Art. 24 RPG) zugestimmt. Das Baubegehren wurde zudem als Provisorium gestützt auf § 80 Abs. 2 BPG ausnahmsweise bewilligt. Die Bauherrschaft hat in diesem Zusammenhang eine Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit der Rodungsbewilligung von Fr. 161‘496.50 bezahlt, sowie Fr. 100‘000 für den Rodungsersatz. Der Bau- und Rodungsentscheid wurde zudem dem Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald mitgeteilt. Seitens Planungsamt wurde der Bauherrschaft offengelassen, ob sie die Zonenänderung (Wiedereinzonung in die vorangehend bestehende Zone 2a) sofort beantragen und als Einzelvorlage durch den Grossen Rat beschliessen lasse oder ob sie die bevorstehende Zonenplanrevision abwarten wol-

le. Die Bauherrschaft entschloss sich die Zonenplanrevision abzuwarten. Auch gegen den Bauentscheid hat die Familie Hänggi wiederum Einsprache erhoben, die am 31. August 2006 abgewiesen wurde. Gegen diese Abweisung haben Herr Hänggi und Frau Gutherz Hänggi rekurriert. Der Rekurs wurde dann aber ohne weitere Begründung zurückgezogen.

Am 7. August 2006 reichte Herr R. Hänggi und Frau B. Gutherz Hänggi beim BAFU eine Aufsichtsbeschwerde betreffend Baugesuch mit Rodung an der Lerchenstrasse 49/51 ein. Entgegen der Aussage von Herr Hänggi, dass mit der erteilten Baubewilligung Fakten und ein Präjudiz geschaffen wurde, teilte das BAFU am 21. März 2007 mit, dass das Baubewilligungsverfahren zwar an erheblichen Mängel leide, dass es aber von einem aufsichtsrechtlichen Einschreiten absehe, weil der Kanton Basel-Stadt im Rahmen der Zonenplanrevision die planungsrechtlichen Grundlagen wieder in Einklang bringen werde.

Seit September 2005 entsteht ein sehr reger Schriftenwechsel seitens Familie Hänggi insbesondere an das Amt für Wald, Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Planungsamt sowie an den Regierungsrat, Grossen Rat (inkl. Bau- und Raumplanungskommission) und die Ombudsstelle. In den Schreiben der Familie Hänggi geht es in erster Linie darum, das sie nicht nachvollziehen können, weshalb nach erfolgter Waldfeststellung eine Rodungsbewilligung erteilt wurde, um anschliessend ein Gebäude auf die Parzelle Nr. 3283 zu erstellen. Zudem verlangten sie mehrmals bei verschiedenen Instanzen eine Entschädigung für die Zuweisung ihrer Parzelle Nr. 4116 von der Zone 2a zu Wald; jeweils ohne Erfolg wie aus den Schreiben insbesondere vom WSU hervorgeht. Mehrmals haben sämtliche Fachinstanzen und politischen Gremien darauf hingewiesen, dass die Familie Hänggi ausreichend von verschiedenen Amtsstellen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Bund und Kanton informiert wurden und dass in nächster Zukunft (sprich bis zur Zonenplanrevision) keine neuen Erkenntnisse zu erwarten seien und deshalb der Schriftenwechsel geschlossen werde. Ein letztes Mal hat dies Frau Elisabeth Ackermann am 13. Januar 2016 in ihrer Funktion als Präsidentin des Grossen Rates der Familie Hänggi mitgeteilt.

Im Dezember 2009 und Juni 2010 wurden der Familie Hänggi unter der Moderation durch dir Ombudsstelle mögliche Lösungsvorschläge für ihre eigene Parzelle Nr. 4116 unterbreitet, leider ohne Erfolg. Die Familie Hänggi beharrt weiter auf ihrer Entschädigungsforderung; dafür ist jedoch das WSU bzw. das Amt für Wald zuständig.

Die Familie Hänggi hat in der Folge 2012 wiederum das BAFU hinsichtlich ihrer Aufsichtsbeschwerde von 2006 angeschrieben und 2016 den genau gleichen Wortlaut dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE zugestellt. Beide Schreiben wurden jeweils vom Amt für Wald (BAFU) und dem Planungsamt (ARE) jeweils in gegenseitiger Absprache und mit den allseits bekannten Voten seitens der kantonalen Fachstellen beantwortet.

Das letzte Schreiben der Familie Hänggi mit wiederholter Schadensersatzforderung betreffend Entschädigung (belegt mit umfangreichen Beilagen) an das BVD (Planungsamt) datiert vom 14. November 2016 und wurde vom Kantonsbaumeister ein allerletztes Mal mit Verweis auf die ausführliche Korrespondenz in den vergangenen zehn Jahren beantwortet.

Fazit: Es geht einerseits um die Baubewilligung eines Zweifamilienhauses auf der Parzelle Nr. 3283 (Hoffmann) und das damit verbundene eher unkonventionelle Verfahren. Nach erfolgter Waldfeststellung wird ein Baubegehren mit einer Waldrodung bewilligt und weil der Wald nicht gleichzeitig aufgehoben werden konnte, wurde die Baubewilligung als Provisorium erteilt. Dies mit dem Verweis, dass im Rahmen der nun vorliegenden Zonenplanrevision die ehemalige Waldparzelle wieder in die Zone 2a eingezont wird. Andererseits geht es um die Parzelle Nr. 4116 der Familie Hänggi, auf der damals (2001/2003) ebenfalls Wald festgestellt wurde. Die Familie Hänggi stört sich an der vermeintlichen Ungleichbehandlung der beiden Grundstücke und versuchte bisher über all die Jahre ohne Erfolg Schadenersatz für die aus ihrer Sicht erfolgte Enteignung zu erstreiten. Die Begründungen dafür sind mehrmals und ausführlich dokumentiert. Hinzu kommt, dass sowohl BVD (Planungsamt) und WSU (Amt für Wald) immer wieder Hand boten, eine einvernehmliche Lösung für die Situation der Familie Hänggi anzubieten – ohne Erfolg, weil die Familie Hänggi auf ihrer Schadenersatzforderung besteht.

Weder die Aufhebung der Waldlinien noch die Erteilung der Baubewilligung auf der fraglichen Parzelle sind Gegenstand des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens. Für die Parzelle Nr. 3283 geht es – wie eingangs erwähnt – lediglich um den zonenplanerischen Nachvollzug der bereits erfolgten Aufhebung der dortigen Waldlinien durch die Einzonung der betreffenden Fläche in die auf dem Bruderholz gebietsübliche Zone 2a.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.5 Einsprache betreffend Aufzonung Lehenmatt, Stockwerkeigentümerschaft Lehenmattstrasse 200 [E20]

Gertrud Frei, Lehenmattstr. 200, 4052 Basel (Erstunterzeichnerin mit elf weiteren Unterzeichnern aus der Stockwerkeigentümerschaft)

Anliegen: Auf die grossflächige Aufzonung des Lehenmattquartiers von der Zone 4 in die Zone 6 sei zu verzichten. Es sei die aktuelle Situation im neuen Zonenplan abzubilden, d.h. das Quartier sei der Zone 5 zuzuweisen. Die Genossenschaftsareale seien gesondert mit Bebauungsplänen zu entwickeln.

Begründung: Grundsätzlich sei die Strategie der Innenverdichtung nachvollziehbar. Das Lehenmattquartier sei jedoch ungleich stärker betroffen als andere Quartiere. Dies, obwohl bereits heute eine rege Bautätigkeit herrsche und in absehbarer Zukunft durch die Hochhaus-Ergänzungen im DeBary-Areal weitere Verdichtungen folgen werden, ohne dass die private und öffentliche Infrastruktur in irgendeiner Form angepasst worden wäre (Läden, Post, Schulen, ÖV).

Weiterhin seien etliche Liegenschaften im Quartier bereits heute fünfgeschossig, so dass dort mit der geplanten Aufzonung nur mehr ein zusätzliches Geschoss realisiert werden könne. Der Anreiz für Verdichtungsmassnahmen durch die Liegenschaftseigentümer sei damit gering. Weitere Faktoren, die eine begrenzte Wirkung der Aufzonung erwarten liessen, sind die sehr kleinteilige Parzellenstruktur im nördlichen Teil des Quartiers und etliche erst kürzlich erfolgte Sanierungsmassnahmen.

Das Quartier sei zwar nicht als architektonisch wertvoll einzustufen, dennoch würde durch die Aufzonung das einheitliche Bild der Dachlandschaft an der Lehenmattstrasse wesentlich gestört und damit die Beliebigkeit und Uneinheitlichkeit der Bebauung verstärkt.

Die Wachstumsbedürfnisse der Genossenschaften seien zu berücksichtigen, dürften aber nicht auf die Quartierteile übertragen werden, die durch kleinteiligere Einzeleigentümer- oder Stockwerkeigentümergemeinschaften geprägt seien. Für die Genossenschaftsparzellen seinen auch Bebauungspläne als Mittel zur baulichen Verdichtung möglich.

Behandlung: Tatsächlich sind die Vorschläge für Aufzonungen nicht gleichmässig auf alle Gebiete der Stadt verteilt. Dies liegt an der unterschiedlichen Eignung der Gebiete und an einer „Arbeitsteilung“ zwischen Aufzonungen auf Vorrat und Flächen, die besser durch spezifische Arealentwicklungsplanungen in eigenen Vorlagen erfolgen. Das Gebiet Lehenmatt ist mit seinen grosszügigen Strassen- und Hofräumen sowie überwiegend nicht allzu kleinen Parzellen gut für eine bauliche Verdichtung geeignet. Auch auf den erwähnten weniger grossen Parzellen im nördlichen Teil sind mehrheitlich bereits Geschosswohnbauten mit ausreichend Raum für die innere Erschliessung mehrerer Geschosse etabliert. Aufgrund der klaren, durchgehenden Bebauungsmuster sind hier weniger spezifische Arealentwicklungsplanungen an einzelnen Standorten, sondern eine moderate Erhöhung des bestehenden Bebauungsmusters als Ganzes die sinnvollste Lösung. Deshalb wurde das Gebiet als Kandidat für eine Aufzonung vorgelegt. Die heute in einigen Teilbereichen bestehende einheitliche Dachlandschaft wäre auch bei der geforderten „kleineren“ Aufzonung in die Zone 5a nicht gewährleistet, da diese im Gegensatz zu einer Ortsbildschonzone im Fall von Sanierungen oder Ersatzbauten keine einheitlichen Traufhöhen oder Dachformen erzwingen kann. Dies gilt umso mehr, als mit der bereits im Januar 2017 beschlossenen Liberalisierung der Dachbauvorschriften sogar zweigeschossige Dachgeschosse möglich geworden sind. Die Ausstattung des Gebietes mit privater kommerzieller Infrastruktur kann durch die Planung nicht erzwungen werden. Mit einer in Folge der baulichen Verdichtung wieder wach-

senden Bevölkerungszahl im Quartier würden aber immerhin die Chancen für eine Verbesserung der Tragfähigkeit lokaler Versorgungsangebote steigen. Bezüglich der öffentlichen Infrastruktur wurde durch die zuständigen Fachstellen bestätigt, dass ein ausreichendes Angebot in den Bereichen Kinderbetreuung und Verkehr besteht bzw. bei Bedarf geschaffen werden kann.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.6 Einsprache betreffend Aufzonung Lehenmatt, Birsstrasse 76 [E21]

Inge und Peter Rohrer, Birsstr. 76, 4052 Basel

Anliegen: Einspruch gegen die geplante Aufzonung von Zone 4 auf Zone 6

Begründung: Höhere Gebäude würden die luftige Atmosphäre und den Eindruck des Strassenbildes stören. Auch die Qualität der Grünzonen in den Hinterhöfen würde leiden.

Behandlung: Tatsächlich kann eine zunehmende bauliche Dichte von Betroffenen als Minderung der Wohnqualität wahrgenommen werden. Diese ist aber mit generellen Vorteilen der Innentwicklung wie beispielsweise dem grösseren Wohnraumangebot, der Vermeidung von Pendlerverkehr und der Stärkung der Basis für Angebote der lokalen Nahversorgung abzuwägen. Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs hat der Regierungsrat in der laufenden Zonenplanrevision der Innenverdichtung in der Abwägung mit dem Erhalt der heutigen baulichen Situation ein hohes Gewicht zugebilligt. Dennoch konzentriert sich der vorliegende Ratschlag auf Stadtgebiete, die sich für eine bauliche Verdichtung gut eignen. Wegen seiner grosszügigen Strassen- und Hofräume sowie der Lage zwischen den Grünräumen von Birs und Schwarzpark ist das Gebiet Lehenmatt eines derjenigen Gebiete, bei denen auch bei einer baulichen Verdichtung eine gute Lebensqualität gewährleistet werden kann. Zudem besteht schon heute über weite Strecken kein einheitliches Strassenbild mehr und auch mit der gegenwärtigen Zone 4 könnte der Charakter der kleinen Abschnitte mit noch einheitlichen, zweigeschossigen Bauten, in denen sich auch das Haus der Einsprechenden befindet, nicht gesichert werden.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.7 Einsprache betreffend Aufzonung Spalenring, Spalenring, Nr. 58 [E22]

U. Lisitzki und A. Hartmann, Spalenring 58, 4055 Basel

Anliegen: Einsprache gegen die geplante Aufzonung des Spalenrings von Zone 5a auf Zone 6.

Begründung: Von der Aufzonung sei auch der ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommene Strassenabschnitt Spalenring Nr. 14–62 betroffen. Mit der Aufzonung drohe ein Verlust dieser Bauten und ein Verlust an Wohnqualität durch die neuen grösseren Bauvolumen. Grundsätzlich sei bei Nachverdichtungen mit einem Mangel an Parkplätzen für die neuen Bewohner, mit mehr Lärm und Verkehr sowie mit einem Mangel an Grünflächen zu rechnen.

Behandlung: Tatsächlich kann eine zunehmende bauliche Dichte von Betroffenen als Minderung der Wohnqualität wahrgenommen werden. Diese ist aber mit generellen Vorteilen der Innentwicklung wie beispielsweise dem grösseren Wohnraumangebot, der Vermeidung von motorisiertem Pendlerverkehr und der Stärkung der Basis für Angebote der lokalen Nahversorgung abzuwägen. Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs hat der Regierungsrat in der laufenden Zonenplanrevision der Innenverdichtung in der Abwägung mit dem Erhalt der heutigen baulichen Situation ein hohes Gewicht zugebilligt. Dennoch konzentriert sich der vorliegende Ratschlag auf Stadtgebiete, die sich für eine bauliche Verdichtung gut eignen und über eine tragfähige oder bedarfsgerecht ausbaubare Infrastruktur verfügen.

Dies ist beim Spalenring der Fall: Der Spalenring verfügt über eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und weder die Kapazitäten für andere Verkehrsarten noch gesetzliche Vorgaben zum Lärm wurden von den zuständigen Fachstellen als Hindernis für die vorgesehene Aufzonung eingestuft. Angesichts der relativ zur bereits vorhandenen Bevölkerung geringen Nachverdichtung ist auch kein nennenswerter Einfluss der Aufzonung auf die Auslastung der Grünanlagen der Umgebung zu erwarten. Nicht zuletzt ist der Spalenring wegen des grosszügi-

gen Strassenraums auch stadträumlich für sechsgeschossige Gebäude geeignet. Schon heute weisen einige Gebäude mehr als fünf Geschosse auf. Die bestehende Bebauung ist in Höhe und Architektursprache zudem sehr heterogen und verträgt deshalb auch eine kleinteilige schrittweise Weiterentwicklung.

Die Zonenänderungen am Spalenring sind auch mit den Belangen des Ortsbildschutzes abgewogen. Im ISOS der Schutzkategorie A zugewiesene Bereiche sind von der Aufzonung ausgenommen. Die von den Einsprechenden erwähnten Inventarbauten liegen nicht in diesen Bereichen und machen auch nicht den gesamten Strassenabschnitt Nr. 14–62 aus. Es handelt sich nur um einzelne kurze Fragmente von jeweils vier schmalen Häusern, die eine eigene Zone nicht rechtfertigen. Zudem besteht der mit dem Inventareintrag verbundene Schutzvorbehalt, der im Einzelfall beurteilt und letztlich durch den Regierungsrat entschieden werden muss, unabhängig von der Zone. Dabei ist zu bedenken, dass auf den fraglichen Parzellen mit Inventarbauten auch schon heute mit der Zone 5a ein beträchtliches Mehrnutzungspotenzial besteht.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.8 Einsprache betreffend Aufzonung Spalenring, Türkheimerstrasse 62 [E23]

Roger Lange und Raymonde Morf Lange, Türkheimerstrasse 62, 4055 Basel

Anliegen: Einsprache gegen die Aufzonung des Spalenrings von Zone 5a auf Zone 6

Begründung: Der bisherige Zonenplan habe mit der Zone 5a eine einigermassen gleichmässige Dachlandschaft und damit eine ähnlich gute Rundumsicht aus den oberen Geschossen der Gebäude im Gebiet gewährleistet. Mit der Aufzonung am Spalenring würde diese Aussicht für die in einem Dachgeschoss an der benachbarten Türkheimerstrasse wohnhaften Einsprechenden (aber auch für etliche andere Dachwohnungen) beeinträchtigt werden. Dabei sei die Rundumsicht ein wesentliches Element für den Kaufentscheid solcher Wohnungen und der Zonenplan ein wesentlicher Faktor der Rechtssicherheit gewesen.

Behandlung: Die gesetzlichen Belichtungsansprüche der Einsprechenden werden durch die geplante rund 60 m entfernte Aufzonung nicht infrage gestellt. Tatsächlich kann eine Beschränkung der bisherigen Aussicht durch die zunehmende bauliche Dichte von den Betroffenen dennoch als Minderung der Wohnqualität wahrgenommen werden. Diese ist aber mit den generellen Vorteilen der Innentwicklung wie beispielsweise dem grösseren Wohnraumangebot, der Vermeidung von Pendlerverkehr und der Stärkung der Basis für Angebote der lokalen Nahversorgung abzuwägen. Grundsätzlich besteht kein Anrecht darauf, dass einmal bestehende Nutzungsplanfestsetzungen unbegrenzt aufrecht zu erhalten sind. Aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels und gestützt auf den im kantonalen Richtplan verankerten Auftrag werden deshalb mit der vorliegenden Zonenplanrevision geeignete Gebiete für die Innenverdichtung durch Aufzonungen vorgeschlagen. Der Spalenring ist aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den grosszügigen Strassenraum eines dieser Gebiete. Gegenüber den hofseitigen Wohnbauten in niedrigeren Zonen müssen die Neubauten in der Zone 6 den gesetzlichen Lichteinfallswinkel einhalten, so dass die Qualitätsstandards für Wohnen in jedem Fall gewahrt bleiben. Schon heute weisen einige Gebäude im Aufzonungsperimeter mehr als fünf Geschosse auf und die Höhe und Architektursprache der bestehenden Bebauung sind sehr heterogen, so dass auch eine kleinteilige Weiterentwicklung durchaus mit dem Stadtbild verträglich ist.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.9 Einsprache betreffend Zonenänderungen im Bereich Obwaldnerstrasse / Helvetiaplatz [E24]

Dr. Regula Schmidlin und Dr. Lorenz Heiligensetzer, Helvetiaplatz 10, 4055 Basel

Anliegen: Einsprache gegen die geplante Zonenänderung

Begründung a) Nach den Aufzonungen an der Obwaldnerstrasse könnten die Liegenschaften Nr. 8 auf der gegenüberliegenden Strassenseite und Nr. 5 als Nachbarliegenschaft im Blockrand den Lichteinfall auf die Liegenschaft der Einsprechenden beeinträchtigen. In diesem Zusammen-

hang sei auch nicht klar, wie bei der Aufzonung neben der veränderten Geschosszahl auch die Stockwerkhöhe berücksichtigt würde.

Behandlung: Mit der neuen der Zone 5a in der Obwaldnerstrasse werden nicht nur die maximale Geschosszahl, sondern auch weitere Parameter des möglichen Bauprofils festgelegt. So betragen die maximal zulässige Wandhöhe 18 m und die maximale Gebäudehöhe 25 m. Die im Bau- und Planungsgesetz verankerten Regeln zum Lichteinfall und zum anrechenbaren Licht sind dabei auch in den neuen Zonen 4 und 5a zu beachten. Das Bau- und Planungsgesetz schützt davor, dass vorhandene Nutzungen die für ihre Zulässigkeit erforderliche Belichtung durch neue Gebäudevolumen auf umgebenden Parzellen verlieren.

Begründung b) Es sei zudem ungewiss, ob eine Erhöhung der benachbarten Liegenschaft Nr. 5 statische Konsequenzen für das an die Brandmauer angebaute Ateliergebäude der Einsprechenden hätte.

Behandlung: Die statischen Konsequenzen und Begleitmassnahmen eines allfälligen Neubaus auf der Nachbarparzelle Obwaldnerstrasse Nr. 5 wären im Rahmen eines Baubegehrens zu klären. Sie sind nicht Gegenstand des Zonenplans.

Begründung c) Möglicherweise würden sich zudem durch die Ausdehnung der Schonzone auf das Ateliergebäude der Einsprechenden an der Brandmauer zur benachbarten Obwaldnerstrasse Nr. 5 Einschränkungen ergeben.

Behandlung: Die Arrondierung der Schonzone an der Ecke Obwaldnerstrasse / Helvetiaplatz dient primär dem kompletten Erhalt der einheitlichen Häuserzeile zum Platz auch an den Ecklagen. Eine mit diesem Hauptschutzanliegen kompatible Vergrösserung des Bauvolumens beim heutigen Ateliergebäude ist auch in der Schonzone denkbar, besonders wenn die Häuserzeile zum Platz als eigenständige Form lesbar bleibt. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall durch die Stadtbildkommission.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.10 Einsprache Tramwendeschleife Burgfelderstrasse [E25]

Karin Merian, Volkensbergerstrasse 27, 4055 Basel mit 18 weiteren Unterzeichnenden aus der Umgebung

Anliegen: Die Fläche der Wendeschleife der Tram 3 solle nicht aus der heutigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die Zone 5a sondern in die Grünzone überführt werden.

Begründung: Das fragliche Gebiet habe wenige Grünflächen, viele stark befahrene Strassen und mit den geplanten Überbauungen auf dem Felix Platter-Areal, an der Burgfelderstrasse und am Bachgraben würde der Druck auf die vorhandenen Erholungsräume noch weiter steigen. Besonders fehle es an Spielflächen für Kinder. Der in der Nähe der Liegenschaft der Einsprechenden gelegene Spielplatz zwischen Theodor Herzl-Strasse und Waldighoferstrasse sei deshalb stark übernutzt, was zu Lärmkonflikten mit den Anwohnern führe. Zusätzliche Spielangebote im Freien seien deshalb dringend nötig.

Behandlung: Aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels und gestützt auf den im kantonalen Richtplan verankerten Auftrag werden mit der vorliegenden Zonenplanrevision geeignete Gebiete für die Innenverdichtung vorgeschlagen. Die nicht mehr benötigte Tramwendeschleife an der mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen und weitläufigen Burgfelderstrasse stellt eine eigentliche Lücke in der strassenbegleitenden Bebauung dar und ist gut für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geeignet.

Mit dem neuen, öffentlich zugänglichen Platz auf dem Felix Platter-Areal, der neuen Grünanlage an der Geländestufe östlich der Burgfelderstrasse, der teilweisen Öffnung des Freizeitgartenare-

als Milchsuppe und dem IBA-Projekt zum grossflächigen Parc des Carrières im angrenzenden Frankreich sind etliche Planungen im Gange, die neue Grün- und Freiraumangebote für die Quartierbevölkerung schaffen können.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.11 Einsprache betreffend Gärtnerstrasse / Kleinhüningerstrasse [E26]

Heidi Mück, Kleinhüningerstrasse 140, 4057 Basel mit acht weiteren Unterzeichnenden aus der Liegenschaft Kleinhüningerstrasse 140

Anliegen: Die öffentlich aufgelegte Zonenplanrevision bzw. das entsprechende laufende Planungsverfahren sei vollumfänglich zu stoppen und es sei eine Neuplanung der Revision mit korrekter Durchführung einer vorgängigen Mitwirkung der Quartierbevölkerung nach § 55 der Kantonsverfassung in die Wege zu leiten.

Eventualanträge:

1. Die Zonenänderungen an der Achse Kleinhüningeranlage, Gärtnerstrasse seien ersatzlos zu streichen

2. Keine Ermöglichung der Verkleinerung von Grünflächen in besagtem Gebiet

3. Schaffung von zusätzlichem Grün- und Freiraum in besagtem Gebiet, so dass die Fläche pro Person mindestens gleich bleibt.

Begründung a) Fehlende Mitwirkung: Die Einsprechende bemängelt, dass die Mitwirkung nach § 55 der Kantonsverfassung für die mit der Zonenplanrevision vorgeschlagenen Aufzonungen im nördlichen Klybeck und Kleinhüningen fehlt, obwohl die die Quartierbevölkerung besonders betroffen sei. Dies wegen der um ein bis zwei Geschosse höheren Bauweise am Strassenzug von Gärtnerstrasse und Kleinhüningeranlage, aber auch weil die bauliche Verdichtung mit dem einhergehenden Bevölkerungswachstum den Nutzungsdruck auf die vorhandenen, ohnehin zu knappen öffentlichen Grün- und Freiflächen erhöhe. Durch die Aufzonung drohe zudem eine Verkleinerung des Grünanteils, zunehmender Verkehr und Baustellenlärm. Dies vor dem Hintergrund, dass im Zeitraum von zwanzig Jahren mit der Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen in der Umgebung mit viel grösseren Änderungen begonnen werde.

Die vom Kanton durchgeführte öffentliche Planauflage mit ergänzenden Informationsveranstaltungen genüge deshalb den Ansprüchen des § 55 der Kantonsverfassung und der in § 5 der Mitwirkungsverordnung verlangten Anhörung der Quartierbevölkerung nicht. Diese bezwecke gemäss Leitfaden zur Mitwirkung der Quartierbevölkerung nämlich u.a. die Integration von wertvollen Inputs und innovativen Lösungsansätzen aus der Quartierbevölkerung durch die frühzeitige und transparente Erfassung von Anliegen und Erkenntnissen der Quartierbevölkerung. Da der Zonenplanentwurf nach der öffentlichen Planauflage nur mit erneuter öffentlicher Auflage grundsätzlich geändert werden kann, sei der Staat aber nicht mehr frei in seiner Willensbildung, allfällige neue Lösungsansätze einzuarbeiten. Die einzige Möglichkeit, die Mitwirkung der Quartierbevölkerung verfassungskonform zu ermöglichen, sei deshalb die Ablehnung der Zonenplanrevision bzw. das sofortige Stoppen des laufenden Verfahrens und deren Neuplanung unter Einbezug der Quartierbevölkerung. Sollte dieser Argumentation nicht gefolgt werden, ist die Zonenplanrevision unter Einbezug der Quartierbevölkerung grundsätzlich gemäss den weiteren Ausführungen der Einsprache zu überarbeiten.

Behandlung: Rechtliche Zulässigkeit der durchgeführten Mitwirkung: Die in § 55 der Kantonsverfassung und in der zugehörigen Mitwirkungsverordnung enthaltenen Vorgaben zur Mitwirkung sind genereller Natur und § 1 der Verordnung sieht vor, dass die Verordnung die Mitwirkung nur insofern regelt, als keine anderen Vorschriften bestehen. Im Bereich der Nutzungsplanung ist die Mitwirkung bereits gesetzlich im Bau- und Planungsgesetz geregelt. Mit dem dort verankerten öffentlichen Planauflage- und Einspracheverfahren, das auch für den zweiten Teil der Zonenplanrevision zur Anwendung gelangte, wird dem Mitspracheanliegen von § 55 KV Genüge getan, zumal § 55 KV dem Staat einen erheblichen Spielraum bei der Ausgestaltung der Mitwirkung einräumt. Dies hat auch das Verwaltungsgericht Basel-Stadt bestätigt: Gemäss Urteil des Verwal-

tungsgerichts Basel-Stadt vom 23. Januar 2009 i.S. Dr. J.F.G. & Kons. kommt § 55 KV keine eigenständige Bedeutung im Raumplanungsrecht zu. Gemäss Art. 4 RPG unterrichten die Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass sie bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Mitwirkungsrechte seien grundsätzlich als eine Form des formalisierten rechtlichen Gehörs anzusehen. Sie richteten sich primär nach den Regeln des § 110 BPG. Über das öffentliche Planauflageverfahren hinausgehende Beteiligungsformen wie Befragungen oder Workshops sind eine mögliche zusätzliche, aber gesetzlich nicht zwingende Form des Einbezugs der Quartierbevölkerung in der Nutzungsplanung. Dies gilt auch für die vom Kanton zu Beginn der öffentlichen Planauflage der Zonenplanrevision durchgeführten Informationsveranstaltungen in den Quartieren, an denen auch Fragen und Anliegen der Bevölkerung aufgeworfen werden konnten. Dabei ist zu bedenken, dass im öffentlichen Planauflageverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz nicht nur Betroffene, sondern jedermann berechtigt ist, Anregungen zu einer Nutzungsplanung einzureichen. Damit erweitert § 110 Abs. 4 BPG den Kreis der Beteiligten über die Einspracheberechtigten hinaus auf alle interessierten Personen, und ist damit sogar weiter gefasst als § 55 KV. Die zur Zonenplanrevision durchgeführte Mitwirkung ist somit gesetzeskonform.

Sachliche Angemessenheit der durchgeführten Mitwirkung: Tatsächlich können über das Bau- und Planungsgesetz hinausgehende Formen der Mitwirkung sinnvoll sein. Die Stärke solcher vorgezogener, zusätzlicher Beteiligungsformen liegt vor allem im frühzeitigen Erfassen von spezifischen Quartierbedürfnissen und Nutzungsideen, die in anstehende Entwicklungen einfliessen können. Im Bereich der Nutzungsplanung gilt dies vor allem für Arealentwicklungen. Dort macht die frühzeitige Diskussion von Nutzungsmöglichkeiten oder Optionen für die neue Anordnung von Gebäuden, Freiräumen und Wegverbindungen durch zusätzliche Mitwirkungsinstrumente wie Befragungen oder Workshops oft Sinn, weil tatsächlich grössere Spielräume für die Neuausrichtung von Nutzungen und Bebauungsformen bestehen. Die Aufzonungen im vorliegenden Ratschlag thematisieren aber gerade nicht solche Gebiete für grundlegende Neuentwicklungen, weil diese über massgeschneiderte Arealentwicklungsplanungen bei konkretem Bedarf geplant werden sollen. Die Aufzonungen fokussieren vielmehr auf meist private Gebiete, bei denen nur die Möglichkeit von einem oder zwei zusätzlichen Geschossen im Rahmen der bestehenden Bebauungsmuster und Nutzungen zur Diskussion steht. Dabei sind selbst diese bescheidenen Spielräume schon stark vorgeprägt durch mittelfristig nicht disponible Randbedingungen wie die Parzellenstruktur, Lichteinfallswinkel, Grenzabstände, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz usw. Eine breit angelegte Sammlung von neuen Nutzungs- oder Bebauungsideen in den Quartieren für die zur Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete wäre daher nicht angemessen, da die entsprechenden Umsetzungsmöglichkeiten gar nicht bestünden.

Begründung b) Widerspruch zum ISOS: Das an der Kleinhüningeranlage zur Aufzonung vorgeschlagene Gebiet sei im ISOS der Kategorie A zugewiesen und die Aufzonung an der Gärtnerstrasse grenze im Süden an ein Gebiet, das ebenfalls dieser Kategorie zugewiesen sei. Im Gegensatz zur den Ausführungen des Planungsberichts beziehe sich die hohe Schutzwürdigkeit der Kleinhüningeranlage nicht primär auf räumliche Qualität und Intensität des geschwungenen Strassenraums mit seiner raumbildenden Allee, sondern auch auf die Gebäudesubstanz selbst. Dies würden auch die folgenden Passagen aus dem ausführlicheren Quartiererläuterungen zum ISOS zeigen: „Der beste und ortsbildprägendste Teil des erweiterten Dorfkerns sei die Kleinhüningeranlage (45.2); im Gegensatz zu dem, was der Name vermuten lässt, handele es sich nicht um eine öffentliche Anlage, sondern um ein breites Stück Strasse. Fünfgeschossige Wohnhauszeilen säumten den geschwungenen Strassenraum auf beiden Seiten; im Kurvenscheitel seien es Genossenschaftsbauten der 1950er-Jahre, gegenüber Wohnblöcke der Personalfürsorgestiftung von Hafenfirmen. Eine baumbestandene Fussgängerpromenade setze einen angenehmen Kontrast zu den Fahrbahnen mit ihrem regen Durchgangsverkehr und erhöhten die räumlichen Qualitäten des suburbanen Raums (45.2.1). Möglicherweise rühre die Bezeichnung Kleinhüningeranlage von dieser Allee her.“ (ISOS Basel, S. 265). Auch zum Einfluss der geplanten Aufzonung an der Gärtnerstrasse auf die weiter südlich angrenzenden ISOS-A Gebiete 74.2 und 47.3 äussere sich der Planungsbericht nicht.

Behandlung: Die in der Einsprache erwähnte Beschreibung der Bebauungsformen im Aufzonungsbiet und dessen Umgebung stellt noch keine Schutzkategorisierung dar. Vor allem ist das ISOS keine unmittelbare Verfügung, sondern gibt Empfehlungen ab (ISOS Basel, S. 5). Es ist als eine Grundlage für die Interessenabwägung in der kommunalen Nutzungsplanung beizuziehen, aber es ist nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung (ARE: „ISOS und Verdichtung", 2016, S. 7). Dabei ist in den grossen Städten das Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach Innen und einer konsequenten baulichen Verdichtung besonders gross (ARE: „ISOS und Verdichtung", 2016, S. 7). Grundlage für diese Interessenabwägung können und sollen zudem nicht die Erhaltungsziele des ISOS direkt sein. Sie müssen vorgängig durch die planenden Behörden präzisiert, übersetzt und zusammen mit weiteren Grundlagen wie die kommunalen Bauinventare zu einer Fachmeinung Ortsbildschutz zusammengeführt werden (ARE: „ISOS und Verdichtung", 2016, S. 12 und 16).

Die zur Aufzonung vorgeschlagenen Randbebauungen im Klybeck und Kleinhüningen enthalten jedoch bis auf ein Gebäude an der Ecke Kleinhüningeranlage / Hochbergerstrasse, das ohnehin schon die der neuen Zone entsprechenden sechs Geschosse aufweist, keine Inventarbauten. Die kantonale Denkmalschutzbehörde sieht in erster Linie den geschwungenen Strassenraum und die Allee als schutzwürdige Aspekte der Kleinhüningeranlage an. Diese bleiben durch den Verlauf der Baulinie bzw. durch den Verbleib der Allee in der Allmend gewahrt. Angesichts des Wohnraumgewinns an gut erschlossener Lage und der Möglichkeit, die wesentlichen Ortsbildqualitäten auch mit der Aufzonung zu erhalten, wird diese als eine angemessene Massnahme der Innenverdichtung bewertet. Im südlichen Teil der Gärtnerstrasse wurde die Aufzonung bewusst nicht in das dortige ISOA-A Gebiet 47.2 um den Wiesenplatz fortgeführt. Den Abschluss dieses historischen Ensembles bilden stattliche Giebelhäuser, die durchaus die Nachbarschaft mit allfälligen neuen sechsgeschossigen Gebäuden vertragen. Dies umso mehr, als die heutige Bebauung an dieser Stelle im Aufzonungsgebiet einen wenig attraktiven Anschluss an die historische Bebauung bildet. Das von der Einsprechenden ebenfalls erwähnte ISOS-Gebiet 47.3 hat keine Berührungspunkte mit der vorgeschlagenen Aufzonung und liegt mehrere Gevierte entfernt.

Begründung c) Die Planung stehe im Widerspruch zu den Zielen des Wohnraumfördergesetzes, des Richtplans und der Zonenplanrevision. Durch die mit den Aufzonungen verbundenen Abrisse und Neubauten würde preiswerter Wohnraum vernichtet und damit die im kantonalen Wohnraumfördergesetz und Richtplan verankerten Ziele von vielfältigen und familiengerechten Wohnraum sowie einer ausgewogenen Gesellschaftsstruktur missachtet. Mit dem Klybeck und Kleinhüningen seien Quartiere mit hohen Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten, niedrigen Durchschnittseinkommen und einem grossen Anteil an preiswerten Wohnungen von den Aufzonungen betroffen. Auch die im Richtplan verankerten Ziele der Berücksichtigung des historischen Charakters der Quartiere und der bedarfsgerechten Verteilung der Grünflächen würden verletzt. Dabei wiesen die Quartiere bereits eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte auf und mit der geplanten Hafen- und Stadtentwicklung mit über 3'000 Einwohnern und Arbeitsplätzen würde eine grosse, kaum verkraftbare zusätzliche Bevölkerungszunahme hinzukommen. Bezüglich Grünflächen wären die beiden Quartiere nur unterdurchschnittlich ausgestattet. Deshalb dürften ohne die Schaffung von zusätzlichen Grünräumen keine zusätzlichen Verdichtungen gewährt werden, auch wenn die fraglichen Gebiete im kantonalen Richtplan nicht als Vorzugsgebiete der Entdichtung eingestuft worden seien.

Behandlung: Im Gegensatz zu den Stadtrandentwicklungen ist die Innenentwicklung im Bestand notgedrungen mit Auswirkungen auf bestehende Wohn- oder Gewerbenutzungen verbunden. Wie im Planungsbericht erwähnt, zeigen die Erfahrungswerte der letzten zehn Jahre tatsächlich, dass ein Grossteil des Wohnungszuwachses im Bestand durch Abriss und Neubau geschaffen wurde. Statische und bautechnische Sachzwänge oder Vorgaben zu alters- und behindertengerechtem Wohnen sowie zum Brand- und Erdbebenschutz führen häufig dazu, dass der zusätzliche Wohnraum nicht über Sanierungen, sondern über Neubauten realisiert wird. Insofern gilt es zwischen kurzfristigen (möglicher Verlust von teilweise preisgünstigen älteren Wohnungen) und langfristigen Wirkungen der Innenverdichtung (generelle Minderung des Preisdrucks am Woh-

nungsmarkt durch ein grösseres Angebot) abzuwägen. Dass die Innenverdichtung dem Wohnraumfördergesetz nicht widerspricht, zeigt sich daran, dass das Gesetz gerade die Innenentwicklung durch verdichtetes Bauen fördern will (WRFG § 2b). Dabei sieht das neue Wohnraumfördergesetz in § 7 Abs. 3 z.B. sogar vor, dass grundsätzlich Abbruchbewilligungen immer erteilt werden, wenn in der Folge mindestens gleich viel Wohnraum entsteht. Auch im kantonalen Richtplan und in der Zonenplanrevision ist die Innenverdichtung als ein eigentlicher Schwerpunkt explizit verankert (z.B. Richtplan Strategien ST1 S. 14 und ST4 S. 16, z.B. vorliegender Ratschlag Zonenplanrevision II S. 7).

Die hier vorgeschlagenen Aufzonungen erfolgen dabei nicht wahllos. Im Sinne eines massvollen und zielgerichteten Vorgehens fokussieren die vorgelegten Massnahmen zur Verdichtung im Bestand primär auf solche Gebiete, bei denen aufgrund von grösseren Verdichtungen relativ viel neuer Wohnraum im Verhältnis zum betroffenen bestehenden Wohnraum geschaffen werden kann oder auf Gebiete, bei denen infolge des genossenschaftlichen Eigentums die Bewohner/-innen selbst einen grösseren Einfluss auf die Verdichtungsmassnahmen ausüben können. Zudem werden keineswegs nur in Klybeck und Kleinhüningen Massnahmen zur Innenverdichtung vorgeschlagen, sondern auch in zahlreichen anderen Quartieren.

Im Verhältnis zur bestehenden Einwohnerzahl von über 23‘000 stellt das bis 2035 geschätzte Mobilisierungspotenzial von rund 200 zusätzlichen Einwohner/-innen durch die vorgeschlagenen Aufzonungen in Kleinhüningen und Klybeck keine erhebliche Zusatzbelastung für die bestehenden Freiräume dar. Mit den bereits geschaffenen neuen Angeboten am Klybeckquai und der anstehenden Aufwertung des Wieseraums sind zudem Verbesserungen der Freiflächenangebote im Gebiet im Gange. Weiter ist auch die Zugänglichkeit von Freiräumen in nahe gelegene Gebiete ausserhalb der statistischen Quartiergrenzen wie den Lange Erlen zu bedenken. Die grossen Stadtentwicklungen im Hafen bieten langfristig die Möglichkeit, ganz neue Freiraumqualitäten und -verbindungen in den beiden Quartieren zu schaffen, die auch den alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen.

Begründnung d) Fehlende raumplanerische Koordination: Es werde nicht berücksichtigt, dass mit der Hafen- und Stadtentwicklung, dem Gateway Basel-Nord und KlybeckPlus grössere Stadtentwicklungsprojekte in der Umgebung der Aufzonung in Planung sind. Es fehle zum Beispiel der Nachweis einer ausreichenden Verkehrserschliessung, da für diese grossen Entwicklungsgebiete noch offen ist, welche verkehrsplanerischen Änderungen sie nach sich ziehen. Weiterhin sei nicht gewährleistet, dass für die zusätzlichen Einwohner ausreichend Schulraum bereitgestellt werden kann.

Behandlung: Bei der vorgeschlagenen Aufzonung handelt es sich nicht um eine tiefgreifende Änderung der Quartierstrukturen: Für einen langen Strassenzug, der heute überwiegend fünfgeschossig bebaut ist, wird Spielraum für meist ein weiteres Geschoss geschaffen. Teilweise bestehen sogar schon heute sechsgeschossige Bauten. Selbst unter der optimistischen Annahme, dass ein überdurchschnittlicher Anteil des durch die Aufzonung geschaffenen Nutzungspotenzials im Planungshorizont bis 2035 realisiert wird, entspräche dies bezogen auf die über 10‘000 Einwohner/-innen der Quartiere Klybeck und Kleinhüningen einem Zuwachs von lediglich 1–2%. Die entscheidenden Fragen zu Schulangebot, Verkehrsinfrastruktur und öffentlichen Freiräumen stellen sich deshalb im Zusammenhang mit den grossen langfristigen Stadtentwicklungsprojekten, die als eigenständige Planungen erfolgen. Tatsächlich werden im Rahmen dieser Planungen neue Schulstandorte und öffentliche Freiflächen geschaffen sowie die erforderlichen Verkehrsinfrastrukturvorhaben vorgelegt werden. Für die hier thematisierte Aufzonung wurde die Verträglichkeit mit den Potenzialen der Verkehrs- und Schulrauminfrastruktur durch die zuständigen Fachstellen geprüft und bestätigt.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.12 Einsprache betreffend Aufhebung Bebauungsplan 65 und Zonenänderung an der Rheinschanze [E27]

Ursula Staehelin-Kussmaul, Rheinschanze 8, 4056 Basel

Anliegen: Auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 sei zu verzichten.

Begründung: Die in der Schutzzone befindliche Liegenschaft der Einsprechenden grenze an den zur Aufhebung vorgesehenen, auf Zone 5 gelegen Bebauungsplan Nr. 65. Die anstelle dieses Bebauungsplans vorgesehene Schonzone könne den Schutz, den der Bebauungsplan Nr. 65 gewährt, nicht leisten. Die in der Schutzzone befindlichen Liegenschaften an der Rheinschanze wären auf der Hofseite einer nicht absehbaren baulichen Entwicklung ausgesetzt, die unzumutbar und mit dem Regelungsziel der Schutzzone nicht vereinbar wäre. Im Kern habe nämlich der bestehende Bebauungsplan Nr. 65 die Wirkung einer Schutzzone, deren Aufhebung eine Lockerung des Schutzes historischer, wertvoller Bausubstanz an sensibelster Stelle zur Folge hätte. Insbesondere wären die für die Liegenschaften an der Rheinschanze zu erwartenden Nachteile in Bezug auf Lärm, Belichtung und Ästhetik gesetzeswidrig.

Behandlung: Auch der heute bestehende Bebauungsplan Nr. 65 entfaltet nicht die Wirkung einer Schutzzone. Er beinhaltet keinen Schutz der existierenden Gebäude und erlaubt auch gerade in der Nachbarschaft der Einsprechenden noch Änderungen der Baukubaturen. So sieht Plan Nr. 11‘124 zum Bebauungsplan gegenüber der hofseitigen Hausfassade der Einsprechenden auf der Nachbarparzelle einen bis zur Parzellengrenze ca. 4.5 m hoch bebaubaren Bereich vor und bereits in 6 m Distanz zur Parzellengrenze der Einsprechenden sind anstatt der heute bestehenden eingeschossigen Halle Bauten bis ca. 15.5 m hohe Gebäude zulässig. In der neu vorgesehenen Schonzone gilt das Gebot, den nach aussen sichtbaren Charakter einer Bebauung insbesondere durch die angemessene Kubatur und Massstäblichkeit der Gebäude zu wahren, weshalb auch künftig nur eine moderate Höhenentwicklung möglich ist. Die Volumen sind aber nicht mehr zwingend exakt nach den im Bebauungsplan 1956 fixierten Abgrenzungen und Formensprachen zu platzieren. Nicht zuletzt ist auch in der Schonzone bei An-, Um- und Neubauten auf der Nachbarparzelle die Einhaltung des gesetzlichen Lichteinfallswinkels zu den anrechenbaren Fenstern der Liegenschaft der Einsprechenden zu gewährleisten.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.13 Einsprache betreffend Aufhebung Bebauungsplan 65 und Zonenänderung an der St. Johanns-Vorstadt [E28]

Prof. Dr. Max Seidel, Eigentümer Parz. Nr. 186/1, vertreten durch: Enderle Felix Handlauf Schmid, Christian Haidlauf, Hauptstrasse 8, Postfach 732, 4153 Reinach

Anliegen: Auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 und die Zonenänderung von Zone 5 zu Schonzone sei zu verzichten.

Begründung: Nach der neuen Zonierung hätte der Einsprechende bei einem Um- oder Neubau seiner Liegenschaft aufgrund der Zonenplanrevision massiv einschränkendere Vorschriften zu beachten, als dies nach geltendem Recht der Fall wäre. In der Schonzone seien nämlich der sichtbare historische oder künstlerische Charakter, insbesondere Baukubus und Massstäblichkeit zu wahren. Damit sei der Einsprecher bei der Ausübung seines Grundeigentums in einer Art und Weise eingeschränkt, welche einen wirtschaftlich vernünftigen Aus- und oder Neubau seiner Liegenschaft verhindere und einer Enteignung gleichkäme. Das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz vermöge eine derartige Beschränkung der privaten Interessen nicht zu rechtfertigen. Dies insbesondere mit Blick darauf, dass sich die bisherigen Bestimmungen bewährt hätten und die Anwendung der Stadt- und Dorfbildschonzone mit Unklarheiten verbunden sei.

Behandlung: Für die Parzelle des Einsprechenden ist bisher die Zone 5 mit dem überlagernden Bebauungsplan Nr. 65 massgeblich. Dieser schreibt detailliert ein Bauprofil fest, das zur heute prägenden fünfgeschossigen Bauweise zur St. Johanns-Vorstadt mit höhenmässiger Abstufung zum Rhein geführt hat. Die bisherige Zone und der Bebauungsplan werden auch zur Aufhebung vorgesehen, weil detaillierte Einzelvorgaben im Bebauungsplan wie diverse Gebäudeprofile, Ku-

batur- und Freihaltevorgaben oder exakte Wand- und Firsthöhen heute zu Problemen führen z.B. bei der Schaffung von adäquaten Raumhöhen für Erdgeschosse an der St. Johanns-Vorstadt oder bei der zweckmässigen Anordnung von Bauten im Hofbereich des nördlichen Teilperimeters an der Rheinschanze. Die Schonzone bietet hier den Vorteil, dass sie einerseits die oben genannten Grundcharakteristika des Gebietes wahren kann, aber dabei etwas mehr Spielräume lässt als der detaillierte Bebauungsplan. Wie im Planungsbericht erwähnt, schliesst die Schonzone auch Neubauten und Nachverdichtungen nicht aus. Entscheidend ist vielmehr, dass bei baulichen Massnahmen die stadträumliche Gesamtwirkung die oben beschrieben ensembletypischen Charakteristika nicht beeinträchtigt. Baukubus und Massstäblichkeit richten sich dabei nicht zwingend nach dem einzelnen Gebäude, sondern nach dem Ensemble als Ganzes. Da dieses Ensemble von den bebauungsplangemässen höheren Gebäuden und grösseren Bautiefen geprägt ist, bestehen für das untypisch kleinere Gebäude des Einsprechenden auch in der Schonzone noch entsprechende Entwicklungsspielräume, die vergleichbar sind mit denjenigen der bisherigen Nutzungsplanfestsetzungen. Eine enteignungsgleiche Nutzungsbeschränkung liegt also keineswegs vor. Die vorgeschlagenen Massnahmen führen vielmehr zu einer moderaten Vergrösserung der Nutzungsspielräume.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.14 Einsprache betreffend Änderung des Bebauungsplans 131 [E29]

Ronald Grisard, Eigentümer Parz. 592 / 8, vertreten durch Neovius Advokaten&Notare Daniel Gebhardt, Hirschgässlein 30, Postfach 558, 4010 Basel

Anliegen: Der Bebauungsplan Nr. 131 sei im Sinne der Erwägungen des Einsprechers vollständig zu überarbeiten und nicht nur zu vereinfachen. Eventualiter sei im Zuge der Vereinfachung von Bebauungsplan Nr. 131
i.) Ziffer 7 (betr. Offen Halten von Möglichkeiten für eine Uferpromenade und Wegeverbindungen zu dieser) zu streichen,
ii.) subeventualiter Ziffer 7 im Sinne der Erwägungen des Einsprechers zu präzisieren,
iii.) in jedem Fall der zum Bebauungsplan gehörende Überbauungsplan Nr. 11132 anzupassen.

Begründung a) Angesichts von Unklarheiten im Bebauungsplan sei zu bezweifeln, dass mit dem 1988 im Plan Nr. 11132 ausgeschiedenen Baufeld und zugehörigen Profilen eine definitive Ausscheidung unbebaubarer Bereiche zum Ufer im Süden und zum Wald im Osten erfolgt ist. Ein Teil des vor Erlass des Bebauungsplans errichtetes Hauses des Einsprechenden liege ausserhalb des von den Behörden als Baubereich angesehen Bereichs. Stattdessen würden nur die qualitativen Vorgaben zur Wahrung von Möglichkeiten für einen Uferweg und Zugänge im Westen und Osten des Bebauungsplans als Restriktionen gelten. Für eine Uferpromenade bestehe aber an diesem Ort heute kein Bedarf mehr, da diese nur über steile Zugänge erreichbar wäre und im Westen unter den Rheinbrücken keine attraktive Fortsetzung finden könne. Eine entsprechende Eigentumsbeschränkung hielte dem Verhältnismässigkeitsgebot nicht mehr stand. Im äussersten Fall wäre sie auf dem Grundstück des Einsprechers auf das unbedingt nötige Mass von maximal 3 m zu beschränken, wie dies bereits heute im östlichen Teil durch ein Servitut zugunsten des Kantons gesichert sei. Auch eine Beanspruchung des Grundstücks für einen Uferweg würde erhebliche Entschädigungsforderungen nach sich ziehen.

Behandlung: Es ist nicht zutreffend, dass mit dem 1988 beschlossenen Bebauungsplan keine definitive Ausscheidung bebaubarer und unbebaubarer Bereiche erfolgt ist. Die Ziffern 1 bis 7 des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Plan Nr. 11132 grenzen den bebaubaren Bereich eindeutig ein. Das rechtmässig errichtete Haus des Einsprechenden geniesst Bestandesschutz, auch wenn Teile davon ausserhalb des Baubereichs des 1988 verabschiedeten Bebauungsplans liegen. Der für die langfristige Option eines Uferwegs offen zu haltende Bereich ist klar als 3 m breiter Streifen am Rande des Bebauungsplans zum Rhein definiert. Nur die Bereiche für Zugänge vom Eisenbahnweg und der Grenzacherpromenade her sind qualitativ bezeichnet. Die für diese Wege infrage kommenden Flächen liegen aber allesamt in Gebieten, die ausserhalb des Baubereichs des Bebauungsplans liegen.

Betreffend einer allfälligen Eigentumsbeschränkung des Einsprechenden ist festzuhalten, dass die vorgeschlagene Vereinfachung des Bebauungsplans durch die Aufhebung der altrechtlichen Ausnutzungsziffer, aber Beibehaltung von Baufeldern und -profilen, für alle betroffenen Eigentümer – auch den Einsprechenden – keinen Verlust, in den meisten Fällen sogar einen moderaten Zugewinn an Wohnbaupotenzial generiert. Die vorgelegten Bebauungsplanänderungen betreffen weder die Lage und Ausdehnung der Baubereiche, noch die Vorgaben für einen Uferweg oder der Zugänge zum Ufer. Diese bereits bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan fordern zudem nur die Offenhaltung der entsprechenden Möglichkeiten und erzwingen nicht die entsprechenden Massnahmen. Eine allfällige Bildung von Servituten oder Allmend für solche Wege und entsprechende Vereinbarungen über Entschädigungen oder Kaufpreise werden durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen.

Begründung b) Der vorgeschlagene Bebauungsplan verstosse gegen das Denkmalschutzgesetz und das ISOS. Da sich in der Mitte des Bebauungsplanperimeters zwei Bauten befinden, die sich im Inventar der schützenswerten Bauten befinden, könne das zulässige Bauprofil an diesen Stellen nur erschwert komplett ausgefüllt werden. Die für das Gebiet im ISOS definierte Schutzkategorie B (Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur) wird sowohl mit dem bestehenden als auch dem neuen, vereinfachten Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt, da die heute zumindest im östlichen Teil des Bebauungsplans bestehende offene Bauweise damit nicht garantiert wird.

Behandlung: Der allfällige Erhalt der zwei Inventarbauten ist auch mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Das Bauprofil steckt nur den äusseren Rahmen für die maximal mögliche Bebauung ab. Es muss nicht ausgeschöpft werden. Der mit dem Inventareintrag verbundene Schutzvorbehalt, der im Einzelfall beurteilt und letztlich durch den Regierungsrat entschieden werden muss, besteht unabhängig von der Zone und Bebauungsplan. Im ISOS wird das fragliche Gebiet 0.30 als „heterogene Wohnhausgruppe am Kopf der Schwarzwaldbrücke, Mietshauszeilen um 1930–70, am Rhein z.T. ältere Häuser, Ensemble mit gewissem Situationswert“ bezeichnet. Die mit dem bisherigen und neu vereinfachten Bebauungsplan mögliche Bebauung steht mit dieser offenen Charakterisierung auch nach Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege nicht in Konflikt.

Begründung c) Dem Hanggeschoss würde mit dem Baufeld im Bebauungsplan zu wenig Bautiefe in den Hang hinein zugebilligt. Da die darüber liegenden Geschosse auf der hinteren Bauflucht abgestützt werden müssen, stünde für das zusätzliche Hanggeschoss jenseits der hinteren Bauflucht nur ein 3 m tiefer, weitgehend geschlossener, mit einer tragenden Mauer vom übrigen Geschossteil abgetrennter Raum zur Verfügung. Diesem Mangel müsste mit einer grösseren Möglichkeit zur Überschreitung der hinteren Bauflucht im Umfang von mindestens 6 m begegnet werden.

Behandlung: Auch mit der bisher geltenden und weiterhin vorgesehenen zusätzlichen Bautiefe von 12+3 m für die Hanggeschosse ist deren sinnvolle Nutzung möglich. Mit gängigen Methoden wie Unterzügen und Stützen kann vermieden werden, dass die talseitige Fassade der Normalgeschosse als geschlossene Wand durch das darunterliegende Hanggeschoss stossen muss. Damit werden auch im Hanggeschoss normale Raumtiefen möglich. Eine zusätzliche Ausweitung der Hanggeschosse in den topografisch sensiblen Steilhang ist deshalb nicht erforderlich.

Begründung d) Eine städtebaulich bessere Lösung könnte mit einer offenen Bauweise bei einer gleichzeitig grösseren zulässigen Bautiefe von 18 bis 20 m anstelle der heute geltenden 12 m gefunden werden, allenfalls kombiniert mit einer grösseren Geschosszahl. Zudem sei zu überprüfen, ob die bestehende Waldgrenze der städtebaulichen Situation gerecht werde. Sie führe infolge des Waldabstands faktisch zu einer deutlichen Verkleinerung der Bauzone und widerspreche dem Verdichtungsziel.

Behandlung: Tatsächlich stellt die vom Einsprechenden vorgebrachte Möglichkeit einer offenen, dafür aber tiefer in die Parzellen reichenden Bauweise eine interessante Entwicklungsmöglichkeit dar, die allerdings mangels Länge des Strassenanstosses für einen Teil der Parzellen im Bebauungsplan nicht praktikabel ist. Dem Vorteil der Offenheit zum Rhein stünde dann ausserdem der Nachteil gegenüber, dass grössere bauliche Eingriffe in den nach 12 bis 14 m hinter der Baulinie steil zum Rhein abfallenden Hang erfolgen. Solche Massnahmen erfordern deshalb eine sorgfältige Prüfung und massgeschneiderte Vorgaben im Einzelfall. In den Erläuterungen des Planungsberichts wird auf die allfällige langfristige Option der Prüfung eines entsprechenden massgeschneiderten Projektbebauungsplans hingewiesen.

Bezüglich des Waldabstandes ist festzuhalten, dass der bestehende Abstand von 10 m zwischen den Baufeldern und dem Wald bereits eine Ausnahme gegenüber den sonst üblichen 15 m darstellt.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.15 Einsprache betreffend Wasgenring 57 / Blotzheimerstrasse 44 – [E30]

AXA Leben AG, General-Guisan-Str. 40, Postfach 8401 Winterthur, vertreten durch Neovius, Dr. David Dussy, Dr. Anina Kuoni, Hirschgässlein 30, Postfach 558, 4010 Basel

Anliegen: Die Liegenschaft Wasgenring 57 / Blotzheimerstrasse 44 sei von der Zone 4 in die Zone 5a aufzuzonen.

Begründung: Während das Gebiet der Grienstrasse, der Blotzheimerstrasse sowie der Obwaldnerstrasse in die Zonen 4 bzw. 5a aufgezont werden würde, blieben die Grundstücke entlang Blotzheimerstrasse zum Wasgenring ausgeklammert. Für diese Ungleichbehandlung verschiedener Grundstücke im selben Gebiet bestünden keine sachlichen Gründe. Dabei sei der Wasgenring eine Strasse, die auf der gegenüberliegenden Strassenseite bereits der Zone 5a zugewiesen sei und sich optimal für eine Aufzonung eigne. Auch die bestehende Bebauung entlang der Blotzheimerstrasse 44 / Wasgenring 57 rechtfertige keine unterschiedliche Behandlung des Gebiets. Die Zonenplanung habe über den Bestand der Gebäude hinaus zu schauen und Massstäbe für die zukünftige Entwicklung des Areals zu setzen. In dieser Beziehung wäre eine einheitliche Aufzonung des Gevierts Grienstrasse weitaus zuträglicher als das Beibehalten verschiedener Zonen. Im Falle einer Aufzonung würde die Einsprecherin einen ansprechenden Erneuerungsbau anstelle des als störend empfundenen Bestandesbaus prüfen.

Behandlung: Im Rahmen der Nutzungsplanung kommt der planenden Behörde ein Ermessen zu. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden und irgendwo abgegrenzt werden müssen und (selbst) Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art, bau- und zonenrechtlich verschieden behandelt werden müssen. „Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 8 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen.“[3] Voraussetzung ist jedoch, dass sich das Ergebnis der Planung sachlich vertreten lässt, d.h. im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und Art. 3 RPG räumlich folgerichtig erscheint. Das Gemeinwesen ist verpflichtet, die Zonengrenzen sachlich zu begründen.

Im Falle der Liegenschaften der Einsprechenden unterscheiden sich die Verhältnisse am Wasgenring vom angrenzenden, zur Aufzonung vorgesehenen Bereich um die Grienstrasse: Im Gegensatz zu den für die Aufzonung vorgeschlagenen Gebieten und im Gegensatz zur westlichen Strassenseite des Wasgenrings ist die Ostseite des Strassenzugs, in der sich auch die Liegenschaften der Einsprechenden befinden, im ISOS nämlich der Schutzkategorie A zugewiesen. Diese Zuweisung erstreckt sich über den gesamten Bereich von der Kreuzung Hegenhei-

[3] BGE 114 Ia 257, Deitingen

merstrasse bis zur Allschwilerstrasse. Auch wenn die beiden Liegenschaften der Einsprechenden selbst nicht zur schützenswerten Substanz gehören, soll der langgestreckte schutzwürdige Strassenzug auch an dieser Stelle als städtebauliches Ganzes lesbar bleiben und nicht durch einen kurzen Zonenwechsel unterbrochen werden.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.16 Einsprache betreffend Centralbahnplatz – [E31]

Euler AG, Ljuba Manz, vertreten durch Badertscher Rechtsanwälte, Mischa Morgenbesser, Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich

Anliegen 1: Die Parzellen 0374 (Centralbahnplatz 14) und 0273 (Küchengasse 13) seien vollständig in die Zone 6 umzuzonen. Die Parzelle 0273 soll ferner dem Bebauungsplan gemäss Ziffer 4.9.4.2 des Planungsberichts zugewiesen werden.

Begründung a): Im Planungsbericht stehe, dass die Gevierte beiderseits des Centralbahnplatzes der Zone 6 zugewiesen werden sollten und dass dies aufgrund einiger bereits bestehender sechsgeschossiger Bauten den Charakter des Platzes nicht massgeblich verändern würde. Bei den vorgelegten Änderungsplänen würde aber nur ein Teil der Parzelle 0273 der Zone 6 zugewiesen der übrige Teil und die Parzelle 0374 der Zone 5. Dies stehe im Widerspruch zum Bericht und verstosse zudem gegen das Gebot der Rechtsgleichheit, da nicht alle Parzellen dieses Gevierts gleich behandelt werden würden.

Behandlung: Der Hinweis der Einsprechenden auf die fehlerhafte Passage im Erläuterungsbericht ist richtig. Es handelt sich um einen versehentlich nicht geänderten Textabschnitt mit der Einschätzung der denkbaren Entwicklungsspielräume noch vor der fachlichen Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege. Diese hat eine Aufzonung des im ISOS der Schutzkategorie A zugewiesenen Gebiets auf die Zone 6 als nicht verträglich mit den hohen Schutzzielen des ISOS für die bauliche Umrahmung des Centralbahnplatz eingestuft.

Diese unterschiedliche Ausgangslage bezüglich des ISOS ist auch ein wesentlicher Grund, warum nicht alle Parzellen im fraglichen Geviert gleich behandelt werden und die Platzumrahmung letztlich von der Zone 5a in die Zone 5 und nicht in die Zone 6 aufgezont wurde. Im Rahmen der Nutzungsplanung kommt der planenden Behörde ein Ermessen zu. Dies ist unerlässlich, weil der Raum eine sich nicht wiederholende, „generell-abstrakter Typisierung widerstrebende“[4] Erscheinung darstellt. „Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 8 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet werden und irgendwo abgegrenzt werden müssen und (selbst) Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art, bau- und zonenrechtlich verschieden behandelt werden müssen. …Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist“[5], was im vorliegenden Fall durch die höhere Schutzwürdigkeit der Umrahmung des Centralbahnplatzes gemäss ISOS begründet ist.

Nicht zuletzt ist auch die vorgelegte Aufzonung in die voll bebaubare Zone 5 und teilweise in die voll bebaubare Zone 6 mit Bebauungsplan einschliesslich Hochhausoption eine deutliche Verbesserung für den Einsprechenden, da die alte Zone 5a einen Mindestfreiflächenanteil vorsah und der alte Bebauungsplan Nr. 130 Ausnahmen nur bis zu einer Ausnutzungsziffer von 2.5 zuliess.

Begründung b): Da die nicht vom Centralbahnplatz einsehbare Parzelle 0273 an der Küchengasse nicht im ISOS aufgeführt sei, verstosse es gegen das Gleichheitsgebot, dass sie nicht wie die nördlich angrenzende Parzelle 0372 (Küchengasse 9) in die Zone 6 sondern nur in die Zone 5 aufgezont wird und auch nicht dem Bebauungsplan mit Option für Hochhäuser zugewiesen wird.

[4] Hänni, Planungs-, Bau- und bes. USR, 5. Auflage, 2008, S.81
[5] BGE 114 Ia 257 Deitingen

Behandlung: Wie bei lit. a kommt auch hier der planenden Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung ein Ermessen zu. Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 8 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Entscheidend ist, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Dies ist hier der Fall: Die Parzelle 0273 ist im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Bebauungsplanperimeter im ISOS dem Bereich der Schutzkategorie A zugewiesen. Wegen des sehr engen Zuschnitts und den deshalb fehlenden Spielräumen, hohe Bauten durch geschickte Anordnung nachbarverträglich anzuordnen, ist diese Parzelle zudem für hohe Bebauungen schlechter geeignet als die grosszügigeren Parzellen im Bereich des Bebauungsplanperimeters. Die im Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit, dass das zuständige Departement höhere Bauten zulassen kann, bezieht sich nämlich ausdrücklich auf die Voraussetzung einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung.

Die fragliche Parzelle unterscheidet sich aus den oben genannten Gründen von der Zone 6 mit Bebauungsplan zugewiesen Flächen, weshalb keine willkürliche Zuordnung vorliegt. Auch die vorgelegte Aufzonung in die voll bebaubare Zone 5 ist eine Verbesserung für den Einsprechenden, da die alte Zone 5a einen Mindestfreiflächenanteil vorsah und der alte Bebauungsplan Nr. 130 Ausnahmen nur bis zu einer Ausnutzungsziffer von 2.5 zuliess.

Anliegen 2: Die Baulinie auf der Parzelle 0374 entlang des Centralbahnplatzes sei auf die Parzellengrenze zu verlegen; eventualiter sei für den Bereich zwischen der Fassade und der Baulinie ein Bebauungsplan festzusetzen. Die Baulinie auf der Parzelle 0374 entlang der Elisabethenanlage sei auf die Fassade des Anbaus zu verlegen.

Begründung: Auf der Parzelle 0374 befinde sich das Hotel Euler. Auf der Fläche zwischen der heutigen Baulinie und der Parzellengrenze befinde sich die dem Hotelgebäude vorgelagerte Terrasse. Wegen einer früher bewilligten Versiegelung sei zwar gemäss Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Terrasse im Vorgartenbereich zulässig, ein von der Einsprecherin gewünschter architektonischer Aufbau auf der Terrasse mit Glasveranda sei aber baurechtlich unsicher. Mit einer Verlegung der Baulinie und allenfalls einem Bebauungsplan, wonach in diesem Bereich zu erstellende Bauten sich an der Höhe des heutigen Sockelgeschosses des Hotels Euler zu orientieren haben, könne Planungssicherheit für das auch von der Denkmalpflege unterstützte Vorhaben schaffen. Entlang der Elisabethenanlage befindet sich bereits ein eingeschossiger Anbau, weshalb die Baulinie hier mit den tatsächlichen Verhältnissen in Einklang zu bringen und auf die Fassade des eingeschossigen Anbaus zu verlegen sei.

Behandlung: Ein Verschieben der Baulinie würde nicht nur eine Veranda zum Platz, sondern ein Vorrücken der kompletten Fassade über alle Geschosse ermöglichen und ist deshalb nicht zielführend. Deshalb wäre für das Anliegen der Einsprechenden allenfalls ein massgeschneiderter Bebauungsplan zu prüfen. Eine nachträgliche Integration einer solchen Planung in die eher grossräumige Perspektive des laufenden Zonenplanrevisionsverfahrens ist dabei aber nicht angemessen, weil vorgängig vertiefte Detailabklärungen notwendig sind, ob und in welcher Gestaltung eine Veranda im sensiblen Bereich zum Platz aus stadträumlicher Sicht wünschenswert ist.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.17 Einsprache betreffend Claraplatz 1–3 [E32]

Balintra AG, Eigentümerin Liegenschaften Claraplatz 1–3, vertreten durch Kellerhals Carrard, Fabrizio Gabrielli, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel

Anliegen: Von einer Einzonung der Liegenschaften am Claraplatz 1–3 in die Schutzzone sei abzusehen. Die bisherige Zoneneinteilung sei beizubehalten.

Begründung: Die Komplikationen des zur Abschaffung vorgesehenen Bebauungsplans Nr. 26 beträfen nicht die Liegenschaften am Claraplatz 1–3. Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans

einhergehende Änderung der Zonen 5 und 6 in die Schutzzone sei mit Nachteilen verbunden. Es würde die aus der Eigentumsfreiheit fliessende Bestandes- und Wertgarantie verletzt. So würde die vorher mögliche Ausnutzung künftig verwehrt. Zudem würde sich der Aufwand für Baubewilligungen erhöhen: Während ein Bauvorhaben bisher vom Baudepartement der Denkmalschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt worden wäre, würde diese in Zukunft über die Zulässigkeit der geplanten Veränderung entscheiden. Aufgrund der gesamthaften Unterschutzstellung ist davon auszugehen, dass auch die zum Innenhof hin gerichteten Fassaden in Zukunft nicht veränderbar sind. Angedachte Veränderungen wie eine Vergrösserung der zum Innenhof gerichteten Balkone oder eine veränderte Aufteilung und Anzahl von Türen und Fenstern am zurückversetzten Attikageschoss wären nicht mehr möglich. Das öffentliche Interesse am über den bestehenden den platzseitigen Fassadenschutz hinausgehenden Schutz des Gebäudes würde die staken Beeinträchtigungen der Interessen der Eigentümerschaft nicht aufwiegen.

Behandlung: Grundsätzlich besteht kein Anrecht darauf, dass einmal bestehende Nutzungspotenziale unbegrenzt durch die Nutzungsplanung aufrecht zu erhalten sind. Der Grundeigentümer hat trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen. Das bestehende Gebäude hat mit sechs Geschossen plus zusätzlichem „vollflächigem Dachgeschoss“ im Bereich der heutigen Zone 6 und fünf Geschossen plus Attikageschoss im Bereich der heutigen Zone 5 bereits heute das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft. Der schmale noch unbebaute Streifen auf der Hofseite der Parzelle ist ohnehin teilweise durch eine Servitut als Fahr- und Fussweg offen zu halten. Die Überführung in die Schutzzone, deren Schutz sich nicht auf das Gebäudeinnere bezieht, bewirkt deshalb keine übermässige Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks. Bezüglich der allfälligen Änderungsmöglichkeiten am zurückversetzten, vom Platz nicht einsichtigen Attikageschoss und an den Balkonen auf der Innenhofseite bedeutet auch die Schutzzone nicht automatisch, dass keine Änderungen mehr möglich sind. Häufig sind auch in der Schutzzone sorgfältig gestaltete Dachausbauten oder gerade auf den weniger eingriffsempfindlichen Hofseiten auch Balkone oder andere Anbauten möglich. Definitive Zusagen können jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Einsprachenbehandlung, sondern nur bezogen auf den Einzelfall im ordentlichen Bewilligungsverfahren gemacht werden.

Für die Belichtung der überwiegend mit Wohnungen genutzten Hofseite der Liegenschaft der Einsprechenden bringt die Schutzzone auch Vorteile. Im Falle einer Schutzzone sind nämlich die vor der Zuweisung geltenden Belichtungsbedingungen entscheidend. Da die bestehende Bebauung mit 15 m Bautiefe und durchgehend Fenstern zum Hof am ehesten den Typologien der Zone 5a entspricht und weil die hofseitige Nachbarschaft gemäss bisherigem Bebauungsplan nur über spezielle regierungsrätliche Bauvorschriften bebaubar war, muss bei baulichen Verdichtungen auf Nachbarparzellen im Hof zu den Wohnungen der Einsprechenden auch künftig der übliche Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden. Im Falle einer Zuweisung der Liegenschaft der Einsprechenden in die Ziffernzone 5 oder 6 würde dagegen nur ein abgeschwächter Belichtungsschutz von 60° für die dort bestehenden Wohnnutzungen gelten.

Die Festsetzung einer Schutzzone für die im ISOS der Schutzkategorie A zugewiesene und ins kantonale Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommene Zeile ist deshalb in der Gesamtschau nicht unverhältnismässig.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.18 Einsprache betreffend Siedlungsrand Bruderholz – [E33]

Anmerkung: Dieses als Einsprache eingereichte Schreiben wird mangels Legitimation als Anregung behandelt. Im fraglichen Gebiet werden im vorliegenden Ratschlag keine Planungsmassnahmen vorgelegt. Das Thema Stadtrandentwicklungen und darunter auch die von der Anregung tangierten Gebiete wurden bereits mit dem Ratschlag zur Zonenplanrevision behandelt und in einer Volksabstimmung im September 2014 entschieden.

Herr Dr. Thomas Christen, Hauptstrasse 58, 4437 Waldenburg, vertreten durch Advokatur&Notariat Zum Thurgauerhof, Herr Dr. iur Thomas Christen, Lindenstrasse 2, Postfach 552, CH-4410 Liestal

Generelle Anliegen: Die Revision solle auf weitere Grundstücke ausgedehnt werden:
Nr. 0565, Nr. 0562, Nr. 0652 (westlicher Teil), Nr. 0549, Nr. 0550, Nr. 0553, Nr. 0554, Nr. 0556, Nr. 0561 der Sektion 4.

Der bestehende Zonenplan sei in dem so umschriebenen Bereich in der Weise zu ändern, dass die heute als Folge der bestehenden Nutzungsplanung verursachten Unstimmigkeiten behoben werden und die zu erlassende neue Nutzungsplanung eine sinnvolle, sowohl den öffentlichen wie den privaten Interessen gerecht werdende Entwicklung dieses Bereichs und dessen Erschliessung gewährleistet.

Begründung a (zur Ausgangslage): Mit der Referendumsabstimmung vom 28.September 2014 sei die Zonenplanänderung „Areal im Bereich der Stadtrandentwicklung Süd“ vom Stimmvolk abgelehnt worden. In der Folge seien die diesbezüglichen Änderungen nicht im Zonenplan aufgenommen worden und es sei die Siedlungsbegrenzungslinie an die neuen Landschaftsschutzzonen und Landwirtschaftszonen angepasst worden. Dem Ratschlag des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt zu dieser Zonenänderung und die Änderung betreffend die Siedlungsbegrenzungslinie (Ratschlag 15.2097.01 vom 12. Januar 2016) habe der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt mit Beschluss Nr. 16/19/12G vom 11. Mai 2016 zugestimmt und die dagegen gerichtete Einsprache [Bemerkung Planungsamt: desselben Einsprechers, der vorliegenden Einsprache eingereicht hat] abgewiesen.

Mit der vorliegenden Einsprache bezwecke der Einsprecher nicht das Abstimmungsergebnis vom 28. September 2014 oder den Beschluss des Grossen Rates infrage zu stellen. Sei es bei vorgenanntem Verfahren insbesondere darum gegangen, das Ergebnis der Volksabstimmung – welches sich in erster Linie gegen die massiven Bauvorhaben auf dem Bruderholz gerichtet habe – durchzusetzen, gehe es in der aktuellen Zonenplanrevision – neben anderen Aspekten – um kleinere Zonenanpassungen. Mit der vorliegenden Einsprache werde nicht der geplante Zonenplan per se bestritten.

Vorliegend gerügt werde allerdings, dass das Gebiet rund um die beiden Parzellen des Einsprechers (GB Basel Nr. 0562 und Nr. 0561) in der Zonenplanrevision keine Berücksichtigung finde. Das besagte Gebiet habe aufgrund der derzeitigen Zonierung verschiedene Konflikte ausgelöst und werte das angrenzende Quartier massiv ab. Eine der Massnahmen der aktuellen Zonenplanrevision stelle u.a. die Zonenplanbereinigung dar. Die derzeitige Zonenplanrevision sei eine Chance, die bestehende, äusserst ungünstige Situation der Zonen im betreffenden Gebiet an die Hand zu nehmen und zu bereinigen.

Behandlung: Das besagte Gebiet war bereits Bestandteil der Planungen zum ersten Ratschlag der Zonenplanrevision. Der Einsprecher hat selber auf den Verlauf der dortigen Planung hingewiesen, die schliesslich im Rahmen einer Volksabstimmung abgelehnt worden ist und die zur heute vorliegenden Zonierung im fraglichen Gebiet geführt hat. Aufgrund des Gebots der Planbeständigkeit konnte in diesem Gebiet mit dem zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision keine neue Zonierung vorgeschlagen werden.

Die Parzellen 549, 550, 553, 554 befinden sich im Wald und unterstehen nicht dem Zonenrecht, sondern richten sich nach dem Waldgesetz.

Einen Grossteil der Antworten zu dieser Forderung sind im Ratschlag „Areal im Bereich der ‚Stadtrandentwicklung Süd‘“ (Beschluss 16/19/12G vom 11. Mai 2016) zu finden. Der Einsprecher hat bereits damals Einsprache erhoben. An der Situation sowie an der Argumentation hat sich seitdem nichts verändert.

Begründung b (zur bestehenden Situation): Die beiden Parzellen des Einsprechers sowie deren näheren Umgebung stellten eine spezielle Situation dar. Es handle sich bei beiden Parzellen um solche, die zwar langgezogen seien, im Vergleich zu ihrer sehr ausgedehnten Länge jedoch äusserst schmal ausfielen. Die Parzelle 561 grenze nördlich an eine Zone 2a und südlich an die

Grünanlagenzone. Aufgrund ihrer speziellen Form sowie ihrer Lage könne die Parzelle unter dieser Zuweisung nicht genutzt werden. Dies widerspreche sämtlichen Planungskriterien. Dieser Umstand führe unweigerlich zu einer missbräuchlichen Nutzung durch unbefugte Dritte.

Behandlung: Die Parzelle 561 war auch bei der damals geplanten Stadtrandentwicklung Süd letztlich nicht für eine Siedlungserweiterung vorgeschlagen worden. Dies wegen der vom Einsprecher erwähnten Form (d.h. schmal und lang). Vor allem aber weil schon damals keine Verbindung mit der südlich daran angrenzenden Parzelle 556 als neues Baugebiet hergestellt werden konnte. Die Familiengärten auf der Parzelle 556 mussten nämlich nach Annahme des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative vom 15. Mai 2011, die nach einem Schutz von 80% der Familiengärten verlangt hat, mit einer Grünanlagenzone mit Speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale“ gesichert werden. Die Parzelle 561 wurde demnach als Grünzone und eine Art Pufferzone zwischen Baugebiet und Familiengartenareal eingeteilt. Von einer Ausweitung der Familiengärten auf diese Parzelle wurde abgesehen, da so Konflikte mit dem Baugebiet vermieden werden sollten. (Die missbräuchliche Nutzung durch unbefugte Dritte hat mit der Zonenzuweisung wenig zu tun.).

Begründung c (zur bestehenden Situation): Ähnliches gelte für die Parzelle 562, die sich in der Landwirtschaftszone befindet. Zwar handle es sich bei der westlich angrenzenden Parzelle 565 ebenfalls um eine Landwirtschaftszone, allerdings sei augenscheinlich, dass die beiden Parzellen wie Fremdkörper aus der üblichen Landwirtschaftszone nördlich in die Zone 2a ragen.

Behandlung: Die dort vorgesehene Planung zur Einzonung sowie Verbesserung des Freiraums und der Freiraumverbindungen wurde von einer Mehrheit der Bevölkerung in der oben erwähnten Volksabstimmung abgelehnt. Zurzeit gilt dort noch die Planbeständigkeit, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine neue Planung angebracht ist.

Begründung d (zur bestehenden Situation): Hinzu komme, dass süd-östlich an die Parzelle 562 grenzend ein Kinderspielplatz liege (auf Parzelle 652, Teil Grünanlagenzone), der lediglich über eine kleine Strasse nördlich zum Siedlungsgebiet hin erschlossen sei. Sämtliche Parzellen der Zone 2a, die westlich der beiden Parzellen in der Landwirtschaftszone liegen, hätten keine direkte Erschliessung daran, deren Anwohner müssten um die beiden Parzellen herum von nördlicher Richtung her dazu gelangen oder auf unbefugtem Weg über die Parzelle 562 des Einsprechers. Dementsprechend werde der Kinderspielplatz kaum bis gar nicht zweckmässig genutzt.

Behandlung: Die dort vorgesehene Planung zur Einzonung sowie Verbesserung des Freiraums und Freiraumverbindungen wurde in der oben erwähnten Volksabstimmung abgelehnt. Zurzeit gilt dort noch die Planbeständigkeit, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine neue Planung angebracht ist. Die Erschliessung des Spielplatzes hängt nicht von der Zonierung ab. Wenn das Anliegen einer direkten Erschliessung ein grosses Bedürfnis ist, kann man sich auch auf privatrechtlichem Weg über eine direkte Erschliessung einigen.

Begründung e (zur bestehenden Situation): Da in unmittelbarer Nähe eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse geplant sei (Klosterfiechten), stelle sich die Situation rund um die beiden Parzellen des Einsprechers wie ein Flickwerk dar, welche eine sinnvolle Nutzung der Parzellen verhindere.

Behandlung: Die Zone Nöl besteht bereits und wird nicht jetzt erst geplant. Wie erwähnt, beruht die Zoneneinteilung im besagten Gebiet einerseits auf der Annahme des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative, andererseits auf dem negativen Volksentscheid zur Stadtrandentwicklung Süd.

Begründung f (zur bestehenden Situation): Es herrsche ein willkürliches Nebeneinander von Grünzone, Grünanlagenzone, Landwirtschaftszone.

Behandlung: Siehe oben.

Begründung g (zur bestehenden Situation): Hinzu komme, dass es sich bei der Grünanlagenzone, Parz. 556, auf der sich Familiengärten befinden, de facto um eine Bauzone sui generis in einem Nichtbaugebiet handle, was aus planerischer Sicht höchst fragwürdig sei.

Behandlung: Siehe oben.

Begründung h (zur bestehenden Situation): Dass die derzeitige Situation aus planerischer Sicht unbefriedigend sei und eine Anpassung im fraglichen Gebiet angezeigt wäre, dürfe auch dem Planungsamt Basel-Stadt bewusst sein. Dem Planungsamt sei es jedoch verständlicherweise nicht möglich, sich politisch entsprechend zu äussern.

Behandlung: Siehe oben.

Begründung i (zur bestehenden Situation): Weiter habe sich der Einsprecher mit der Rapp Architekten AG in Verbindung gesetzt. Deren Stellungnahme sei zu entnehmen, dass sie zum gleichen Schluss wie der Einsprecher kommen.

Behandlung: Von dieser Aussage wird Kenntnis genommen. Siehe hierzu auch die Einsprachenbehandlung im Ratschlag „Areal im Bereich der „Stadtrandentwicklung Süd““ (Beschluss 16/19/12G vom 11. Mai 2016).

Begründung j (zur bestehenden Situation): Die derzeitige Situation mit der unterschiedlichen Zonierung der verschiedenen erwähnten Parzellen berge ein grosses Konfliktpotenzial in der Nachbarschaft dieses Gebiets.

Behandlung: Nachbarschaftskonflikte sind auf einvernehmlichem Weg oder über den Zivilrechtsweg zu lösen. Es ist nicht Pflicht der Behörde, jegliche nachbarrechtliche Spannungsverhältnisse durch nicht raumplanerisch bedingte Zoneneinteilungen zu lösen. Darüber hinaus wird ein Nachbarschaftskonflikt wohl kaum durch eine andere Zonierung gelöst werden können, da sie nur zu einer Verschiebung aber nicht zur Aufhebung der Grenze zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet führt. Vielmehr birgt auch eine Neueinzonung zu Baugebiet immer ein grosses Konfliktpotenzial in sich.

Begründung k (zur bestehenden Situation): Nicht nur der Einsprecher, sondern auch Anwohner/-innen des Quartiers seien mit der erwähnten Situation unzufrieden. Es habe verschiedene Friktionen gegeben. Der Einsprecher wollte die Parzelle 562 zweckmässig nutzen lassen, was ihm jedoch von der Behörde untersagt worden sei und auch zum Wohle der Quartieranwohner habe er auf diese weitere Nutzung (Hahnhaltung) verzichtet.

Behandlung: Siehe oben.

Begründung l (zur bestehenden Situation): Da die beiden Parzellen des Einsprechers nicht sinnvoll genutzt werden können, seien diese verwahrlost und böten einen trostlosen Anblick. Dies führte in der Folge dazu, dass sie mehrfach missbräuchlich durch unbefugte Dritte genutzt würden (unbefugtes Betreten, Überqueren, Zerstören von Zäunen).

Behandlung: Die Verwahrlosung der entsprechenden Parzellen ist ärgerlich, kann aber nicht als Begründung für eine andere Zonenzuweisung geltend gemacht werden. Den Eigentümer trifft keine Pflicht, sein Eigentum ungenutzt zu lassen. Der Einsprecher darf und könnte sein Grundstück im Rahmen der geltenden Zonenzuteilung nutzen.

Begründung m (zur bestehenden Situation): Nach amtlicher Vermessung seines Grundstücks habe er feststellen müssen, dass ein nördlich der Parzelle 556 aufgestellter Zaun teilweise auf

dem Grundeigentum des Einsprechers gestellt worden sei (Folge: Strafanzeige, Gerichtliches Verbot).

Behandlung: Die Festlegung von Parzellengrenzen und deren allfällige Korrektur ist nicht Sache der Zonenplanrevision.

Begründung n (zur bestehenden Situation): Weitere Ausführungen zu nicht beachteten Grenzabstandsvorschriften von Zäunen usw. (…)

Behandlung: Die Festlegung von Grenzen und deren allfällige Korrektur ist nicht Sache der Zonenplanrevision.

Begründung o (zur bestehenden Situation): Aus den erwähnten Gründen habe der Einsprecher Gespräche mit dem Neutralen Quartierverein Bruderholz angestrengt, welche äusserst positiv verlaufen seien. So seien alle Parteien an einer konstruktiven Lösung des Problems interessiert, um das Quartier aufzuwerten. Eine Abänderung der Zonen vermöge deshalb Grundstein einer solchen Lösung zu sein. Es liege somit im offensichtlich öffentlichen Interesse, dass die Revision auf den fraglichen Bereich ausgedehnt werde.

Behandlung: Aus raumplanerischer Sicht soll das Gebiet nicht Teil der aktuellen Revision sein. Sollte eine Neuordnung im besagten Gebiet aus Sicht des Einsprechers im öffentlichen Interesse sein, ist ihm der politische Weg unbenommen.

Begründung p (zur bestehenden Situation): Rechtsbegehren: Der Einsprecher mache keinen Hehl daraus, dass er als Grundeigentümer der Parzellen 561 und 562 die Hoffnung und Absicht habe, dass diese in Bauland umgezont würden. Es sei dem Einsprecher allerdings bewusst, dass im Rahmen des jetzt laufenden Revisionsverfahrens ein Einzonungsantrag kaum berücksichtigt werden könne. Neben privaten Interessen, habe der Einsprecher in seinen Ausführungen darlegen können, dass eine allgemeine Abänderung des beantragten Bereichs sowohl aus planerischer Sicht angezeigt ist als auch im öffentlichen Interesse stehe.

Behandlung: Nach den zwei Volksabstimmungen zu den Themen Freizeitgärten und Stadtrandentwicklungen und der darauf folgenden Festsetzung der Siedlungsbegrenzungslinie auf dem Bruderholz durch den Grossen Rat im Jahr 2016 sieht der Regierungsrat kein Mandat für eine erneute Vorlage von Einzonungen am Siedlungsrand des Bruderholzquartiers. Sollte eine Neuordnung im besagten Gebiet aus Sicht des Einsprechers im öffentlichen Interesse sein, ist ihm der politische Weg unbenommen.

Begründung q (zur bestehenden Situation): Da vom fraglichen Bereich ein Grossteil der Parzellen in staatlicher Hand sei, würde der Einsprecher auch anderen Lösungsvorschlägen – sei dies im Rahmen eines allfälligen Bebauungsplanes, einer allfälligen Aufteilung der Parzellen oder einem allfälligen Abtauschen von Parzellen offen gegenüber stehen.

Behandlung: Siehe oben.

9.2.2.19 Einsprache Bundeseisenbahnvermögen [E34]

Bundeseisenbahnvermögen, der Beauftragte für die deutschen Eisenbahnstrecken auf Schweizer Gebiet, Schwarzwaldallee 200, 4058 Basel

Anliegen betreffend Aufzonung im Gebiet Wittlingerstrasse: Die Aufzonung im Gebiet Wittlingerstrasse werde momentan zur Kenntnis genommen. Es werde aber beantragt, dass im Rahmen des für die Zonenplanumsetzung nötigen Bebauungsplans die Lärmsituation neu bzw. ergänzend zu beurteilen ist, da sich allenfalls gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand bzw. dem durch die Sperrwirkung der Planauflage Vierspuranschluss zu unterstellenden Zustand nachteilige Auswirkungen durch Reflexionen von neuen oder aufzustockenden Bauten nicht gänzlich ausschliessen lassen.

Behandlung: Die vorgesehene Zonenänderung ist bereits eine eigentümerverbindliche Festsetzung, die keinen weiteren Bebauungsplan erfordert. Betreffend Lärm gelten die normalen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Da es sich lediglich um eine Aufzonung und nicht um eine Einzonung handelt wird die Einhaltung von lärmrechtlichen Vorgaben im Baubewilligungsverfahren für allfällige Aufstockungen oder Neubauten im Gebiet der Zonenänderung geprüft werden.

Anliegen betreffend Änderungen von Bebauungsplan 131, Zonenplan und Wohnanteilplan am Eisenbahnweg:

a) Die in der Planauflage vorgelegte Anpassung des Bahnareals an die für den Bau der Eisenbahnbrücke geänderte Parzellengrenze solle auch weiter nördlich entlang der neuen Stützmauer des Brückenbaus fortgesetzt werden. Eine entsprechende Mutation der dortigen Parzellen zugunsten der SBB und des Bundeseisenbahnvermögens sei bereits seit längerem pendent.

Behandlung: Erst aufgrund der vollzogenen Parzellenmutation kann die neue Grenze des Bahnareals im Zonenplan auch nördlich des Eisenbahnwegs eindeutig definiert und angepasst werden. Die zuständige Stelle wurde auf die Dringlichkeit dieses Anliegens hingewiesen.

b) Im Bebauungsplan 131 solle ergänzend Folgendes festgehalten werden:

- Die Bundesrepublik Deutschland / Bundeseisenbahnvermögen als Eigentümerin, die Deutsche Bahn AG und die DB Netz AG als beauftragte Betreiberin schliessen – soweit gesetzlich zulässig – jegliche Haftung aus für Schäden und sonstige Forderungen, die durch den normalen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ggf. entstehen können. Dies gilt z.B. für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug, elektromagnetische Felder und Emissionen der Oberleitung.

- Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Bahnbetriebs darf im Abstand von 7,50 m von der Bahngrenze weder eine Bebauung noch Abgrabung erfolgen und müssen Baumpflanzungen denselben Abstand zur Bahngrenze einhalten.

- In konkreten Baubewilligungsbegehren ist gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101) das Dossier in gedruckter Form, zweckmässig auch in PDF-Dateien, meinem Büro zwecks Zustimmung des Bundeseisenbahnvermögens für den Einzelfall zuzustellen; und zwar möglichst frühzeitig (ggf. auch vor Eingabe an die kantonale Baubewilligungsbehörde) und möglichst zeitlich parallel laufend zur Konsultation der SBB. Im Dissensfall ist das Bundesamt für Verkehr durch die Baubewilligungsbehörde zu hören.

- Sämtliche im Zusammenhang mit Bauvorhaben entstehende Kosten fallen zu Lasten der Bauherrschaft, d. h. auch diejenigen aus den Leistungen der OB.

Behandlung: Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Ausdehnung der bebaubaren Flächen – auch nicht im Bereich zum Bahnareal. Die erwähnten Aspekte der Haftung für Schäden aus dem Bahnbetrieb und der Vorkehrungen zur Wahrung der Sicherheit des Bahnbetriebs sind in generellen gesetzlichen Normen geregelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten. Sie werden deshalb nicht als Verdoppelung zusätzlich in den Bebauungsplanvorschriften verankert. Im Ratschlag wird jedoch auf allfälligen Abstimmungsbedarf aufgrund des Eisenbahngesetztes im Bebauungsplanperimeter hingewiesen.

Anliegen betreffend Baurechtsparzellen an der Schwarzwaldstrasse: Die geplante Umzonung von Bahnareal in die Zone Nöl an der Schwarzwaldstrasse im Bereich der beiden Baurechtsparzellen VIII/2102 (Polizeiposten Schwarzwaldstrasse 100) und VIII/2103 (Parkhaus Schwarzwaldstrasse 160) sei Korrekturbedürftig. Die Darstellung in den Plänen berücksichtige nicht, dass zwischen der Südgrenze von Baurechtsparzelle 2102 einerseits und der Nord- bzw. Ostgrenze von A 2215 ein fast quadratischer Bereich der Bahnböschung im Ausmass ca. 15x15 m aus der Parzelle VIII/447 liegt, der weiterhin dem Bahnareal zugewiesen bleiben muss. Auch die übrigen Flächen sollten nicht aus dem Bahnareal herausgelöst werden, da die Baurechtsparzelle VIII/21 02 (Poli-

zeiposten) im Baurechtsvertrag beinhalte, dass das Dach für die Auflage von Gleisanlagen ausgebaut ist und weil das Parkhaus Schwarzwaldstrasse Park & Ride-Kundenparkplätze für die DB beinhalte.

Behandlung: Die Überführung der fraglichen Flächen von Bahnareal in Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Diese kritisierte Zonenänderung erfolgte bereits im Jahre 1995 mit Regierungsratsbeschluss auf Gesuch der damaligen Deutsche Bahn AG namens der Bundesrepublik Deutschland. Gegenstand der laufenden Vorlage ist lediglich die Konkretisierung der bisher nicht deklarierten Zweckbestimmungen sämtlicher Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die vorgesehene Zuordnung in die Kategorie für Nutzungen, die vorwiegend in den Bereichen Sicherheit sowie Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen, erlaubt auch Bahnnutzungen, da diese zum Nutzungsfeld Infrastruktur zählen. Im Gegensatz zur heute bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, die neben Bahnnutzungen auch weitere Nutzungen zulässt, würde bei der Zuweisung in Bahnareal den künftigen Nutzungsspielraum einengen. Einige heutige Nutzungen wie der Polizeiposten und Teile des Parkhauses wären nur noch über den Bestandesschutz gewährleistet.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.2.20 Einsprache Heimatschutz zu diversen Zonenänderungen [E35]

Heimatschutz Basel, Paul Dilitz, Hardstrasse 45, Postfach

Generelle Anliegen: Der Heimatschutz anerkenne, dass es sich um einen sorgfältig erarbeiteten Planungsbericht handele, bei dem das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) berücksichtigt wurde. Es stelle sich jedoch die Frage, ob Wohnraum nicht primär in den dafür vorgesehenen Industrie-, Bahn- und Gewerbearealen geschaffen werden solle. Umso mehr, als Neubauten nicht automatisch zu mehr Bewohnern führten. Grundsätzlich sei die nun häufig vorgeschlagene Zone 6 wegen des fehlenden Freiflächenanteils nicht für Wohnen geeignet.

Anliegen betreffend Achse Spalenring: Anliegen: Durch die Aufzoung von 5a auf 6 könnten die Inventarbauten Spalenring 14–20, 42–48 und 56–62 unter Druck geraten. Die Strassenabschnitte mit diesen Inventarbauten sollten nicht aufgezont werden. Aufzonungen welche direkt an Schutz- oder Schonzonenbereiche anschliessen (Spalenring 103–115 und Spalenring 98 bzw. Ahornstrasse 3), könnten sich für die geschützten Abschnitte ungünstig auswirken, weshalb hier ebenfalls auf eine Aufzonung verzichtet werden sollte.

Behandlung: Der Abschnitt Spalenring 98 / Ahornstrasse 3 wurde gar nicht zur Aufzonung vorgeschlagen. Beim Abschnitt Spalenring 103–115 wurde entgegen der sonst üblichen Praxis der in den Blockrandbereich des Spalenrings reichende Winkel der Schonzone Heinrichsgasse beibehalten und von der Aufzonung ausgenommen, um einen verträglichen Anschluss der Spalenring-Bebauung an dieses Ensemble zu gewährleisten. Die im Inventar der schutzwürdigen Bauten enthaltenen Hausgruppen Spalenring 14–20, 42–48 und 56–62 nehmen jeweils nur sehr kurze isolierte Abschnitte der langen Achse des Spalenrings ein und sind deshalb für eine eigenständige Zonenzuweisung zu klein. Der mit dem Inventareintrag verbundene Schutzvorbehalt, der im Einzelfall beurteilt und letztlich durch den Regierungsrat entschieden werden muss, besteht unabhängig von der Zone.

Anliegen betreffend Gevierte am Tschudi-Park: Die Aufzonung von 5 auf 6 könne sich negativ auf die Schutzziele der geplanten Inventarisierung bzw. Unterschutzstellung der Ensembles St. Johanns-Vorstadt 41 / Schanzenstrasse 4–10 sowie St. Johanns-Vorstadt 43 / Wilhelm His-Strasse 1–9 auswirken. Ebenso St. Johanns-Vorstadt 67, 69, 71 / Johanniterstrasse 1 und 3 sowie Spitalstrasse 42. Hier dürfe grundsätzlich nicht aufgezont werden, da die Ensembles, die geometrisch recht stark mit dem Block an sich verknüpft sind, dadurch effektiv ad absurdum geführt würden.

Behandlung: Sämtliche in der Einsprache erwähnten Ensembles mit Ausnahme der einzelnen Liegenschaft Spitalstrasse 42 wurden nicht zur Aufzonung sondern zur Überführung in die Schon-

zone vorgesehen. Für die isolierte nur dreigeschossige Liegenschaft Spitalstrasse 42 bestehen auch mit der bisherigen Zone 5a erhebliche Nutzungsreserven. Der mit dem Inventareintrag verbundene Schutzvorbehalt, der im Einzelfall beurteilt und letztlich durch den Regierungsrat entschieden werden muss, besteht unabhängig von der Zone.

Anliegen betreffend Nordseite St. Alban-Anlage: Der zur Aufzonung vorgesehene Bereich gehöre zum Rayon der Stadtmauern von 1400. Die dort bestehende Bebauung wirke schon heute reichlich hoch – auch im Vergleich zur gegenüberliegenden Strassenseite. Mit einer Aufzonung würde diese Staumauer noch vergrössert und die angrenzenden Innenhöfe noch mehr verschattet. Die vielbefahrene Strasse sei zudem kein attraktiver Wohnstandort. Die Aufzonung sei deshalb abzulehnen.

Behandlung: Der Heimatschutz beruft sich hier eher auf ästhetische denn auf denkmalpflegerische Aspekte. Angesichts der schon heute unterschiedlichen Bebauungsformen beiderseits der Anlage sowie aufgrund des rund 54 m breiten Strassenquerschnitts mit dem aus grossen Baumkronen bestehenden Volumen der Mehrfachallee verliert die Anlage auch mit der angestrebten etwas höheren Bebauung auf der Nordseite nicht an räumlicher Kraft und Qualität. Bereits heute bestehen zudem auf beiden Seiten der Anlage mehrere hohe Bauten, die als markante Hochpunkte noch über den durch die Aufzonung vorgesehenen Rahmen hinausgehen. Mit der zentrumsnahen Lage und den weitläufigen Höfen handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Anliegen betreffend Gebiet Lehenmatt: Heute biete die Bebauung im Quartier ein vielfältiges Bild mit unterschiedlichen Geschosszahlen. Diese Vielfalt werde mit der Zonenerhöhung zerstört. Denn der Druck werde zunehmen, diese niedrigen Häuser abzubrechen, um Mehrnutzung zu realisieren. Deshalb werde beantragt, dass folgende Ensembles der Schonzone zugewiesen werden:

- Lehenmattstrasse 204–214 (3-geschossig)
- Lehenmattstrasse 255–267/Redingstrasse 38, 40/42/Birsstrasse 202–216 (3-geschossig, Heimatstil)
- Birsstrasse 180–192 (4-geschossig)
- Birsstrasse 96–106, 90 u. 92 (3-geschossig)
- Birsstrasse 74–84 (Reiheneinfamilienhäuser).
- Ebenso der attraktive und prägende Solitärbau Birsstrasse 40 (Eckhaus).

Behandlung: Sämtliche erwähnten Strassenabschnitte sind im ISOS nicht der Schutzkategorie A mit dem Ziel Substanzerhalt zugewiesen. Mit Ausnahme der viergeschossigen Hausgruppe Lehenmattstrasse 204–214, die allenfalls bei Bedarf als sehr kleinräumiges Ensemble über einen Schutzvertrag oder eine Unterschutzstellung zu sichern wäre, wurden sämtliche von der Einsprecherin erwähnten Abschnitte auch nicht ins kantonale Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen. Betreffend Weiterführung der prägenden städtebaulichen Grundstrukturen des Gebiets ist angesichts der in der Einsprache erwähnten Vielfalt bzw. fehlenden Einheitlichkeit der Bebauung primär die Erhaltung der geschwungenen Strassenräume relevant. Diese bleibt durch die bestehenden Baulinien gewährleistet. In der Abwägung von Aspekten des Ortsbildschutzes mit den beträchtlichen Wohnpotenzialen erscheint die vorgeschlagene Aufzonung deshalb gerechtfertigt.

Anliegen betreffend Bebauungsplan 17 auf dem Bruderholz: Neben der mit der Aufhebung des Bebauungsplans 17 verknüpften Vorlage der kleinen neuen Schonzone an der Hohe Winde-Strasse wären noch weitere Ensembles im Bruderholz auf die Festsetzung neuer Schonzonen zu prüfen. Zum Beispiel die knapp ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans 17 gelegene

ISOS-Gruppe 23.3, eine „kleine Gartenstadt-Siedlung mit Doppeleinfamilienhäusern unter aussergewöhnlich breiten Satteldächern“ (gebaut ab 1944) oder der Perimeter des Bebauungsplans 94.

Behandlung: Die eigenständige, grundlegende Behandlung des Themas Ortsbildschutz erfolgte bereits im Zuge des 2014 verabschiedeten ersten Ratschlags der Zonenplanrevision. Damals hat die Einsprecherin keine Anträge zu den oben erwähnten Ensembles eingebracht. Weitere kleine Korrekturen bei Schutz- und Schonzonen erfolgen im vorliegenden zweiten Ratschlag nur noch im Zusammenhang mit Aufhebungen von Bebauungsplänen oder Aufzonungen, die entsprechende Begleitmassnahmen benötigen. Dies ist bei den weiteren Vorschlägen der Einsprecherin für Schonzonen im Bruderholz nicht der Fall.

Anliegen betreffend Lerchenstrasse: Das frühere Vorgehen des Kantons betreffend Baubewilligungen und Bebauungsplanfestsetzungen an der Lerchenstrasse werde kritisiert.

Behandlung: Die damalige Baubewilligung ist nicht Gegenstand Zonenplanrevision. Die Einsprache beinhaltet keinen konkreten Antrag.

Anliegen betreffend Kleinriehenstrasse 71/73: Der Heimatschutz verweise auf seine Einsprache von 2014 gegen das generelle Baubegehren. Die Denkmalpflege beurteile zwar das Kirchgemeindehaus St. Markus im Unterschied zum ISOS („eleganter, ortsbildwirksamer Turm“) nicht als erhaltenswert. Problematisch bleibe aber auf jeden Fall, dass der Bereich der Nöl-Parzelle an der Kleinriehenstrasse neu der Zone 3 zugeteilt wird. Die Reiheneinfamilienhäuser auf der anderen Seite der relativ schmalen Strasse (Schutz- oder Schonzone, Inventar der Denkmalpflege) würden in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

Behandlung: Das Baubegehren von 2014 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung und der Heimatschutz stellt keinen Antrag betreffend die Nutzungsplanung. Betreffend die städtebauliche Einordnung der vorgesehenen neuen Zonierung sei auf die gemeinsame Behandlung der Einsprachen zur Kleinriehenstrasse in Kapitel 9.2.2.1 verwiesen.

Anliegen betreffend Bebauungsplan 131 / Eisenbahnweg: Der Heimatschutz beantrage, die Ausnutzungsziffer von 1.0 im Bebauungsplan beizubehalten. Eine höhere Ausnutzung würde Druck ausüben auf die im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichneten Häuser Eisenbahnweg 19/21, zwei bedeutenden Zeugen des Neuen Bauens (Nr. 19 von Artaria und Schmidt.) Zudem stelle sich auch die Frage, ob an der Idee eines Uferwegs festgehalten werden muss, befände sich doch das Rheinufer im Inventar der schützenswerten Naturobjekte.

Behandlung: Auch ohne die Festschreibung einer Ausnutzungsziffer bleibt der rechtliche Statuts der Inventarbauten bestehen. Der mit dem Inventareintrag verbundene Schutzvorbehalt, der im Einzelfall beurteilt und letztlich durch den Regierungsrat entschieden werden muss, besteht unabhängig vom Bebauungsplan. Beim Bau Nr. 19 von Artaria und Schmidt besteht mit und ohne Ausnutzungsziffer im Bebauungsplan die wesentliche Ausbaureserve im nicht realisierten Dachgeschoss. Dafür reicht das bestehende schützenswerte Gebäude flussseitig aus dem gemäss Bebauungsplan zulässigen Bauprofil heraus, so dass mit und ohne Ausnutzungsziffer nur ein geringer Anreiz für einen Neubau besteht. Beim Gebäude Nr. 21 handelt es sich nicht um einen Zeugen des Neuen Bauens. Die heutige Ausnutzung ist mit und ohne Ausnutzungsziffer im Bebauungsplan deutlich kleiner als das zulässige Nutzungsmass.

Ein Uferweg wird im Bebauungsplan 131 lediglich als langfristige Möglichkeit gesichert. Ein allfälliges künftiges Projekt müsste selbstverständlich unter anderem auch den Nachweis seiner Verträglichkeit mit den gesetzlichen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz erbringen.

Antrag: Abweisung der Einsprache

9.2.3 Behandlung der als Anregung eingegangen Schreiben

9.2.3.1 Anregung Carlo Monti [A 36]

Carlo Monti, Güterstrasse 124, 4053 Basel

Anliegen: Im Kontext der Aufzonungen um die Kaysersbergerstrasse und den östlichen Luzernerring böten sich als zusätzliche Aufzonungen noch der Luzernerring zwischen Burgfelder- und Hegehnheimerstrasse, die Markircherstrasse und die Hegenheimerstrasse im Bereich zwischen der Einmündung Oltingerstrasse und der Kreuzung mit dem Luzernerring an.

Begründung: Angesichts der Aufzonung des benachbarten Gebietes Kaysersbergerstrasse wäre es sinnvoll auch die Markircherstrasse aufzuzonen, die mit Ausnahme von einigen Einfamilienhäusern bereits etliche Mehrfamilienhäuser mit maximaler Geschosszahl aufweise. Es sei des Weiteren wenig verständlich, weshalb der Luzernerring im östlichen Bereich zwischen Wasenboden und Burgfelderstrasse aufgezont würde, im westlichen Teil zwischen Hegenheimer- und Burgfelderstrasse jedoch nicht. Eine allfällige Aufzonung des westlichen Luzernerrings könne mit einer weiteren Aufzonung der Hegenheimerstrasse von der Kreuzung mit dem Luzernerring bis zur Einmündung der Oltingerstrasse ergänzt werden. In beiden Strassenzügen dominierten bereits heute Mehrfamilienhäuser, die aufgestockt werden könnten.

Behandlung: Die fraglichen Gebiete wurden nach einer Abwägung der möglichen theoretischen Nutzungsgewinne mit den praktischen Realisierungschancen und Belangen des Ortsbildes und der Quartieridentität nicht zur Aufzonung vorgeschlagen.

Der nicht zur Aufzonung vorgeschlagene Bereich um die Markircherstrasse befindet sich in der Zone 4 und ist im Gegensatz zum Gebiet der Kaysersbergerstrasse nicht durch wenige grosse Parzellen gekennzeichnet, die als ganze Zeilen umgebaut oder ersetzt werden können. Das Umfeld der Markircherstrasse ist durch zahlreiche Reihenhäuser geprägt, die aufgrund des Parzellenzuschnitts nur schwierig durch Geschosswohnungsbau mit den gegenwärtigen inneren Erschliessungsstandards ersetzt werden können. Diese historischen Bauten leisten zusammen mit den verbliebenen gründerzeitlichen Stadthäusern am westlichen Luzernerring einen identitätsstiftenden Beitrag für das Gebiet nördlich des Luzernerrings. An der Hegenheimerstrasse zwischen Oltinger- und Markircherstrasse wäre nach einer Aufzonung das heute einheitliche Erscheinungsbild der klein parzellierten Zeile mit symmetrischen Risaliten gefährdet. Per Saldo stünde im fraglichen Gebiet im Falle einer Aufzonung einer nur begrenzt zu erwartenden Mobilisierung von zusätzlichen Nutzungspotenzialen ein spürbarer Verlust an atmosphärischer Qualität gegenüber.

Für die Strassenabschnitte des westlichen Luzernerrings und der Hegenheimerstrasse zwischen Oltingerstrasse und Luzernerring ist zudem festzuhalten, dass sie sich bereits heute in der für das Aufzonungsgebiet Kaysersbergerstrasse vorgeschlagenen Zone 5a befinden. Von einer isolierten, noch weiter gehenden zonenmässigen Aufstufung dieser relativ kurzen Strassenabschnitte in die sonst im weiten Umkreis nicht vorkommende und nur für lange Hauptachsen verwendete Zone 6 wurde abgesehen.

9.2.3.2 Anregung Odd Fellows [A 37]

Odd Fellows Hausgenossenschaft, Grosspeterstrasse 5, 4052 Basel

Anliegen: Die geplante Aufzonung von Zone 4 auf Zone 6 sei von der Strassenflucht der Grosspeterstrasse über Eck in die Jacob Burckhardt-Strasse zu ziehen.

Begründung: Die Aufzonung werde begrüsst. Mit der vorgeschlagenen Erweiterung könnte an der fraglichen Stelle ein markanter Eckstein errichtet werden, der ein Ensemble mit dem benachbarten Neubau Novotel bildet.

Behandlung: Tatsächlich kann ein leicht über die Ecke hinausgezogener hoher Kopfbau eine städtebaulich sinnvolle Reaktion auf die exponierte Lage der Parzelle an der Kreuzung sein. Eine Prüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen hat ergeben, dass bei Gebäuden auf der Grenze der Zone 6 zu niedrigeren Zonen die Anordnung der baulichen Nutzung (also z.B. die Höhe)

auch in der niedrigeren Zone gemäss den Vorschriften der höheren Zone 6 erfolgen darf. Das Gesamtmass der baulichen Nutzung der Parzelle wird dabei weiter durch die Zoneneinteilung bestimmt. Angesichts einer Tiefe von 18 m bietet die Zone 6 entlang der Grosspeterstrasse genügend Nutzungspotenzial für eine solche Umschichtung der zulässigen baulichen Nutzung. Damit ist auch bei der jetzigen Zonierung ein um die Ecke gezogener sechsgeschossiger Kopfbau möglich.

9.2.3.3 Anregung Neutraler Quartierverein St. Alban Gellert [A 38]

NQV St. Alban-Gellert, Postfach 57, 4020 Basel

Anliegen: Der Zonenplan sei das falsche Werkzeug, die bauliche Entwicklung Basels zu steuern. Basel habe seinen Beitrag zur inneren Verdichtung bereits geleistet. Gefragt sei nun ein Beitrag der Agglomerationsgemeinden.

Begründung: Das aufgrund früherer Aufzonungen uneinheitliche Bild der Basler Blockrandbebauungen zeige die nachteiligen Wirkungen von Aufzonungen auf Vorrat. Die Bezugnahme auf das raumplanerische Mantra der Innenverdichtung zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Vermeidung von Pendlerverkehr vernachlässige, dass Basel mit Genf bereits die am dichtesten besiedelte Stadt der Schweiz ist und dass bei Gemeinden mit geringer Landfläche rein statistisch auch kurze Verkehrswege über die Gemeindegrenze hinweg bereits als Pendlerverkehr gezählt würden. Auch seien Vorhersagen über künftige Arbeitsplatz- und Einwohnerzahlen mit grossen Unsicherheiten behaftet. Letztlich seien örtliche Ver- und Entdichtungsmassnahmen den flächigen Aufzonungen vorzuziehen.

Behandlung: Tatsächlich ist bei Aufzonungen mit Veränderungen des lokalen Strassenbildes zu rechnen. Der Kanton verfolgt aber keinesfalls eine undifferenzierte Verdichtungsstrategie. Die Aufzonungsvorschläge konzentrieren sich auf ausgewählte Gebiete, bei denen unter anderem abgewogen wurde, dass wertvolle oder stimmige Ortsbilder nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch Berücksichtigung des ISOS). Auch wurden Flächen, die besser über lokale massgeschneiderte Bebauungspläne entwickelt werden können von den Aufzonungen ausgenommen.

Natürlich kann die Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung der nächsten zwanzig Jahre nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden. Dies kann aber nicht einen Verzicht auf eine prospektive Gesamtschau begründen. Hier zeigt es sich, dass nicht nur über die letzten zehn Jahre das Wohnraumangebot deutlich hinter dem Arbeitsplatzwachstum (ca. +10‘000 Einwohner/-innen und +20‘000 Arbeitsplätze) zurückgeblieben ist, sondern auch die Entwicklungsreserven bis 2035 für den Wohnungsbau deutlich kleiner sind als jene für die Arbeitsplatzentwicklung (ca. +20‘000 Einwohner/-innen und +40‘000 Arbeitsplätze). In Verbindung mit dem schon heute bestehenden grossen Einpendlerüberschuss und dem geringen Wohnungsleerstand besteht also durchaus ein raumplanerisch berechtigtes Interesse des Kantons daran, weitere Möglichkeiten für den Wohnungsbau zu schaffen.

Einzelanliegen und Begründung a) Lehenmatt: Zusammen mit der bereits erfolgten Arealplanung einer eigentlichen „Hochhausstaumauer“ auf dem De Bary-Areal würden die Aufzonungen eine Zerstörung des Quartiers planen.

Behandlung: Aufgrund der weiten Strassen- und Hofräume sowie der Lage zwischen den Freiräumen von Birs und Schwarzpark wird das Gebiet auch mit der Aufzonung einen grosszügigen Charakter behalten. Dies umso mehr, als sich bereits heute etliche Gebäude im Aufzonungsperimeter befinden, die über die Geschossigkeit der bisherigen Zone hinausgehen. Die Hofbereiche zwischen der Lehenmatt- und der Birsstrasse werden nicht aufgezont. Die bereits vom Grossen Rat verabschiedete Planung zum De Bary-Areal ist nicht Gegenstand der Zonenplanrevision.

Einzelanliegen und Begründung b) St. Alban-Anlage und Nauenstrasse: Die Begründung der Massnahmen mit dem grossen Strassen- und Hofräumen bei der St. Alban-Anlage, den bereits grossvolumigen Baukörpern auf der Südseite der verkehrsbelasteten Nauenstrasse und der Verweis auf einen Studienauftrag überzeugten nicht.

Behandlung: Die grosszügigen Hofbereiche und der weite Strassenraum im Bereich der St. Alban-Anlage sowie die bereits hohe Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Achse Grosspeterstrasse / Nauenstrasse sind entgegen der Auffassung des Quartiervereins relevante Kriterien für eine Aufzonung, weil unter diesen Voraussetzungen eine um ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung stadträumlich besser ins Umfeld integrierbar ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist es auch von Relevanz, dass der Grosse Rat mit dem Bebauungsplan Nr. 217 „Helvetia Campus“ auf Grundlage eines Studienauftrags in einem Teilabschnitt dieser Achse bereits eine siebengeschossige Bebauung beschlossen hat. An der verkehrsbelasteten Grosspeter- und Nauenstrasse können allfällige Neubauten mit zeitgemässen technischen Standards die Gelegenheit bieten, die Lärmimmissionen besser handzuhaben als heute und den in der Eingabe erwähnten angeblichen Verslumungstendenzen entgegenzuwirken.

Einzelanliegen und Begründung c) Geviert zwischen Aeschengraben und Gartenstrasse: Bereits mit der detaillierten Studie von 1975 sollte eine Verdichtung unterstützt werden. Nun gehe es in der gleichen Art, nur weniger differenziert weiter.

Behandlung: Angesichts des weitläufigen Strassenraums des Aeschengrabens mit dem siebengeschossigen Bau am Aeschenplatz und den neuen Hochhäusern am Abschluss der Achse zum Bahnhof in Verbindung mit der zentralen Lage ist die Aufzonung von der fünfgeschossigen auf eine sechsgeschossige Bauweise, wie sie auf der gegenüberliegenden Seite des Aeschengrabens bereits besteht, durchaus vertretbar. Umso mehr als der alte Bebauungsplan auch Ausnahmen für höhere Gebäude zugelassen hat. Auch die Aufzonung der südlichen Gartenstrasse von der Zone 4 auf 5a stellt keinen übermässigen Bruch mit dem Bisherigen dar, da bereits heute einige fünfgeschossige Bauten den Strassenraum flankieren. Eine integrale, detaillierte Gesamtplanung des Gebiets ist aufgrund der Vielzahl von Eigentümern mit unabhängigen Interessen und Entwicklungsvorstellungen nicht realistisch.

Einzelanliegen und Begründung d) Aufhebung der Bebauungspläne und Zonenänderung nördlich des Bahnhof SBB: Diese Massnahmen würden aus den gleichen Gründen abgelehnt.

Behandlung: Mit der neuen Zone 5 tritt die Bebauung zum Centralbahnplatz weiterhin fünfgeschossig auf. Das wertvolle Ensemble zur Centralbahnstrasse verbleibt in der Schutzzone. Der zur Aufzonung auf Zone 6 mit Bebauungsplanoption für noch höhere Geschosszahlen vorgeschlagene Bereich zur Elisabethenanlage ist bereits heute durch Gebäude mit 7 bis 9 Geschossen geprägt. Die Planungsmassnahme ist also durchaus massvoll und dient primär der Schaffung von klaren baulichen Vorgaben anstelle der bisherigen vielzähligen und zum Teil auf altrechtliche Gegebenheiten Bezug nehmende Ausnahmespielräume.

9.2.3.4 Anregung Evangelisch-reformierte Kirche [A 39]

Bau- und Vermögensverwaltung Evangelisch-reformierte Kirche Basel-Stadt, Rittergasse 3, Postfach 948, 4001 Basel, Herr Stephan Maurer (Kirchenrat ERK), Peter Breisinger (Sekretär des Kirchenrates)

Anliegen: Bei der künftigen Zweckbestimmung für die unten genannten Gebäude sei zusätzlich zu dem Bereich „Kirche, Kultur und Friedhof“ der Bereich „Bildung, Betreuung und Kultur“ als Zweckbestimmung aufzunehmen.

- Nr. 8, Thomas-Kirche
- Nr. 14, St. Johannes-Kirche
- Nr. 32, Oekolampad-Kirche
- Nr. 36, Stephanus-Kirche
- Nr. 67, Kirche Zwingli, Jugendtreffpunkt Zwinglihaus
- Nr. 74, Titus-Kirche

Begründung: Die Entwicklung der Nutzungen zeige, dass der Bereich „Bildung und Betreuung“ einen zunehmenden Anteil in der Bespielung der Gebäude einnimmt:

- Bei den Aktivitäten der Kirche bzw. der Kirchgemeinden nähmen Betreuungs- und Bildungsangebote mittlerweile einen etablierten Platz unter den Veranstaltungen ein.

- Neben Vortrags- und ähnlichen Angeboten der Gemeinden führe das Forum für Zeitfragen als Zentrum für Bildung und Beratung der Ev.-ref. Kirche seine Veranstaltungen durch.
- Als Mantelnutzungen hätten sich in den Gebäuden zudem unterschiedliche Kurs- oder Bildungsangebote etabliert, zum Teil in der Verantwortung/Leitung von Drittpersonen.
- Betreuungsangebote für Kinder und/oder Jugendliche fänden in unterschiedlichem Rahmen statt, sei es durch z.T. Vormittagsbetreuung, Gruppenstunden, Jugendtreffpunkt oder Kinder-Tageslager in den Ferien.
- Gebäude der Ev.-ref. Kirche würden z.T. auch für Konzerte und Veranstaltungen von Schulen verwendet.

Behandlung: Im Planungsbericht zur Zonenplanrevision, zweiter Ratschlag, wird im Kapitel 6 das Thema der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse behandelt. Im Wissen, dass eine zu ausdrückliche Zweckbestimmung die Flexibilität in dieser jeweiligen Zone einschränken könnte, hat man im Kapitel bewusst den Hinweis angebracht, dass die Formulierung der Zweckbestimmung so offen gestaltet wird, dass eine gewisse Toleranz bei den Nutzungsmöglichkeiten besteht und auch nicht explizit in der Zweckbestimmung genannte öffentliche Nutzungen bei Bedarf in untergeordneter Weise möglich sind. Das heisst, es soll durchaus ein Spielraum für die möglichen Nutzungen bestehen. So auch bei der Zweckbestimmung „Kirche, Kultur und Friedhof". Diese lautet folgendermassen: „*Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen*."

So wird im Planungsbericht bei den Erläuterungen zu dieser Zweckbestimmung auch auf den aktuellen Wandel der Bedeutung der Kirchen mit rückläufigen Mitgliederzahlen hingewiesen und dass es möglich sein muss, dass die Kirchenstandorte auch anderen (nicht religiösen) Nutzungen zur Verfügung stehen sollten. Als Beispiel wird hier die Nutzung für kulturelle Zecke genannt. Das Planungsamt möchte mit der gewählten Zweckbestimmung für die von der ERK erwähnten Kirchenstandorten (siehe Aufzählung oben) keinesfalls die Nutzungen, die in der Anregung erwähnt werden (Betreuungs- und Bildungsangebote, Vorträge, Kurs- oder Bildungsangebote von Drittpersonen) verhindern. Um dies noch deutlicher zu machen, wurde eine entsprechende Ergänzung in den Erläuterungen der Zweckbestimmung „Kirche, Kultur und Friedhof" im Ratschlag vorgenommen (siehe Kap. 6.3.2.1): *„(…) Naheliegend ist hier etwa die Öffnung für kulturelle Zwecke, da Kirchen neben der Funktion als Gotteshaus und Treffpunkt zur Ausübung kirchlicher Aktivitäten auch heute bereits für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen (z.B. Konzerte, Ausstellungen etc.). Als weitere Beispiele denkbar sind Angebote im sozialen Bereich (wie Kinder- und Jugendbetreuung sowie -treffpunkte) oder in Bereichen des Bildungswesens (wie diverse Kursangebote). Dabei kann die Kirche selber Veranstalterin dieser nicht typischen und direkten Kirchennutzungen sein oder hierfür ihre Räume Dritten zur Verfügung stellen."*

Zu den kirchlichen Nutzungen zählen nicht nur religiöse Angebote im engeren Sinne, sondern auch Kultur- und Bildungsangebote kirchlicher Träger- oder Auftraggeberschaft.

Die von der ERK erwähnten Mantelnutzungen Dritter sind durch die im Ratschlag erwähnte generelle Zweckerweiterung auf solche Nutzungen, die der Hauptnutzung dienlich sind, gedeckt, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. Die ERK hat sich nach Kenntnisnahme der oben dargelegten Flexibilität der Zweckbestimmungen mit dem Vorgehen in der Zonenplanrevision einverstanden erklärt.

Eine Erweiterung der Zweckbestimmung mit „Bildung, Betreuung und Kultur" könnte auch irreführend sein, da dies suggerieren könnte, dass Kirchenliegenschaften ganz und gar zu Schulstandorten umgewandelt werden können. Sollte dieser Fall je einmal eintreten, d.h., dass Kirchenstandorte überhaupt nicht mehr als solche benötigt werden, ist es Sache einer einzelfallweisen Beurteilung, die Zweckbestimmung oder sogar die Zone anzupassen.

Anliegen: Der unter Nr. 107 aufgeführte „Jugendtreffpunkt der Ev.-ref. Kirche“ existiert nach Auskunft des zuständigen Sozialdiakons Christoph Nidecker vom 23. Juni 2017 nicht mehr; es finden keine Aktivitäten seitens der Kirche dort statt, die Parzelle befindet sich im Eigentum der St. Clara Infra AG.

Behandlung: Der Hinweis wird insofern aufgenommen, als dass im Ratschlag in der Erläuterungstabelle zu den Zonen NöI unter der NöI-Ziffer 107 die aktuell korrekte Nutzung aufgeführt und die nicht mehr aktuelle Nutzung herausgestrichen wird. An den Zweckbestimmungen an und für sich werden keine Änderungen vorgenommen, da sich für die Nutzer / Eigentümer kein Nachteil daraus ergibt, dass die Zweckbestimmung „Kirche, Kultur und Friedhöfe“ festgelegt wird.

9.2.3.5 Anregung Industrielle Werke Basel (IWB) [A 40]

Anliegen Netze Wasser, Erdgas, Strom, Telekom und öffentliche Beleuchtung: Die IWB dürfe auch mit dem neuen Zonenplan in der Ausübung und Sicherstellung ihres gesetzlichen Auftrages gegenüber der gültigen Zoneneinteilung nicht eingeschränkt werden.

Begründung: Der gesetzliche Auftrag umfasse unter anderem die Versorgung des Kantons Basel-Stadt mit leitungsgebundener Energie und leitungsgebundenem Trinkwasser, sowie Bau, Betrieb und Unterhalt von betriebseigenen Anlagen für Produktion, Speicherung, Transport und Verteilung von Energie und Trinkwasser.

Behandlung: Wird zur Kenntnis genommen.

Anliegen Zweckbestimmungen einiger NöI-Areale: Die NöI-Areale mit den Ziffern 27, 47, 58, 69, 72, 79 und 101 würden der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung (IVV)“ zugeordnet. Dies sei so korrekt. Im Gegensatz dazu würden die folgenden Parzellen und Gebäude, die zu IWB gehören, dem Bereich der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Kultur (BBK) zugeordnet.

NöI-Ziffer	Strasse	Verwendung
95	Dolderweg 3	Unterwerk Dolderweg
95	Dolderweg 5	Kesselhaus, Speicherwerk
40	Steinenbachgässlein 4	Unterwerk Steinenbachgässlein
40	Steinenbachgässlein / Kohlenberggasse 5/7	Berufsfachschule, Schulungsräume
35	Kaltbrunnenpromenade 85	Heizzentrale Neubad

Grundsätzlich sollten Parzellen von IWB, auf denen Anlagen und Bauten von öffentlichem Interesse stünden, konsequent in der „Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI)“ und innerhalb derselben der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung (IVV)“ zugewiesen werden. In diesem Zusammenhang würde die nicht zweckmässige neue Zuteilung der Unterwerke Dolderweg (NöI-Ziffer 95) und Steinenbachgässlein (NöI-Ziffer 40) sowie der Heizzentrale Neubad (NöI-Ziffer 35) zur Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Kultur“ infrage gestellt.

Begründung: Da die Unterwerke Dolderweg und Steinenbachgässlein der Transformation der elektrischen Spannung dienten und damit ein wichtiger Teil der Stromversorgung der Stadt Basel seien, stehe deren Nutzungszweck klar in öffentlichem Interesse. Das Kesselhaus und Speicherwerk würden zur Speicherung der Fernwärme genutzt, damit seien diese ein wichtiger Teil der Fernwärmeversorgung. Entsprechend seien diese innerhalb der Zone NöI der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung“ zuzuordnen.

Die Heizzentrale Neubad sei als Blockheizkraftwerk eine Produktionsstätte für Strom, der in das Basler Stromnetz eingespeist würde, und für Warmwasser, das im Inselnetz das Quartier versor-

ge. Damit sei es Teil der Energieversorgung und dessen Erhalt im öffentlichen Interesse. Entsprechend sei auch dieser Standort innerhalb der Zone Nöl der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung“ zuzuordnen.

Behandlung zu Dolderweg 3 und 5 (Nöl-Ziffer 95) und Steinenbachgässlein 4 sowie Steinenbachgässlein/ Kohlenberggasse 5/7 (Nöl-Ziffer 40): Die erwähnten Anlagen haben in diesen Zonen Nöl ihren berechtigten Standort und sollen dort auch weiterhin uneingeschränkt ihren gesicherten Standort behalten können. Die Anlagen hätten auch ohne eine explizite Ergänzung durch die Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung (IVV)“ ihre Berechtigung, da die Zweckbestimmung absichtlich sehr offen formuliert worden ist und die Anlagen der IWB Bestandesgarantie haben. Bei den zwei Standorten Nöl-Ziffer 95 (Dolderweg) und Nöl-Ziffer 40 (Steinenbachgässlein) ist es allerdings sinnvoll, eine Ergänzung der Zweckbestimmung vorzunehmen, da die Anlagen der IWB dort eine der Hauptnutzungen darstellen. Die Ergänzung dieser Zweckbestimmung wird im Ratschlag vorgenommen. Es handelt sich hierbei um die Manifestantion eines schon seit jeher bestehenden Zustands und nicht um eine neue Planungsmassnahme. Diese dient der Klarheit und der Vorbeugung zukünftiger Missverständnisse.

Behandlung zu Kaltbrunnenpromenade 85 (Nöl-Ziffer 35): Bei der Heizzentrale Neubad handelt es sich um eine untergeordnete Nutzung, die in das Schulgebäude integriert ist. Deshalb ist die Hauptnutzung ganz klar jene, die der Zweckbestimmung „Bildung, Betreuung und Kultur“ entspricht. Als untergeordnete Nutzung ist die Heizzentrale dank der sehr offenen Formulierung zur Zweckbestimmung zulässig. Eine Anpassung der Zweckbestimmung ist hier deshalb nicht notwendig.

Anliegen Unterwerke, die nicht in der Zone Nöl liegen: Diese Unterwerke seien in eine Zone Nöl umzuzonen.

Verwendung	**Strasse**
Unterwerk Jakobsberg	Jakobsbergerstrasse 75
Unterwerk Lange Erlen	Fasanenstrasse 151
Unterwerk Margarethen	Binningerstrasse 191
Unterwerk Volta	Voltastrasse 30/32

Begründung: Da diese standortgebunden seien und eine zentrale Bedeutung für die Stromversorgung hätten, seien die Unterwerke Jakobsberg, Lange Erlen, Margarethen und Volta in die Zone Nöl mit Zweckbestimmung „Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung“ aufzunehmen.

Behandlung zu Unterwerk Jakobsberg, Jakobsbergerstrasse 75: Die Hausnummer 75 existiert an der Jakobsbergerstrasse nicht, korrekt ist die Hausnummer 79. Diese Anlage befindet sich im Wald und somit ausserhalb des Hoheitsgebiets für die Nutzungsplanung. Im Wald besteht für diese Anlage Bestandesschutz. „Wald“ ist keine Bauzone. Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG). Gemäss Art. 12 des Waldgesetzes bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone einer Rodungsbewilligung.

Behandlung zu Unterwerk Lange Erlen, Fasanenstrasse 151: Dieses Areal wurde im Rahmen der Zonenplanrevision von 2014 der Grünzone zugewiesen. Es befindet sich im Gebiet des Landschaftsparks Wiese. Dieses Gebiet soll sich nicht unkontrolliert baulich weiter entwickeln können. Entsprechend wurde damals auch die Siedlungsbegrenzungslinie gelegt. Das vorhandene Unterwerk geniesst Bestandessschutz.

Behandlung zu Unterwerk Margarethen, Binningerstrasse 191: Auf einer Allmendparzelle ist eine Nöl-Nutzung möglich, eine Umzonung ist deshalb nicht notwendig.

Behandlung zu Unterwerk Volta, Voltastrasse 30/32: Das Unterwerk Volta befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone und ist dort somit zonenkonform. Eine Umzonung ist deshalb nicht notwendig. Zudem gibt es zwischen IWB und der Grundeigentümerin Novartis einen Vertrag, in welchem die Rechte der IWB festgehalten werden.

Anliegen Fernheizkraftwerk Volta: Das Fernheizkraftwerk Volta stünde auf Parzelle 0791 in Sektion 1 (Nöl-Ziffer 12). Dieses Gebiet sei Teil des Bebauungsplans BP 213, der dieser Zonenplanrevision übergeordnet sei. Damit würde die Zweckbestimmung nicht über die Zonenplanrevision, sondern im BP 213 beschrieben.

Behandlung: Diese Feststellung ist so richtig.

Anliegen von der Zonenplanrevision nicht erfassten Gebiete:

- Fernheizkraftwerk Volta (Voltastrasse 29–31): Das Fernheizkraftwerk Volta gehöre zur Zone Nöl.

Begründung: Dieser Standort sei für die Energieproduktion vorgesehen, weshalb ein Verbleib in der Zone Nöl zwingend sei.
Behandlung: Die Voltastrasse 29–31 werden durch den Bebauungsplan 213, in dem die Nutzung explizit erwähnt ist, überlagert, weshalb im Rahmen der ZPR keine Änderungsvorschläge gemacht bzw. Zweckbestimmungen festgelegt werden.

- Heizwerk Bahnhof (Solothurnerstrasse 18): Das Heizwerk Bahnhof sei heute in der Zone 4. Laut dem Zonenänderungsplan sei dort keine Änderung vorgesehen. Dennoch sollte das Heizwerk Bahnhof aus Sicht der Produktion in die Zone Nöl aufgenommen werden.

Begründung: Insbesondere um den Standort langfristig für die Energieproduktion zu sichern.
Behandlung: Die heutige Nutzung ist in der Zone 4 im Bestand geschützt. Bei gegebenem Bedarf und einem konkreten Projekt ist eine Umzonung im Rahmen einer Einzelvorlage möglich. Eine massgeschneiderte Lösung ist angesichts der sensiblen Lage mitten in einem dicht bebauten Gebiet sinnvoller. Siehe hierzu auch Kap. 6.1 und 6.2.7 des Ratschlags.

- Kehrichtverwertungsanlage KVA und Holzkraftwerk HKW (Hagenaustrasse 40/70): Die KVA und das HKW seien heute der Zone 7 zugeordnet. Laut dem Zonenänderungsplan sei an diesen Örtlichkeiten ebenfalls keine Änderung vorgesehen. Dennoch solle der Standort aus Sicht der Produktion in die Zone Nöl aufgenommen werden.

Begründung: Insbesondere um den Standort langfristig für die Entsorgung / Kehrichtverwertung / Energieproduktion zu sichern.
Behandlung: In der Industrie- und Gewerbezone ist die Nöl-Nutzung der IWB zonenkonform. Eine Umzonung ist deshalb nicht notwendig.

- Holzkraftwerk HKW II (Hagenaustrasse Parzelle 1/0487): Die derzeit im Bau befindliche Anlage HKW sei heute der Zone 7 zugeordnet. Laut dem Zonenänderungsplan sei keine Änderung vorgesehen. Dennoch sollte der Standort aus Sicht der Produktion in die Zone Nöl aufgenommen werden.

Begründung: Insbesondere um den Standort langfristig für die Energieproduktion zu sichern.
Behandlung: In der Industrie- und Gewerbezone ist die Nöl-Nutzung der IWB zonenkonform. Eine Umzonung ist deshalb nicht notwendig.

Anliegen Heizwerk Rosental Maulbeerstrasse 60 (im Rosental-Areal): Das Heizwerk Rosental sei heute in der Zone 5a mit Gewerbeerleichterung eingeteilt. Laut dem Zonenänderungsplan sei dort keine Änderung vorgesehen. Dennoch sollte das Heizwerk Rosental aus Sicht der Produktion in die Zone Nöl aufgenommen werden.
Begründung: Insbesondere um den Standort langfristig für die Energieproduktion zu sichern.
Behandlung: Durch Industrieschraffur sind Sondernutzungen in der Zone 5a möglich. Das Heizwerk Rosental befindet sich in einem aktuellen Planungsgebiet, in dem alle Nutzungen in einem

eigenen Planungsverfahren untereinander koordiniert werden. Deshalb sind keine Einzeländerungen im Rahmen der Zonenplanrevision angebracht.

Anliegen Heizwerk Dolder (Dolderweg 5): Für das ehemalige Heizwerk Dolder sei laut dem Zonenänderungsplan eine Zuteilung zur Zone Nöl mit Zweckbestimmung BBK vorgesehen, diese solle in IVV geändert werden.
Begründung: Denn dieser Standort sei für die Energiespeicherung vorgesehen, weshalb ein Verbleib in der Zone Nöl zwingend sei.
Behandlung: Siehe Antwort in der Behandlung weiter oben.

9.2.3.6 Anregung Hauseigentümerverband [A 41]

Grundsätzliche Einschätzung: Der Hauseigentümerverband unterstütze die Bestrebungen des Regierungsrats durch Aufzonungen, eine Verdichtung in geeigneten Quartieren zu erreichen.

Anliegen a): Die Aufzonungen dürften aber nicht zu einem Bebauungsdruck führen, indem die privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer direkt oder indirekt zur Aufstockung oder einem Neubau im Sinne der neuen Zonenordnung gedrängt oder gar verpflichtet werden können. Bei den vorgeschlagenen Massnahmen würden viele Aufzonungen in Gebieten grossen Genossenschaftsbestand stattfinden. Dies sei nicht per se falsch. Der Hauseigentümerverband habe sich aber erhofft, dass auch in klassischen Einfamilienhauszonen Überlegungen in diese Richtung angestellt würden – besonders dort, wo Parzellengrösse und -struktur trotz dieser Überschreitungen eine Mindestfreihaltequote von 50% gewährleisten würden.

Behandlung: Die mit dem Ratschlag vorgelegten Massnahmen führen lediglich zur Schaffung von Potenzialen, aber sie beinhalten keinen Zwang zur Nutzung dieser Potenziale. Die im Vergleich zum bisherigen Bestand überdurchschnittliche Betroffenheit von Genossenschaftsparzellen ist vor allem Folge der Berücksichtigung von geeigneten Parzellengrössen und -formen bei der Auswahl von Aufzonungsgebieten. Dies ist auch der Grund, warum die meist kleinparzellierten (Reihen-)Einfamilienhausgebiete nicht Gegenstand grossflächiger Aufzonungen sind. Schon heute sind in diesen Gebieten die zulässigen Bautiefen und Ausnutzungsziffern oft nicht ausgeschöpft. Deshalb erscheinen zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten in der gegenwärtigen Ausganslage dort nicht sehr wirkungsvoll.

Anliegen b): Der Hauseigentümerverband könne die Auffassung nicht nachvollziehen, wonach das Nachverdichtungspotenzial für Arbeitsnutzungen eher in den innenstadtnahen Quartieren bestehe. Die Erfahrungen zeigten, dass ein Zusammengehen von Wohnen und Arbeiten nicht immer konfliktfrei abläuft. Unproblematisch scheine das stille Gewerbe zu sein, wobei sich hier die Frage aufdränge, ob an guten Lagen nicht dem Wohnen der Vorzug zu geben sei. Für das „laute“ Gewerbe solle man sich bei der Nachverdichtung vor allem auf Gebiete am Stadtrand und auf gewachsene Industrie- und Gewerbeareale fokussieren.

Behandlung: Der Regierungsrat schliesst sich der Position des Hauseigentümerverbandes an, dass die geeignetsten Potenziale für die Nachverdichtung von Arbeitsnutzungen in den bereits bestehenden Industrie- und Gewerbearealen bestehen. Diese werden jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Ratschlags, sondern als Arealentwicklungen mit eigenen Vorlagen behandelt. Aus der im Ratschlag thematisierten Gesamtschau wird deutlich, dass in diesen Arealentwicklungen noch sehr grosse Verdichtungspotenziale für Arbeitsnutzungen bestehen. Bei den im Ratschlag vorgelegten Aufzonungen in Gebieten mit hohem Anteil von Arbeitsnutzungen in der Innenstadt ist mit wenig störenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu rechnen. Die befürchteten Konflikte zwischen Industrie und Wohnen sind dort nicht zu erwarten.

Anliegen c): Im Juni und Dezember 2016 wurden vom Finanzdepartement die Neubewertungen der selbstgenutzten Grundstücke versandt. Bei dieser Bewertung spielt die Zone, in der die Liegenschaft liegt, eine wesentliche Rolle. Der Hauseigentümerverband gehe davon aus, dass die

von allenfalls wertmindernden Zonenänderungen betroffenen Liegenschaften von der Steuerverwaltung unaufgefordert und ohne, dass der Steuerpflichtige zuerst ein aufwändiges Einsprache- oder Rekursverfahren durchführen muss, neu bewertet werden, sobald dieser Zonenplanrevision Rechtskraft erwachsen ist.

Behandlung: Steuerfragen sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Das Finanzdepartement wurde über die Zonenplanrevision in Kenntnis gesetzt.

Anliegen d): Hirzbrunnen / Wittlingerstrasse: Die geplante Aufzonung der Zone 3 zu einer Zone 5a wirke quartierfremd. Nutzniessende der Aufzonung sind neben dem Kanton vor allem Genossenschaften. Es stelle sich die Frage, wieso nicht das gesamte Geviert zwischen Bäumlihofstrasse, Allmendstrasse und Hirzbrunnenpromenade von der heute einheitlichen Zone 3 in eine Zone 5a umgezont wird.

Behandlung: Tatsächlich ermöglicht die Aufzonung von drei- auf fünfgeschossige Bauten einen Wandel des Erscheinungsbilds dieses Gebiets. Angesichts der relativ grosszügigen Freiräume, der grünen Einbettung der Nachbarschaft und den bereits bestehenden höheren Bauten im südlich angrenzenden Gebiet ist diese Änderung jedoch verträglich. Die grosszügige Parzellierung erlaubt ein Austauschen ganzer Zeilen, so dass keine langjährige kleinteilige Zerstückelung des Strassenbildes entsteht. Die Eignung der Parzellenformen für eine stimmige Änderung ganzer Strassenabschnitte ist auch einer der Gründe, warum nicht noch weitere angrenzende Gebiete für eine Aufzonung vorgeschlagen wurden. Die vom Hauseigentümerverband angesprochenen Reihen-Einfamilienhausgebiete eignen sich aufgrund ihrer sehr schmalen Parzellen nicht für den Wechsel vom Einfamilienhaus- zum Geschosswohnbau mit fünf Geschossen. Schon die heute bestehende Möglichkeit für drei Geschosse plus Dachgeschoss wurde in diesen weitgehend zweigeschossig bebauten Gebieten kaum genutzt. Weitere Gründe gegen eine grössere Ausdehnung der Zone 5a sind die Lage der Bebauungen an der Bäumlihofstrasse in der ISOS-Kategorie A sowie die Eignung der Gebiete südlich der Wittlingerstrasse für eine Entwicklung mit einem massgeschneiderten Bebauungsplan bei konkretem Bedarf.

Anliegen e): Lehenmatt: Die Aufzonung der Bereiche entlang der Lehenmattstrasse und der Birsstrasse in die Zone 6 werde als sinnvoll erachtet. Die Aufzonung der Bereiche westlich der Lehenmattstrasse von Zone 4 in Zone 5a werde aber wegen des ohnehin geltenden Bestandesschutzes für die vorhandenen fünfgeschossigen Bauten als nicht zwingend erachtet – vor allem zum Schutz der bestehenden Einfamilienhauszone im Geviert Hechtweg, In den Klostermatten und Karpfenweg.

Behandlung: Auch mit der neu vorgeschlagenen Zone 5a westlich der Lehenmattstrasse wird der Nachbarschutz der kleinen Enklave mit zweigeschossigen Reihenhäusern gewahrt bleiben. Die gesetzlichen Regelungen zum Nachbarschutz wie Lichteinfallswinkel und Grenzabstände sind auch von der neuen Zone 5a aus zu wahren.

Anliegen f): Grienstrasse: Die Aufzonung der bestehenden Zonen 3 und 4 in eine Zone 4 und Zone 5a seien begrüssenswert. Nicht nachvollziehbar sei aber, dass einige zum Teil kleinflächige Gebiete der Zone 3 zugewiesen bleiben (Geviert Grienstrasse / Obwaldnerstrasse / Appenzellerstrasse / Blotzheimerstrasse sowie Grienstrasse / Blotzheimerstrasse / Muespacherstrasse, Hegenheimerstrasse / Rämelstrasse.

Behandlung: Bei den kleinen Flächen handelt es sich um die Höfe der fraglichen Gevierte. Zur Gewährleistung einer guten Umfeldqualität sollen sich die Verdichtungsmassnahmen durch höhere Bauten auf den Blockrandbereich zum Strassenraum konzentrieren und in den Innenhöfen ein grosszügigerer Charakter durch eine entsprechende Höhenbegrenzung der dortigen Bauten gesichert werden. Aufgrund der gesetzlichen Belichtungsvorschriften sind in den Hofbereichen bei kleineren Parzellen ohnehin meist keine hohen Gebäude realisierbar. Die niedrigere Zonierung

der Innenhöfe im Vergleich zur Randbebauung ist gerade für dichter bebaute Gebiete in Basel durchaus üblich.

Anliegen g): Burgfelderstrasse / Kaysersbergerstrasse: Die vorgeschlagene moderate Aufzonung unter Einbezug der alten Tramwendeschlaufe von Zone 4 zu Zone 5a mache Sinn. Für die benachbarte der Zone 2 zugeordnete Einfamilienhaussiedlung im Geviert Burgfelderstrasse / Waldighoferstrasse / Michelbachstrasse / Oltingerstrasse stelle sich die Frage, ob eine moderate Aufzonung zu Zone 3 nicht prüfenswert wäre.

Behandlung: Im fraglichen Gebiet bestehen in der Zone 2 noch erhebliche ungenutzte Ausbaureserven, die ungefähr eine Verdopplung der heutigen Nutzung zulassen würden. Eine Zonenänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Anliegen h) Landhof: Die Aufzonung von Zone 5a zu Zone 6, ergänzt mit einem Bebauungsplan, mache Sinn. Die Argumentation für die Zuweisung der Inventarbauten Riehenstrasse 70, 72, und 74 in die Schutzzone sei jedoch fragwürdig. Die Inventarisierung darf nicht als Begründung für eine Einzonung in eine Schutzzone herhalten.

Behandlung: Eine Inventarisierung führt nicht automatisch zur einer Schutzzonenzuweisung. Dies zeigt die grosse Zahl von Inventarbauten, die weiterhin nicht der Schutzzone zugewiesen sind. Mit der vorliegenden Übernahme zweier Eckliegenschaften wurden lediglich bereits bestehende grössere Schutzzonen arrondiert, um das moderne Gesamtensemble am Riehenring inklusive seiner Kopfbauten an der Riehenstrasse als Ganzes zu sichern.

Anliegen i): Bebauungsplan 17 auf dem Bruderholz: Die Aufhebung des Bebauungsplans werde begrüsst. In denjenigen Teilflächen, in denen die Eigentümer nun dafür der Schonzone zugewiesen werden würden, führe dies aber zu einer Schlechterstellung, da in einer Schonzone der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf und insbesondere Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben sollen.

Behandlung: Angesichts der geltenden Planungszone hat sich die Stadtbildkommission im Zusammenhang mit einem aktuellen Baubegehren zur Wirkung der vorgesehenen Schonzone im fraglichen Ensemble geäussert: Als schutzwürdige Charakteristika des Ensembles von Einfamilienhäusern werden primär die in regelmässigen Abständen aufgereihten Baukörper mit zur Strasse orientierten Giebeln und das zwischen den Häusern am Hang bis zur Strasse durchfliessende Grün gewertet. Eine Erhöhung der heute einstöckigen Gebäude um ein weiteres Geschoss bei Wahrung der oben genannten Charakteristika wird als schonzonenverträglich eingestuft, weil ein Gebäude bereits um ein Geschoss aufgestockt wurde. Auch nach der Zuweisung in die Schonzone bleiben somit erhebliche Reserven für eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung über die heute dominierende eingeschossige Bauweise hinaus.

Anliegen j): Bebauungspläne 18 und 83 im Gellert: Der vorgesehene neue Bebauungsplan werde sehr begrüsst. Allerdings werde mit der Formulierung in Ziffer 2 dieses Bebauungsplans eine Einschränkung in Bezug auf die bebaubare Fläche befürchtet. Während gemäss bisherigem Bebauungsplan 18 bei den auf der Nordseite der Gellertstrasse gelegenen Parzellen „die überbaute Fläche nur ca. 20% der in Frage stehenden Parzellen betragen darf“, muss gemäss neuem Bebauungsplan der Freiflächenanteil mindestens 80% der massgeblichen Parzellenfläche betragen. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit sei zu prüfen, ob die bisherige Formulierung in den neuen Bebauungsplan übernommen werden kann.

Behandlung: Die neue Formulierung bietet grössere Rechtssicherheit als die alte Bebauungsplanformulierung mit ihrem Verweis auf ca. 20% überbauter Fläche.

Anliegen k): Bebauungsplan 26 beim Claraplatz: Die Aufhebung des Bebauungsplans sei sinnvoll. Die Tatsache, dass die Inventarisierung einer Liegenschaft zum Anlass genommen wird, eine Häuserzeile in eine Schutzzone zu überführen, werde jedoch kritisiert. Allenfalls sei eine Schonzone vorzusehen, sollte weiterhin das Bedürfnis bestehen, die Massstäblichkeit der Gebäude zu wahren.

Behandlung: Eine Inventarisierung führt nicht automatisch zur einer Zuweisung in die Schutzzone. Dies zeigt die grosse Zahl von Inventarbauten, die weiterhin nicht der Schutzzone zugewiesen sind. Im vorliegenden Fall ist die Schutzzonenzuweisung im Kontext mit dem entfallenden Bebauungsplan zu sehen, der zum Claraplatz eine über Fassadenplan repräsentativ gestaltete Platzfront gesichert hatte.

Anliegen l): Bebauungsplan 65 St. Johanns-Vorstadt: Die Zuweisung in eine Schonzone anstelle des Bebauungsplans sei nicht nachvollziehbar. Offenbar sei bis anhin die Schutzwürdigkeit dieses Bereichs des Perimeters nicht erkannt worden, ansonsten man bereits im Zeitpunkt, als der nördliche Bereich der Schutzzone unterstellt wurde, eine Anpassung hätte vorgenommen werden müssen. Es sei auf die Schonzone zu verzichten und stattdessen ein neuer Bebauungsplan zu erlassen, der zeitgemäss ist und die durchaus berechtigten Anliegen einer geordneten Bebauung besser zu erfüllen mag.

Behandlung: Der bisherige Bebauungsplan schrieb detailliert ein Bauprofil fest, welches zur heute prägenden fünfgeschossigen Bauweise zur St. Johanns-Vorstadt mit höhenmässiger Abstufung zum Rhein geführt hat. Diese detaillierten Einzelvorgaben wie diverse Gebäudeprofile, Kubatur- und Freihaltevorgaben oder exakte Wand- und Firsthöhen führen heute zu Problemen, z.B. bei der Schaffung von adäquaten Raumhöhen für Erdgeschosse an der St. Johanns-Vorstadt oder bei der zweckmässigen Anordnung von Bauten im Hofbereich des nördlichen Teilperimeters an der Rheinschanze. Die Schonzone bietet hier den Vorteil, dass sie einerseits die mit dem bisherigen Bebauungsplan verbundenen volumetrischen Grundcharakteristika des Gebietes (wie z.B. die Staffelung zum Rhein) wahren kann, aber dabei etwas mehr Spielräume lässt als der detaillierte Bebauungsplan. Sie stellt also keine Einschränkung der Nutzungspotenziale dar, sondern eine Flexibilisierung.

9.2.3.7 Anregung Gewerbeverband [A 42]

Gewerbeverband Basel-Stadt, Elisabethenstrasse 23, Postfach 332, 4010 Basel

Anliegen: Der Gewerbeverband Basel-Stadt stehe den Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung grundsätzlich positiv gegenüber. Auch weil dadurch der Druck auf die noch wenigen bestehenden Wirtschaftsflächen gesenkt werden könne. Um diesen Druck noch stärker zu senken, hätten insbesondere Aufzonungen noch umfassender im zweiten Ratschlag behandelt werden können. Eine grossflächige Aufzonungsstrategie überliesse letztendlich den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern die Entscheidung, welche Aufzonungen oder andere Massnahmen am zweckmässigsten sind.

Der Gewerbeverband stehe der Einführung von Bebauungsplänen kritisch gegenüber. Er erkenne an, dass die vorgeschlagenen Bebauungsplanänderungen und Aufhebungen vor allem eine Vereinfachung darstellten und einen Mobilisierungseffekt haben könnten.

Neben den Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung sollten keine zusätzlichen Auflagen mit der Zonenplanrevision verbunden werden. Dies betreffe Massnahmen zum Verkehrsregime „auf Vorrat“, Anpassungen an den öffentlichen Verkehr oder auch die Aufnahme von weiteren Gebäuden in die Schutz- und Schonzonen. Diese seien nur tragbar, wenn der geplante Wohnraum auch wirklich realisiert werden kann.

Bezüglich der Verdichtungsmassnahmen für Arbeitsnutzungen stelle sich die Frage, warum vor allem die Arbeitsnutzungen in den Innenstadtquartieren nachverdichtet werden sollen.

Behandlung: Die Massnahmen des zweiten Ratschlags zur Zonenplanrevision sind Teil einer breiter gefächerten Massnahmenpalette. Diese umfasst neben den im vorliegenden Ratschlag behandelten Aufzonungen und den separaten Planungen für die grossen Transformationsgebiete noch weitere Handlungsoptionen: Dies betrifft vor allem die im Ratschlag bewusst nicht vorschnell behandelten Flächen, die aufgrund einer besonderen Lage und übersichtlichen Eigentumsverhältnissen für massgeschneiderte Bebauungspläne bei Bedarf in Frage kommen oder Liberalisierungen der Baugesetzgebung wie die 2016 beschlossene Liberalisierung der Dachvorschriften. Die in der Eingabe geforderte breitere Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten wird deshalb durchaus erfüllt.

Verkehrspolitische Massnahmen sind kein Gegenstad des vorliegenden Ratschlags. Die wenigen vorgeschlagenen Schonzonen dienen in erster Linie dem Ersatz von komplizierten Bebauungsplanvorschriften und sind nicht oder nur mit minimalen Änderungen der Baupotenziale verbunden. Dass sich die meisten Aufzonungsvorschläge für Arbeitsnutzungen auf die Innenstadt und vor allem auf das Umfeld des Bahnhofs SBB, beziehen hängt damit zusammen, dass andere Verdichtungspotenziale in den grossen Arealentwicklungsgebieten lokalisiert sind, die in eigenen Verfahren behandelt werden (z.B. Roche, Novartis, Wolf usw.)

Anliegen zu einzelnen Massnahmen: Im Folgenden werden nur solche Anmerkungen aufgeführt, die mit Kritik oder Änderungsvorschlägen verbunden sind. Auf die Nennung zustimmender Voten zu einzelnen Massnahmen wird verzichtet.

Einzelanliegen a): In der Lehenmatt stelle sich die Frage, warum die Gebäude westlich der Lehenmattstrasse nicht auch von Zone 4 in Zone 6 anstatt in Zone 5a aufgezont werden.

Behandlung: Der Blockrandbereich auf der westlichen Seite der Lehenmasstrasse ist der Zone 6 zugewiesen. Für eine vollflächige Anwendung auf das Hinterland ist die Zone 6 aber nicht geeignet, da sie eine Vollbebauung ermöglicht. Das für Wohngebiete sinnvolle Frei- und Grünflächenangebot auf den Parzellen wäre dann nicht mehr gewährleistet. Da es sich in diesem Bereich überwiegend um grossflächigere Parzellen handelt bei denen teilweise bereits ohnehin nicht zonenkonforme Hochhäuser stehen, sind Bebauungspläne für massgeschneiderte Weiterentwicklungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

Einzelanliegen b) Im Gebiet Kaysersbergerstrasse sei es nicht nachvollziehbar, warum hier trotz einem angrenzenden achtgeschossigen Gebäude von Zone 4 auf 5a und nicht auf die Zone 6 aufgezont wird.

Behandlung: Die Aufzonung um die Kaysersbergerstrasse betrifft ein weniger zentral gelegenes Gebiet. Die Aufzonung von Zone 4 auf 5a erlaubt eine bauliche Verdichtung, die noch den Bezug zu quartierüblichen Gebäudehöhen wahrt und auch entlang der teilweise nicht übermässig breiten Strassenräume ein Einhalten der üblichen Belichtungsstandards erlaubt. Das in der Eingabe erwähnte achtgeschossige Gebäude ist ein Sonderfall, der mit keiner der gängigen Zonen abgebildet werden kann.

Einzelanliegen c): Bei der Umrahmung Landhof sei es nicht nachvollziehbar, warum für die drei Inventarbauten an der Riehenstrasse 70–74 nicht wie für die übrige Umrahmung 7 Geschosse zugelassen werden, sondern diese in die Schutzzone aufgenommen werden sollen. Eine Inventarisierung dürfe nicht automatisch zu einer Überführung in die Schutzzone führen.

Behandlung: Die fraglichen Gebäude wurden erst kürzlich komplett saniert. Sie sind als Kopfbauten des modernen Ensembles am Riehenring dem kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten zugeordnet und auch im ISOS der höchsten Schutzkategorie A zugewiesen und sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Die vorgeschlagene kleine Schutzzonenerweiterung schliesst sich nahtlos an die bereits bestehende, die betreffenden Parzellen heute anschneidende Schutzzone an. Ein Automatismus der Schutzzonenzuweisung für Inventarbauten besteht nicht. Etliche Inventarbauten sind weder Schutz- noch Schonzonen zugewiesen.

Einzelanliegen d): Bezüglich der kleineren Zonenanpassungen anerkenne der Gewerbeverband Basel-Stadt die Notwendigkeit, die Zonierung an bestehende bauliche Ausnutzungen anzupassen, damit die bereits erreichte gebietsübliche bauliche Dichte auch mit Neubauten wieder erreicht werden kann. Es widerspreche aber dem Ziel der Innenverdichtung, dabei auch einzelne weitere Gebäude in die Schutz- und Schonzone aufzunehmen.

Behandlung: Die wenigen Fälle neuer Schonzonen sind für die gesamtstädtische Wohnraumentwicklung nahezu irrelevant. Es geht bei diesen Festsetzungen auch nicht um die Reduktion des bestehenden Nutzungsmasses, sondern um den Erhalt kleiner, aber charakterprägender Bausteine im Stadtbild und teilweise auch um Vereinfachungen durch den Ersatz komplizierter Bebauungsplanregelungen. Beim Beispiel der bisher den Zonen 5 und 5a zugewiesenen Gevierte am Tschudipark handelt es sich bei den für die Schonzone vorgeschlagenen Bauten um eine, den Auftakt zur Altstadt bildende Gruppe von stattlichen fünfgeschossigen Giebelbauten und um bereits heute sechsgeschossige frühe moderne Bauten, für welche die Zuweisung von der Zone 5 in die Schonzone quasi eine Aufzonung darstellt.

Einzelanliegen e): Bezüglich der Industrie- und Gewerbeschraffuren müsse die Besitzstandswahrung für das Gewerbe in der Nummernzone bei einer Aufhebung der Gewerbeschraffuren auch in Zukunft gesichert sein. Die durch die jeweiligen Gewerbeschraffuren zugesicherten Ausnahmebedingungen dürften nicht aufgehoben werden.

Behandlung: Die Gewerbeschraffur entfaltet bereits seit längerem keine Wirkung mehr, da ihre Inhalte inzwischen anderweitig geregelt sind. Der wesentlichste Inhalt, nämlich die Zulässigkeit von mässig störenden Lärmemissionen bzw. -immissionen, wird auf Grundlage der Lärmschutzverordnung des Bundes über den im Jahr 2003 beschlossenen Lärmempfindlichkeitsstufenplan geregelt. Bezüglich allfälliger anderer Immissionstatbestände wie Partikelemissionen, Gefahrenabwehr usw. kommen heute konkretere Vorschriften des Umweltrechts zur Anwendung, die den sehr unbestimmt gehaltenen Vorgaben der Gewerbeschraffur vorgehen. Die Gewerbeschraffur spielt dementsprechend bereits heute bei der Beurteilung von Baugesuchen keine Rolle mehr. Ihre Aufhebung bleibt deshalb ohne materielle Wirkung auf die betreffenden Parzellen.

Einzelanliegen f): Die Aufhebung der Bebauungspläne 18 und 83 werde begrüsst. Anstelle des neuen Bebauungsplans böte sich aber auch die Umzonung aus der Zone 3 an.

Behandlung: Der neue, vereinfachte Bebauungsplan anstelle der bisherigen zwei Bebauungspläne ist besser als eine neue Grundzone für eine Verdichtung geeignet, da so auch die besonderen Qualitäten des Gebietes gewahrt werden können. Dies betrifft vor allem die Ermöglichung von punktuell höheren Bauten bei gleichzeitiger Sicherung der offenen, von Grün durchzogenen Bauweise nördlich des Rennweges.

Einzelanliegen g): Die Aufhebung des Bebauungsplans 26 werde begrüsst. Die Aufnahme der Liegenschaft am Claraplatz aufgrund der Inventarisierung sei jedoch nicht wünschenswert.

Behandlung: Tatsächlich mündet eine Inventarisierung nicht automatisch in eine Schutzzonenzuweisung, da sich das Inventar oft nur auf einzelne Bauten bezieht und somit einen kleinteiligeren Betrachtungsmassstab hat als der Zonenplan. Im Fall Claraplatz handelt es sich jedoch um ein grosses, platzprägendes Gebäude, das eine komplette Blockseite einnimmt und deshalb mit dem Darstellungsmassstab des Zonenplans verträglich ist. Zudem sichert gerade die Zuweisung in die Schutzzone diesem weitgehend mit Wohnungen belegten Gebäude einen adäquaten Schutz des Lichteinfalls gegen Neubauten im neu der Zone 5 zugewiesenen Innenhof.

Einzelanliegen h): Von der Aufhebung des Bebauungsplans 65 zugunsten einer Schonzone sei abzusehen. Die Schutzwürdigkeit dieses Perimeters sei angesichts der 1988 nicht erfolgten Zuweisung in die Schutzzone anzuzweifeln.

Behandlung: Tatsächlich geht es beim Ersatz des Bebauungsplans 65 durch die Schonzone nicht um den Schutz wertvoller Bausubstanz, sondern um einen Ersatz für den sehr komplizierten und

detaillierten Bebauungsplan, wobei die besondere Typologie des Gebiets nicht zerstört werden soll. Dabei geht es um den Höhenabsatz der Bebauung zum Rhein im südlichen Teil und die grösseren Geschosszahlen zum Rhein im nördlichen Teilperimeter, die in der bestehenden Ziffernzone ohne Bebauungsplan nicht gesichert wären. Die Schonzone sichert diese Charakteristika und lässt dabei mehr Spielräume als der bisherige Bebauungsplan, da sie einzelne Bauvolumen nicht einfriert und auch Neubauten und Nachverdichtungen z.B. im Hofbereich am Nordende des Perimeters nicht ausschliesst, sofern dabei die stadträumliche Gesamtwirkung mit den oben beschrieben ensembletypischen Charakteristika nicht beeinträchtigt wird.

Einzelanliegen i): Die nachvollziehbare Aufhebung des Bebauungsplans 97 nördlich der Grenzacherstrasse hätte mit einer flächendeckenden Aufzonung des südlichen Teils kombiniert werden können, um weitere Verdichtungspotenziale freizusetzten.

Behandlung: Tatsächlich kann eine bauliche Nachverdichtung des Hochhausensembles im südlichen Teil des Bebauungsplans 97 geprüft werden. Aufgrund der besonderen Bauform und wegen dem grundsätzlichen Vorrang des Bebauungsplans ist eine solche Nachverdichtung jedoch nicht mit einer Aufzonung zu erreichen. Sinnvoll erscheint vielmehr ein massgeschneiderter Bebauungsplan bei konkretem Handlungsinteresse des Eigentümers auf Grundlage einer vertieften städtebaulichen Untersuchung.

Einzelanliegen j): Es sei eine Senkung der Mehrwertabgabe ins Auge zu fassen, um zusätzliche Mobilisierungseffekte zu generieren.

Behandlung: Die Änderung von gesetzlichen Grundlagen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Ratschlags.

9.2.3.8 Anregung Handelskammer [A 43]

Anliegen: Die Handelskammer stehe hinter dem zweiten Teil der Zonenplanrevision und sehe die Vorgaben der kantonalen Richtplanung erfüllt. Sie mache folgende Anregungen:

Einzelanliegen a): Die Abschaffung der Gewerbeschraffuren werde als Bestrebung anerkannt, die Planwerke zu vereinfachen. Es müsse jedoch sichergestellt sein, dass für die betroffenen Parzellen durch diese Massnahme keine Einschränkungen entstünden.

Behandlung: Die Gewerbeschraffur ist ein altrechtliches Relikt im Zonenplan, das im aktuellen kantonalen Bau- und Planungsgesetz nicht mehr verankert ist. Der wesentlichste Inhalt, nämlich die Zulässigkeit von mässig störenden Lärmemissionen bzw. -immissionen, wird auf Grundlage der Lärmschutzverordnung des Bundes über den im Jahr 2003 beschlossenen Lärmempfindlichkeitsstufenplan geregelt. Bezüglich allfälliger anderer Immissionstatbestände wie Partikelemissionen, Gefahrenabwehr usw. kommen heute konkretere Vorschriften des Umweltrechts zur Anwendung, die den sehr unbestimmt gehaltenen Vorgaben der Gewerbeschraffur vorgehen. Die Gewerbeschraffur spielt dementsprechend bereits seit längerem bei der Beurteilung von Baugesuchen keine Rolle mehr. Dies wurde sowohl vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat als auch vom Rechtsdienst des Bau- und Verkehrsdepartements bestätigt. Die Aufhebung der Schraffur bleibt deshalb ohne materielle Wirkung auf die betreffenden Parzellen.

Einzelanliegen b): Angesichts der Überprüfung der Industrieschraffur werde auf den Vorschlag der Handelskammer verwiesen, eine neue „Wirtschaftszone 8“ zu schaffen, welche ohne die Notwendigkeit einer Überlagerung wie der Industrieschraffur Vorgaben für eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und Industrie definiere.

Behandlung: Auch der Kanton sieht wie die Handelskammer, dass mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel zahlreiche Wirtschaftsstandorte höhere städtebauliche Anforderungen an ihr Umfeld stellen, als dies die klassische Industriezone gewährleisten kann. Eine Auswertung der infrage

kommenden Gebiete hat jedoch gezeigt, dass diese aufgrund jeweils spezieller Entwicklungsaspekte (z.B. Hochhäuser, Erfordernis einer inneren baulichen und funktionalen Differenzierung) ohnehin mittelfristig eine massgeschneiderte Rahmensetzung durch Bebauungspläne benötigen, weshalb die zusätzliche Einführung einer speziellen Zone derzeit nicht erforderlich ist und eine unnötige Zunahme der Regelungsdichte darstellen würde.

Einzelanliegen c): Die Koordination zwischen Planungsamt und anderen Behörden zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der ZPR II werde begrüsst. Dies solle auch in Zukunft weiterverfolgt werden, damit sich Raumplanung und Verkehr nicht in unterschiedliche Richtung entwickeln.

Bezüglich des wirtschaftlichen Strukturwandels sollten die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft divers gehalten werden, indem klassische Industriezonen ebenso zu pflegen seien wie wertschöpfungsintensive Standorte. Die Standorte seien dabei in regionaler Gesamtschau zu entwickeln.

Behandlung: Der Kanton teilt die Haltung der Einsprechenden, dass eine strategische Differenzierung der wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete sinnvoll ist. Die Entwicklung einzelner Wirtschaftsschwerpunkte ist allerdings nicht materieller Gegenstand des zweiten Ratschlags der Zonenplanrevision, weil die betreffenden Gebiete aufgrund ihrer jeweils eigenen Einbettung in unterschiedliche Eigentumsverhältnisse, Unternehmensstrategien und Zeitfenster als eigene Planungen vorgelegt werden müssen. Zur Wahrung der überlokalen Sichtweise sind deshalb primär andere strategische Instrumente wie beispielsweise die Strategie Arbeiten-Wohnen 2035, die Wirtschaftsflächenstrategie und der Richtplan als Koordinationsinstrument von Bedeutung.

Einzelanliegen d): Die vorgesehenen Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen würden als Beitrag zur inneren Verdichtung unterstützt, auch weil in den vorgelegten Fällen nicht mit einer zu starken Mischung von konfliktträchtigen Nutzungen zu rechnen sei. Die skizzierten Entwicklungspotenziale müssten trotz grossräumiger Zuordnung des Stadtgebietes in verschiedene Schutzstufen des ISOS auch tatsächlich umgesetzt werden können.

Behandlung: Die vorgelegten Massnahmen zur inneren Verdichtung wurden unter Berücksichtigung und Abwägung der Belange des ISOS verortet und ausgestaltet. Die Strategie der Fokussierung von Verdichtungsmassnahmen auf geeignete Gebiete zielt gerade auch darauf ab, dass die neu geschaffenen Potenziale im Zonenplan auch tatsächlich umgesetzt werden können.

10. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen und Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten, und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 7 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 9 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

11. Bericht zum Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplan Nr. 18“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. November 2013 den nachstehenden Anzug Oswald Inglin und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

Basel-Stadt hat während Jahrzehnten Einwohner verloren dadurch, dass die Bewohner mehr Wohnraum pro Person beanspruchten und dass durch restriktivere Bauvorschriften die bauliche Nutzungsmöglichkeit wiederholt reduziert wurde. Eine geringere bauliche Nutzung in der Stadt und damit verbunden eine geringere Bevölkerungszahl führte dazu, dass sich die Überbauungen immer weiter ins Umland hinaus entwickelt haben. Das hatte zur Konsequenz, dass es für die Stadtbewohner immer schwieriger wurde, in grüne Erholungsräume zu gelangen, und dass gleichzeitig der Pendlerverkehr in die Stadt enorm zunahm. Erst in letzter Zeit hat sich eine leichte Änderung ergeben.

Verdichtetes Bauen ist zurzeit in aller Munde. Am pointiertesten hat sich dies rund um die Diskussion eines zu bauenden Claraturms manifestiert. In die Höhe bauen inmitten der Stadt, um Wohnraum zu gewinnen, scheidet die Geister. In die Debatte um Hochbauten rund um den Stadtkern muss aber auch das Ausbaupotenzial in anderen Quartieren miteinbezogen werden. Im Rahmen einer Veranstaltung zum verdichteten Bauen im letzten August nannte der Kantonsbaumeister namentlich das Gellertquartier, wobei er hier nicht explizit auf das Bauen in die Höhe, sondern auf eine Verdichtung im Sinne einer besseren flächenmässigen Ausnützung von Parzellen im Villenquartier hinwies, wobei sich eine Änderung der Situation aufgrund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht abzeichnen würde (vgl. BaZ vom 21.8.13). Ob es angezeigt ist, bestehende villenartige Altbauten zugunsten von Neubauten abzureissen und somit allenfalls Grünfläche abzubauen, sei hier einmal dahingestellt. Allerdings scheint den Anzugstellenden aber im Gellertquartier Potenzial in der Höhe zu bestehen, wobei es nicht darum geht, ein durchgängig flach gebautes Quartier nun einfach "aufzustocken", sondern eine Einheitlichkeit der jetzt bestehenden Situation im Sinne einer Zonenplananpassung zu erreichen. Geht man nämlich durch das Quartier, insbesondere durch die Strassen südlich der Gellertstrasse, so stellt man fest, dass hier neben den, dem jetzigen Zonenplan konformen, maximal dreigeschossigen Häusern in der gleichen Strasse auch Häuser mit wesentlich mehr Stockwerken gebaut wurden. Das Bild ist völlig uneinheitlich und erscheint willkürlich. Ein Wohngebiet mit hoher städtebaulicher Qualität, wie es mit dem ursprünglichen Bebauungsplan angestrebt worden war, ist kaum erkennbar. Geht man der Sache nach, so stellt man Folgendes fest: Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplans Nr. 18 vom 16. März 1945: Zürcherstrasse, Lehenmattstrasse, Gellertstrasse, St. Alban-Ring, Hardstrasse, Sevogelstrasse. Hier wird im Wesentlichen postuliert, dass Gebäude bezüglich "Höhe ..., ihre Ausnützung zu Wohnzwecken und ihre Konstruktion" nach der Zone 3 zu beurteilen seien, im Übrigen nach Zone 2a. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Höhe bestimmt, ebenso wird festgehalten, dass Dachausbauten nur in sehr beschränktem Umfange gestattet seien. Am 10. November 1955 verabschiedete der Grosse Rat eine Ergänzung zu diesem Bebauungsplan für den Teil nördlich der Gellertstrasse, wonach "aus besonderen städtebaulichen Erwägungen ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl zu bewilligen", möglich sei, dies bis zu einer Ausnützungsziffer von 0,6. Mit dem Ratschlag "Magnolienpark" berät der Grosse Rat in der Septembersitzung 2013 eine Anpassung der veralteten Vorschriften in Bezug auf eine neue Überbauung im besagten Perimeter mit einer Ausnützungsziffer von 1.0. Bezüglich des südlichen Teils des Bebauungsplans-Gebietes erliess der Grosse Rat am 17. Januar 1963 eine analoge Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18, dies wiederum mit dem Zweck, "ausnahmsweise eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Hochhäuser... bewilligen" zu können, dies sogar ohne eine Limitierung der Ausnützung. Eine Anpassung der veralteten Vorschriften für den Perimeter südlich der Gellerstrasse im Sinne einer einheitlichen Lösung ist bisher nicht erfolgt. Diese rechtliche Regelung des Bauens ist in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Es beginnt mit der schwierigen Auslegung dieser rechtlichen Grundlagen. Insbesondere unbefriedigend ist aber, dass Parzellen, resp. Baugesuche - bei gleichem Zonenplan - völlig unterschiedlich beurteilt werden. Einerseits wird strikt auf einer dreigeschossigen Bebauung mit nur wenigen Dachausbauten beharrt, anderseits werden höhere Gebäude, gar Hochhäuser bis 10 Geschosse, bewilligt. Gleich unbefriedigend ist auch, wenn bei Umbauten oder Sanierungen unterschiedliche Ansprüche an die Baubegehren gestellt werden. Nach Meinung der Anzugstellenden ist die bisherige Regelung aufzuheben und durch eine neue Ordnung mit einem klaren rechtlichen Rahmen zu ersetzen. Anzustreben ist, dass das Gellertquartier ein Wohnquartier sei mit hoher und höchster Qualität (von

den Wohnbauten wie von der Stadtgestaltung her). Gleichzeitig soll - wegen der guten Lage dieses Quartiers (stadtnah, grün, ruhig) - auch eine gewisse Verdichtung angestrebt werden.

Der Regierungsrat wird deshalb eingeladen zu prüfen und zu berichten:

- Kann die bestehende Ordnung mit den Bebauungsplänen Nr. 18, 60 und 83 aufgehoben und Behinderungen durch diese Verordnung rasch beseitigt werden?

- Kann ein Bebauungskonzept für das fragliche Gebiet des Gellerts erarbeitet werden, dies zur Erreichung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität samt einer verdichteten Nutzung?

- Kann dem Grossen Rat diesbezüglich ein neuer Bebauungsplan oder eine Zonenänderung im Rahmen des neuen Zonenplanes vorgelegt werden?

Oswald Inglin, Helen Schai-Zigerlig, René Brigger, Roland Lindner, Thomas Grossenbacher, Rolf von Aarburg, Andreas Sturm, Mirjam Ballmer, André Weissen, Markus Lehmann, Annemarie Pfeifer, Lukas Engelberger, Remo Gallacchi

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

Auch aus Sicht des Kantons ist es sinnvoll, die bestehende Situation mehrerer überlagernder Bebauungspläne mit teilweise altrechtlichen Bezügen zu bereinigen. Der Bebauungsplan 60 wurde bereits mit Grossratsbeschluss vom 11. September 2013 durch den Bebauungsplan 206 für die Überbauung Magnolienpark aufgehoben. Mit der vorliegenden zweiten Stufe der Zonenplanrevision wird nun auch ein Ersatz für die noch bestehenden Bebauungspläne 18 und 83 vorgelegt. Dieser vereinfacht die bestehenden Regelungen, ermöglicht eine moderate Verdichtung und berücksichtigt die spezifischen Qualitäten des Gebietes.

Das grosse von den Bebauungsplänen 18 und 83 umfasste Gebiet weist – wie auch die Anzugstellenden feststellen – eine Mischung von übergreifenden Qualitäten und lokal sehr unterschiedlichen Gegebenheiten auf. Während eine eher offene Bauweise und eine grosszügige Durchgrünung zu den grossräumig prägenden Qualitäten zählen, finden sich kleinräumig sowohl unterschiedliche Bebauungstypologien als auch unterschiedliche Parzellenstrukturen. Entsprechend räumlich unterschiedlich und aus heutiger Sicht auch für 15 Jahre schwer vorhersehbar dürften die Entwicklungswünsche und -spielräume der lokalen Liegenschaftseigentümer sein. Unter diesen Randbedingungen kann ein zu striktes abschliessendes Detailbebauungskonzept schnell an den heute teilweise noch nicht absehbaren Veränderungsbedürfnissen und -möglichkeiten vorbei gehen. Verbesserte Bauvorschriften in diesem Gebiet müssen deshalb eine gewisse Flexibilität aufweisen, dabei aber die von den Anzugstellenden erwähnten Unklarheiten der heutigen Regelungen ausräumen.

Mit den vorliegenden Massnahmen werden entsprechende Änderungen vorgeschlagen. Die beiden sich teilweise überlagernden Bebauungspläne 18 und 83 werden aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan mit kleinerem Perimeter ersetzt. Bisherige Unklarheiten bezüglich Dachgeschossausbauten, zulässigen Gebäudelängen und Ausnutzungsziffern werden beseitigt. Künftig werden Teilräume mit unterschiedlichen Qualitäten unterschieden.

Das Gebiet südlich des Rennweges wird von einer meist dem Blockrand folgenden, klassische Strassenräume bildenden Bebauung geprägt. Die historische Bausubstanz und die ähnlichen Gebäudehöhen tragen hier massgeblich zur Qualität des Ortsbildes bei. Ein beträchtlicher Teil dieses Gebiets ist inzwischen auch nicht mehr der Zone 3 sondern den Stadt- und Dorfbild-Schutz- und schonzonen zugewiesen. Mit der ersatzlosen Aufhebung der Bebauungspläne in diesem Teilgebiet können die räumlichen Qualitäten gewahrt werden und die besonderen Beschränkungen für Dachausbauten entfallen. Dafür wird auf die hier ohnehin unrealistische und unpassende Ausnahmeoption des Bebauungsplans 83 für grössere Geschosszahlen und Hochhäuser verzichtet.

Im Gebiet nördlich des Rennwegs soll der offene, von Grünflächen durchzogene, relativ frei gesetzte Mix von Zeilenbauten und höheren Punktbauten weiterhin als besondere Qualität des Gebiets erhalten werden. Dies gilt auch für die besonders grosszügigen, parkähnlichen Grünräume nördlich der Gellertstrasse. Die bisherigen Bauvorschriften werden zu einem einfacher handhabbaren Bebauungsplan zusammengefasst. Dieser lässt im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand eine zeitgemässe Weiterentwicklung mit Dachausbauten zu und bietet für das Gebiet zwischen Rennweg und Gellertstrasse auch weiterhin Spielräume für punktuelle Umverteilungen der zulässigen Dichte in die Höhe. Dabei werden aber mit einer Beschränkung auf Höhen unter 30 m und der Verknüpfung mit städtebaulichen Erwägungen und guter Gestaltung mehr Vorkehrungen für eine qualitätsvolle Anwendung verankert als bisher. Der parkähnliche Charakter nördlich der Gellertstrasse bleibt durch einen weiterhin gegenüber dem zonenüblichen Mass erhöhten Freiflächenanteil gesichert.

Fazit: Mit den im Ratschlag vorgelegten Massnahmen werden die bestehenden Regelungen vereinfacht, eine moderate Verdichtung ermöglicht und die spezifischen Qualitäten des Gebietes berücksichtigt.

Es wird beantragt, den Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen im Gellert: Anpassung des Bebauungsplans Nr. 18“ als erledigt abzuschreiben.

12. Bericht zum Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Umnutzung der alten 3-er Tramschlaufe Burgfelden Grenze zu Wohnzwecken“

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 9. März 2016 den nachstehenden Anzug Jörg Vitelli und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

> Derzeit wird die Tramlinie 3 nach St. Louis verlängert. Die Endhaltestelle Burgfelden-Grenze auf Basler Boden wird von der Waldighoferstrasse zum Zoll an die Grenze verlegt. Die bisherige Endschlaufe wird zurückgebaut und somit frei für eine neue Nutzung. Die Parzelle (Sektion 2/597) ist heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl). Es bietet sich die Möglichkeit, dort Wohnungen zu erstellen. In der direkten Umgebung hat es Wohngenossenschaften, die die Chance wahrnehmen möchten, ihren Wohnungsbestand zu erweitern.
>
> - Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten: ob die alte 3-er Tramendschlaufe zu Wohnzwecken umgezont werden kann
> - ob diese Parzelle dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugeführt werden kann.
>
> Jörg Vitelli, Christian Egeler, Annemarie Pfeifer, Helen Schai-Zigerlig, René Brigger, Philippe P. Macherel, Thomas Grossenbacher, Martina Bernasconi, Leonhard Burckhardt, Mirjam Ballmer, Danielle Kaufmann, Roland Lindner, Heinrich Ueberwasser, Sarah Wyss

Wir berichten zum Anzug wie folgt:

Mit dem vorliegenden zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision wird unter anderem auch die Umzonung der nicht mehr benötigten Tramwendeschleife an der Burgfelderstrasse in die Zone 5a vorgeschlagen. Diese erfolgt im Zusammenhang mit einer Aufzonung der gesamten Südseite der Burgfelderstrasse zwischen Bunge- und Theodor Herzl-Strasse. Damit werden die Grundlagen für eine grössere wohnbauliche Neuentwicklung in diesem Gebiet geschaffen.

Bezüglich der Übergabe von Arealen ist Immobilien Basel-Stadt in regelmässigen Austausch mit den Genossenschaften. Die allfällige Einleitung eines Verfahrens zur Baurechtvergabe macht erst nach Rechtskraft der vorgeschlagenen Zonenänderungen Sinn.

Es wird beantragt, den Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Umnutzung der alten 3-er Tramschlaufe Burgfelden Grenze zu Wohnzwecken“ als erledigt abzuschreiben.

13. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Entwürfe der Beschlüsse auf ihre Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestechnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

14. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Elisabeth Ackermann	Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Präsidentin	Staatsschreiberin

Beilagen
- Entwurf Grossratsbeschlüsse
- Orientierende und Beschlusspläne

Anhang zum Ratschlag „Zonenplanrevision Teil II“:

Beschlüsse

Beschlüsse zu den Themen Aufzonungen und Zonenkorrekturen

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Gebiet Lehenmatt und Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[1], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘011 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E20, E21 und E35 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[1] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Gebiet Wittlingerstrasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[2], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘013 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[2] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Gebiet Grienstrasse und Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[3], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘015 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E24 und E30 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

[3] SG 730.100

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Gebiet Kaysersbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse sowie Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[4], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘017 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘019 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E25 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[4] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderungen sowie Festsetzung eines Bebauungsplans im Gebiet Riehenstrasse, Peter Rot-Strasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[5], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘021 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘023 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘021 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

   2.1 Auf den der Zone 6 zugewiesenen Flächen sind abweichend von den Zonenvorschriften bis zu sieben Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Wandhöhen bis 23 Meter und Gebäudehöhen bis 27 Meter zulässig.

   2.1 Im mehr als 15 Meter hinter die Baulinie ragenden Bereich an der Riehenstrasse sind maximal zweigeschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe vom maximal 7 Meter zulässig.

IV. Publikation

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

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

[5] SG 730.100

als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen Achse Spalenring und Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[6], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Zonenänderungsplan Nr. 14‘025 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E22, E23 und, E35 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[6] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplanänderungen Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse, Festsetzung eines Bebauungsplans Nordseite St. Alban-Anlage sowie Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[7], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘027 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘027 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

   2.1 Auf den der Zone 6 zugewiesenen Flächen sind abweichend von den Zonenvorschriften bis zu sieben Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Wandhöhen bis 23 Meter und Gebäudehöhen bis 27 Meter zulässig.

   2.2 Die Grenze der Zone 6 darf nicht durch vorragende Bauteile überschritten werden. Ausgenommen sind Überschreitungen von höchstens zwei Metern durch Vordächer sowie Balkone. Balkone dürfen in Abweichung von der Grundordnung die Grenze der Zone 6 und die Baulinie auf der gesamten Fassadenlänge überragen.

III. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E35 wird abgewiesen, soweit sie sich auf den vorliegenden Beschluss bezieht und soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

[7] SG 730.100

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Baulinienänderung Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1991[8], beschliesst:

I. Baulinienänderung

Der Baulinienänderungsplan Nr. 14‘028 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplanänderungen Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse, Festsetzung eines Bebauungsplans Nordseite St. Alban-Anlage sowie Abweisung einer Einsprache verbindlich erklärt.

II. Publikation

Dieser Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung ist gemeinsam mit dem Grossratsbeschluss betreffend Zonenplanänderung Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse, Festsetzung eines Bebauungsplans Nordseite St. Alban-Anlage sowie Abweisung einer Einsprache zu publizieren und tritt gleichzeitig wie dieser in Kraft.

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 Planentwürfe erhoben hat. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplanänderungen Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse, Festsetzung eines Bebauungsplans Nordseite St. Alban-Anlage sowie Abweisung einer Einsprache.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[8] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen Achse Kleinhüningeranlage, Gärtnerstrasse und Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[9], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘030 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E26 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[9] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonen- und Wohnanteilplanänderung Gevierte am Tschudi-Park sowie Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[10], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘032 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘034 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E35 wird abgewiesen, soweit sie sich auf den vorliegenden Beschluss bezieht und soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[10] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Änderung von Bau- und Strassenlinien Gevierte am Tschudi-Park

(Vom [Datum eingeben])

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1991[11], beschliesst:

I. Baulinienänderung

Der Bau- und Strassenlinienänderungsplan Nr. 14‘035 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonen- und Wohnanteilplanänderung Gevierte am Tschudi-Park sowie Abweisung einer Einsprache verbindlich erklärt.

II. Publikation

Dieser Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung ist gemeinsam mit dem Grossratsbeschluss betreffend Zonen- und Wohnanteilplanänderung Gevierte am Tschudi-Park sowie Abweisung einer Einsprache zu publizieren und tritt gleichzeitig wie dieser in Kraft.

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 Planentwürfe erhoben hat. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Grossratsbeschlusses betreffend Zonen- und Wohnanteilplanänderung Gevierte am Tschudi-Park sowie Abweisung einer Einsprache.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[11] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen Östlicher Luzernerring

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[12], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘037 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

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

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[12] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen Neuweilerplatz

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[13], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘039 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

[13] SG 730.100

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen Clarastrasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[14], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘041 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

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

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

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

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

Hinweis:

[14] SG 730.100

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung Östliche Hochstrasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[15], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘043 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘045 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[15] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung Ecke Schlachthofstrasse / Elsässerstrasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[16], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘047 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘049 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[16] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung Lerchenstrasse sowie Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[17], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘051 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘053 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E18 und E19 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Einsprache E35 wird abgewiesen, soweit sie sich auf den vorliegenden Beschluss bezieht und soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[17] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung Kleinriehenstrasse 71 und 73 sowie Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[18], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14‘055 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘057 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Bericht Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11 und E12, sowie E35 ,soweit sie sich auf den vorliegenden Beschluss bezieht, werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[18] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Aufhebung der altrechtlichen Gewerbeschraffur

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 105, 177 und 179 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[19], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Einträge der Gewerbeschraffur im Zonenplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘058 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden aufgehoben.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

[19] SG 730.100

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Beschlüsse zum Thema Bebauungsplanänderungen

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Missionsstrasse / Schönbeinstrasse / Mittlere Strasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[20], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘060 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 vom 10. Juni 1943

Ziff. 2 des Grossratsbeschlusses betreffend Änderung der Zoneneinteilung und der Bau- und Strassenlinien, sowie Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet zwischen Missionsstrasse, Schönbeinstrasse und Mittlere Strasse vom 10. Juni 1943 wird aufgehoben.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[20] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Hohe Winde-Strasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 sowie Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[21], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘062 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 vom 1. März 1945

Der Grossratsbeschluss betreffend die Genehmigung der Bau- und Strassenlinien für den Gundeldingerrain und die Festsetzung von Speziellen Bauvorschriften vom 1. März 1945 wird bezüglich der Speziellen Bauvorschriften aufgehoben.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E13, E14, E15, E16 und E17 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[21] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 83, sowie Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich nördliches Gellert

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[22], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 vom 16. März 1945

Der Grossratsbeschluss betreffend die Änderung der Zoneneinteilung und die Festsetzung von Speziellen Bauvorschriften für den Gellert vom 16. März 1945 wird bezüglich der speziellen Bauvorschriften aufgehoben.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 83 vom 17. Januar 1963

Der Grossratsbeschluss betreffend die Ergänzung der speziellen Bauvorschriften für den Gellert vom 17. Januar 1963 wird aufgehoben.

III. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘064 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

   In der Zone 3 gelten die gesetzlichen Vorschriften mit den folgenden Abweichungen:

   2.1 Nördlich der Gellertstrasse beträgt der Freiflächenanteil mindestens 80% der massgeblichen Parzellenfläche.

   2.2 Offene Bauweise südlich der Gellertstrasse:

   a. Im Blockrandbereich gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 Metern. Für Gebäudegruppen, die nicht länger als 50 Meter sind, müssen die Grenzabstände nicht eingehalten werden. Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als 6 Meter, werden der gleichen Gebäudegruppe zugerechnet. Anbauten muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.

   b. Im Blockrandbereich sind Baukörper über Eck nicht zulässig.

   c. Das zuständige Department kann Ausnahmen zu lit. a. und b. zulassen, wenn der offene Charakter der Bebauung eines Geviertes als Ganzes gewahrt bleibt.

   2.3 Südlich der Gellertstrasse kann das zuständige Department aus städtebaulichen Erwägungen und bei guter Gestaltung höhere Bauten mit bis zu 9 Geschossen und mit Gebäudehöhen bis 30 Metern zulassen.

   2.4 Sofern die Berechnung nach bebauungsplangemässem Vergleichsprojekt keine höhere Ausnutzung zulässt, beträgt die maximale Ausnutzungsziffer südlich der Gellertstrasse 1.6.

[22] SG 730.100

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Wolfareal

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[23], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 vom 11. Juli 1946

Der Grossratsbeschluss betreffend Umzonung und spezielle Bauvorschriften im Wolfareal vom 11. Juli 1946 wird wie folgt geändert:

Vor Ziff. 1 wird folgender neuer Text eingefügt:

Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘066 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

Ziff. 3 lit. c und Ziff. 4 werden aufgehoben.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[23] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Claraplatz / Claragraben / Rappoltshof und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[24], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘068 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 vom 3. Oktober 1946

Der Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zoneneinteilung sowie Erlass spezieller Bau- und Fassadenvorschriften für das Gebiet zwischen Claraplatz-Claragraben-Klingentalstrasse und Untere Rebgasse vom 3. Oktober 1946 wird aufgehoben.

III. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E32 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

[24] SG 730.100

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Baulinien- und Baugrenzenänderungen im Bereich Rappoltshof

(Vom [Datum eingeben])

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1991[25], beschliesst:

I. Baulinien- und Baugrenzenänderung

Der Baulinienänderungsplan Nr. 14‘069 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenänderung im Bereich Claraplatz / Claragraben / Rappoltshof und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie Abweisung einer Einsprache verbindlich erklärt.

II. Publikation

Dieser Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung ist gemeinsam mit dem Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Claraplatz / Claragraben / Rappoltshof und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie Abweisung einer Einsprache zu publizieren und tritt gleichzeitig wie dieser in Kraft.

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 Planentwürfe erhoben hat. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenänderung im Bereich Claraplatz / Claragraben / Rappoltshof sowie Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie Abweisung einer Einsprache.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[25] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Elisabethenstrasse / Klosterberg

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[26], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 vom 11. Juli 1947

Der Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung eines Abschnittes der Strassenlinien der Elisabethenstrasse und des Klosterbergs vom 11. Juli 1947 wird wie folgt geändert:

Es wird folgende neue Ziff. 1 eingefügt:

Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘071 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt. Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung der Plan Nr. 5567 des Amtes für Kantons- und Stadtentwicklung verbindlich.

Die bisherige Ziff. 1 wird neu zu Ziff. 1a.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[26] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 Steinentorstrasse / Wallstrasse / Bollwerk-Promenade

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[27], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 vom 23. März 1950

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften im Gebiet zwischen Steinentorstrasse, Wallstrasse und Bollwerkgasse vom 23. März 1950 wird wie folgt geändert:

Es wird folgende neue Ziff. 1 eingefügt:

Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘071 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt. Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung der Plan Nr. 5760 des Amtes für Kantons- und Stadtentwicklung verbindlich.

Die bisherige Ziff. 1 wird neu zu Ziff. 1a.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[27] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 130 und Nr. 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB, sowie Zonenänderungen und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage sowie Abweisung einer Einsprache

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[28], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘073 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14‘073 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

   Das zuständige Departement wird ermächtigt, bei guter städtebaulicher und architektonischer Gesamtwirkung grössere Gebäudehöhen und Geschosszahlen zuzulassen, sofern dadurch die zonengemäss zulässige Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird.

III. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 vom 22. September 1949

Die Ziff. 2b und 3a des Grossratsbeschlusses betreffend Änderung der Zoneneinteilung und Erlass spezieller Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Korrektionsplan für das Grossbasel vom 22. September 1949 werden aufgehoben.

IV. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 130 vom 17. Dezember 1987

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet zwischen Binningerstrasse, Steinentorberg, Nauenstrasse, Heumattstrasse, Gartenstrasse, Centralbahnstrasse und Bahnareal (Spezielle Bauvorschriften Binninger-, Gartenstrasse) vom 17. Dezember 1987 wird aufgehoben.

V. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 147 vom 13. September 1995

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für die Küchengasse vom 13. September 1995 wird aufgehoben.

VI. Abweisung der Einsprache

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E31 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VII. Publikation

[28] SG 730.100

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

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

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderung im Bereich Johanniterbrücke / St. Johanns-Vorstadt / St. Johanns-Rheinweg und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 sowie Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[29], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘077 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 vom 18. Oktober 1956

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für die Bebauung des Gebietes zwischen der Johanniterbrücke, der St. Johanns-Vorstadt, der Rheinschanze und dem St. Johanns-Rheinweg vom 18. Oktober 1956 wird aufgehoben.

III. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprachen E27 und E28 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

IV. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[29] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 Engelgasse / Angensteinerstrasse / Hardstrasse / Grellingerstrasse

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[30], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Geviert Engelgasse, Angensteinerstrasse, Hardstrasse, Grellingerstrasse und Änderung der Zoneneinteilung vom 14. Februar 1963 wird wie folgt geändert:

Der Ingress erhält folgende neue Fassung:

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[31], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], erklärt den Änderungsplan Nr. 14‘079 des Planungsamtes vom 18. April 2018 verbindlich und beschliesst: …

Ziff. A.1. erster Satz erhält folgende neue Fassung:

Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Lage, Höhe und Bautiefe der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 8534 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung verbindlich.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme dieses Beschlusses in

[30] SG 730.100
[31] SG 730.100

der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung) / Giornicostrasse / Seltisbergerstrasse / Im Spitzacker

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[32], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘081 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘083 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 vom 11. Februar 1965

Der Grossratsbeschluss betreffend Aufstellung eines Bebauungsplanes und Zonenumlegung (Abtausch von Grünzone) im Gebiet Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian’schen Stiftung) vom 11. Februar 1965 wird wie folgt geändert:

Nach Ziff.1 lit.b wird folgende neue lit.c beigefügt:

c) In dem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesenen Bereich zwischen der Strasse Im Spitzacker und der Girornicostrasse ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens eine vom Überbauungsplan Nr. 8‘768 und vom Teilbereichsplan 11‘468 abweichende zonengemässe Bebauung möglich, sofern sie sich architektonisch und städtebaulich in die Gesamtanlage der Siedlung einfügt und der Ersatz lokaler Naturwerte gesichert ist. Die Zweckbestimmung der neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind Angebote im Bereich Altenpflege und Alterswohnen mit den zugehörigen Mantelnutzungen sowie Angebote der Quartierversorgung.

IV. Publikation

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

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

[32] SG 730.100

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 Rankhof-Areal / Grenzacherstrasse / Eisenbahnweg

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[33], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 vom 30. Juni 1966

Der Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen, Festsetzung von Bau- und Strassenlinien und Festlegung eines Bebauungsplanes für das Rankhof-Areal sowie Zonenänderung für das Areal des Werkhofes des Gas- und Wasserwerkes an der Binningerstrasse vom 30. Juni 1966 wird wie folgt geändert:

Ziff. 4 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘085 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

[33] SG 730.100

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 Holbeinstrasse / Schertlingasse / Rümelinbachweg

(Änderung vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[34], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 vom 9. Februar 1967

Der Grossratsbeschluss betreffend den Erlass spezieller Bauvorschriften im Gebiet zwischen Holbeinstrasse, Schertlingasse und Rümelinbachweg und Änderung der Zoneneinteilung auf der Nordseite des Rümelinbachweges vom 9. Februar 1967 wird wie folgt geändert:

Der Ingress erhält folgende neue Fassung:

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[35], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [Hier GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], erklärt den Änderungsplan Nr. 14‘087 des Planungsamtes vom 18. April 2018 verbindlich und beschliesst:….

Ziff. I.1. erster Satz erhält folgende neue Fassung:

Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Lage und Bautiefe der Gebäude der Überbauungsplan Nr. 9109 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 15. September 1966 verbindlich.

II. Publikation

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

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

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

[34] SG 730.100
[35] SG 730.100

als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 118

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[36], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 118 vom 20. August 1974

Der Beschluss des Regierungsrates betreffend ergänzende Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden und Dächer an der Westseite der Paulusgasse, beidseits der Arnold Böcklin-Strasse, am Steinenring und an der Südseite des Bundesplatzes bis zu den Einmündungen der Neubad- und der Bundesstrasse (rote Punkte im Zonenplan) vom 20. August 1974 wird aufgehoben.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

[36] SG 730.100

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplanänderungen im Bereich Aeschengraben / St. Jakobs-Strasse / Gartenstrasse / Nauenstrasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 119

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[37], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘091 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 119 vom 22. Dezember 1977

Die Ziff. 2 und 3 des Grossratsbeschlusses betreffend 1. Genehmigung neuer genereller Linien für den Aeschengraben, die St. Jakobs-Strasse und die Nauenstrasse; 2. Festsetzung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer bei Ausnahmebewilligungen im Gebiet zwischen Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, Nauenstrasse und Gartenstrasse; 3. Änderung der Zoneneinteilung im Gebiet zwischen Aeschengraben, St. Jakobs-Strasse, Nauenstrasse und Gartenstrasse vom 22. Dezember 1977 werden aufgehoben.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

[37] SG 730.100

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 124 sowie Baulinienänderungen zur Eisengasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[38], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 124 vom 22. Oktober 1986

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für die südöstliche Seite der Eisengasse (7-13) vom 22. Oktober 1986 wird aufgehoben.

II. Baulinienänderung

Der Baulinienänderungsplan Nr. 14‘094 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Er tritt am fünften Tag nach der Publikation in Kraft.

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[38] SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade sowie Abweisung von Einsprachen

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[39], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘096 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘098 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131vom 20. April 1988

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet zwischen dem Eisenbahnweg und dem Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade (Spezielle Bauvorschriften Eisenbahnweg) vom 20. April 1988 wird wie folgt geändert:

Ziff. 1 erhält folgende neue Fassung:

Der Bebauungsplanperimeter gemäss Änderungsplan Nr. 14‘096 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt. Im Bebauungsplanperimeter ist bezüglich der Bauvorschriften der Überbauungsplan Nr. 11‘132 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 4. Januar 1983 verbindlich.

Ziff.8 wird aufgehoben.

IV. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 in Kapitel 9.2.2 aufgeführten Einsprachen E29 und E34 sowie E35, soweit sie sich auf den vorliegenden Beschluss bezieht, werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

[39] SG 730.100

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

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

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

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Baulinienänderungen am Eisenbahnweg

(Vom [Datum eingeben])

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den §106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1991[40], beschliesst:

I. Baulinienänderung

Der Baulinienänderungsplan Nr. 14‘099 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade sowie Abweisung von Einsprachen verbindlich erklärt.

II. Publikation

Dieser Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung ist gemeinsam mit dem Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade sowie Abweisung von Einsprachen zu publizieren und tritt gleichzeitig wie dieser in Kraft.

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 Planentwürfe erhoben hat. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade sowie Abweisung von Einsprachen.

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

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

[40] SG 730.100

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[41], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben]vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Zonenänderung

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14‘101 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

II. Wohnanteilplanänderung

Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘103 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und

[41] SG 730.100

andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Regierungsratsbeschluss betreffend Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 139 sowie Bau- und Strassenlinienänderungen im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse

(Vom [Datum eingeben])

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf den § 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1991[42], beschliesst:

I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 139 vom 18. November 1992

Der Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Bau- und Strassenlinie an der Theaterstrasse sowie Erlass von speziellen Bauvorschriften für den Bereich Theaterstrasse/Stänzlergasse/Birsig-Parkplatz vom 18. November 1992 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz aufgehoben.

II. Bau- und Strassenlinienänderung

Der Bau- und Strassenlinienänderungsplan Nr. 14‘104 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird vorbehaltlich Rechtskraft des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz verbindlich erklärt.

III. Publikation

Dieser Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung ist gemeinsam mit dem Grossratsbeschluss betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz zu publizieren und tritt gleichzeitig wie dieser in Kraft.

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 Planentwürfe erhoben hat. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach dem Inkrafttreten des Grossratsbeschlusses betreffend Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung im Bereich Theaterstrasse / Stänzlergasse / Birsig-Parkplatz.

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.regierungsrat.bs.ch/?gnr=00.0000

[42] SG 730.100

Beschlüsse zum Thema eigenständige Wohnanteilplanänderungen

Grossratsbeschluss betreffend Korrekturen des Wohnanteilplans

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[43], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I. Wohnanteilplanänderung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 14‘115 des Planungsamtes vom 23. Mai 2017 wird verbindlich erklärt.

II. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

[43] SG 730.100

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Beschlüsse zum Thema Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (ausserhalb von Bebauungsplanperimetern)

Grossratsbeschluss betreffend Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (ausserhalb von Bebauungsplanperimetern)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[44], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und in den Bericht der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Zonen Nöl)

Die Zweckbestimmungen für die Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse werden gemäss Gesamtplan Nöl Zweckbestimmung Nr. 14‘108 des Planungsamtes vom 18. April 2017 verbindlich erklärt. Folgende Zweckbestimmungen werden zum Gesamtplan erlassen:

Ziffer 1 (Gebiet: Universitäre Psychiatrische Kliniken, Stiftung LBB (Lehrbetriebe beider Basel))
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung für den nördlichen Bereich des Areals. Dieser wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 2 (Gebiet: REHAB, Werkstätten und Wohnzentrum WWB, Bardusch AG ("Zentralwäscherei"), Bürgerspital)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 3 (Gebiet: Zoll Burgfelderstrasse)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 4 (Gebiet: Tramwendeschlaufe)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Zonenänderung im Rahmen der Zonenplanrevision.

Ziffer 5 (Gebiet: Israelitischer Friedhof, Zollhaus)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

[44] SG 730.100

Ziffer 6 (Gebiet: Kindergarten, Werkhof der Stadtgärtnerei, Private Firma für Garten- und Landschaftsbau)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 7 (Gebiet: Gartenbad Bachgraben, PS SpA Bachgraben)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere öffentliche Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 8 (Gebiet: Thomas-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 9 (Gebiet: Felix Platter-Spital)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere öffentliche Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 10 (Gebiet: PS Wasgenring, Sek Wasgenring, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 11 (Gebiet: Zoll St. Louis)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 12 (Gebiet: PS Volta, Sporthallen, Voltahalle, IWB-Fernheizkraftwerk Volta)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 13 (Gebiet: Swisscom)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 14 (Gebiet: St. Johannes-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 15 (Gebiet: Polizei, Magazin Stadtgärtnerei, Kindergarten, Tagesstruktur Isaak Iselin)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 16 (Gebiet: St. Anton-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 17 (Gebiet: PS Isaak Iselin, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 18 (Gebiet: PS St. Johann, Sek Vogesen, Sporthalle, Schwimmhalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 19 (Gebiet: GD, Institut für Rechtsmedizin, Uni: Dep. Chemie, Inst. f. Physik)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Für diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist ein Bebauungsplan vorgesehen.

Ziffer 20 (Gebiet: Kinderspital, Unicampus Life Science Forschungszentrum, ZBA (Schulen für Brückenangebote)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 21 (Gebiet: Universitätsspital Basel)
Teilbereich Nordost („Frauenklinik Universitätsspital Basel“):
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Teilbereich Süd:
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung für den südlichen Bereich des Areals. Dieser wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 22 (Gebiet: Universität, Medizin)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 23 (Gebiet: Universität, Geologie)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 24 (Gebiet: Unibibliothek, Botanisches Institut, Botanischer Garten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 25 (Gebiet: Uni, Kollegiengebäude)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 26 (Gebiet: Sportanlage Buschweilerweg)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 27 (Gebiet: Verkehrsgarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 28 (Gebiet: Tramdepot)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 29 (Gebiet: PS Gotthelf, Turnhalle, Tagesstruktur)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 30 (Gebiet: PS Gotthelf: Gottfried Keller-Schulhaus, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 31 (Gebiet: Merian Iselin-Spital)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 32 (Gebiet: Oekolampad-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 33 (Gebiet: Stiftung MGU, Arzt / Tropeninstitut (Swiss TPH), Alterszentrum Sonnenrain Bürgerspital Basel, Transformatorenstation, Spital, Autoeinstellhalle (Trafostation), Gebäude Pflegestation, Bürogebäude mit Labors, Wohnhaus und Forschungsgebäude)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 34 (Gebiet: Sportplatz Schützenmatte, Polizeiausbildung, Tiefbauamt Lager/Magazin)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 35 (Gebiet: Allerheiligen-Kirche, PS Neubad, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport sowie dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 36 (Gebiet: Stephanus-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 37 (Gebiet: St. Marien-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 38 (Gebiet: Sek Leonhard, Gym Leonhard, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 39 (Gebiet: Sek Holbein, Sporthallen, Berufsfachschule Basel)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich, Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 40 (Gebiet: Schule (BFS), IWB)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich, Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 41 (Gebiet: Theater Basel, Kino, Gastro, Läden)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 42 (Gebiet: Heuwaage (Parkplatz, Tramwendeschlaufe))
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Für diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist ein Bebauungsplan vorgesehen.

Ziffer 43 (Gebiet: Kuppel, Acqua, Annex, Verwaltungsgebäude (Bibliothek ED, Logopädischer Dienst, Statistisches Amt)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 44 (Gebiet: Parkplatz Zoo)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 45 (Gebiet: Zoo)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 46 (Gebiet: Zoo)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 47 (Gebiet: IWB)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 48 (Gebiet: Gym Kirschgarten, Sek De Wette, Sporthallen, Schwimmhalle, Maturitätskurse für Berufstätige (MfB))
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 49 (Gebiet: Kunstmuseum)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 50 (Gebiet: Sek St. Alban, Sporthalle, Schwimmhalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 51 (Gebiet: Post)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 52 (Gebiet: FMS, WG, WMS, Informatikmittelschule, Turn- und Mehrzweckhalle, Kindergarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 53 (Gebiet: Am St. Alban-Ring: Garageboxe und Lager, Silogebäude, Lagergebäude, Lagergebäude mit Freizeitraum)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 54 (Gebiet: Don Bosco-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 55 (Gebiet: Tagesheim, Kindergarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 56 (Gebiet: Gellertkirche)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 57 (Gebiet: PS Gellert, Sporthallen)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 58 (Gebiet: Transformatorenstation, Pumpenhaus, IWB)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen

Ziffer 59 (Gebiet: Bethesda-Spital)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 60 (Gebiet: Freies Gymnasium)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 61 (Gebiet: Zeughaus)
Auf dem Zeughaus-Areal zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen.
Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.
Bei planerischen Überlegungen zur baulichen Entwicklung auf dem Gebiet ist die Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet „Wolf“ mit zu berücksichtigen und eine Koordination der beiden Arealentwicklungen anzustreben.

Ziffer 62 (Teil-Gebiet: Wolf Gottesacker)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 62 (Teil-Gebiet: Ex-Kühlhausareal: BVB-Werkstätten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 63 (Gebiet: PS Thierstein, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 64 (Gebiet: PS Margarethen, Schulhaus, Aula)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 65 (Gebiet: PS Margarethen, Sporthalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 66 (Gebiet: PS Brunnmatt, Heim und Treffpunkt Gundeldingen, Alters- und Pflegeheim Gundeldingerhof, Alters- und Pflegeheim am Bruderholz)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 67 (Gebiet: Kirche Zwingli Lukas, Jugendtreffpunkt Zwinglihaus)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 68 (Gebiet: Rudolf Steiner-Schule, Freizeitgärten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 69 (Gebiet: Reservoirs, Tagesstrukturen Schulhaus Bruderholz)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 70 (Gebiet: PS Bruderholz, Sporthallen)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 71 (Gebiet: Bruder Klaus-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 72 (Gebiet: Reservoir)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 73 (Gebiet: Christophorus-Schule)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 74 (Gebiet: Titus-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 75 (Gebiet: Radio Studio SRF)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Zonenänderung im Rahmen eines eigenen Planungsverfahrens.

Ziffer 76 (Gebiet: Bauernhof Klosterfiechten, Vollzugszentrum Klosterfiechtenhof)
Auf dem Areal Klosterfiechten sind neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch Nutzungen im öffentlichen Interesse, die der Naherholung dienen, möglich. Auf dem Areal zulässig sind zudem das Vollzugszentrum (Kompetenzzentrum für den offenen und alternativen Straf- und Massnahmevollzug) sowie das Wohnheim für Menschen aus dem Spektrum Autismus und herausforderndem Verhalten zulässig.
Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 77 (Gebiet: Zoll Hiltalingerstrasse)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 78 (Gebiet: PS Kleinhüningen, Basler Elektro-Installationsfirmen, Zentr. Abrechnungsstelle für Sozialversicherungen (ZAS))
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 79 (Gebiet: Pro Rheno AG, Kläranlage, AUE Labor & Rheinüberwachungsstation, IWB, Bürogebäude, Wohngebäude)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 80 (Gebiet: Zoll Otterbach)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 81 (Gebiet: Zoll Otterbach)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 82 (Gebiet: Ausschaffungsgefängnis BS, Bundesamt für Migration)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 83 (Gebiet: Tramdepot, Werkstattgebäude, Tankstelle, Motorradeinstellraum, Autoboxen, Regler- und Gleichrichterstation, MFH)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 84 (Gebiet: PS Insel, Kindertagesstätte)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 85 (Gebiet: PS SpA Ackermätteli)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 86 (Gebiet: PS Insel, Sporthalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 87 (Gebiet: Parkhaus)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 88 (Gebiet: BVB: Lager, Werkstatt, Büro, Ateliers)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 89 (Gebiet: PS Dreirosen, Sporthalle)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 90 (Gebiet: St. Joseph-Kirche)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 91 (Gebiet: Sek Theobald Baerwart)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 92 (Gebiet: PS Bläsi, Sporthalle, Schwimmhalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 93 (Gebiet: PS Erlenmatt, Sporthalle, Kindergarten)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 94 (Gebiet: Kasernenareal, Kirche Klingental, Kindergarten, Kinder- u. Quartiersspielplatz, Kinderbetreuung, Theater, Klingental-Schulhaus, ZBA Klingental Ausstellungsraum Klingental)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert. Der Bebauungsplan gilt nur für den Raum zwischen den Gebäuden. Die Zweckbestimmung wird im Rahmen der anstehenden Verallmendierung und Aufhebung des Bebauungsplans festgesetzt. Vorgesehen sind die Zweckbestimmungen „Bildung, Betreuung und Kultur" und evt. „Sport".

Ziffer 95 (Gebiet: Schule: ZBA Clara, Sporthalle. IWB, BVB)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 96 (Gebiet: PS Theodor, mit heilpädagogischen Spezialangeboten (SpA))
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 97 (Gebiet: Sek Sandgruben, Sporthallen, Allgemeine Gewerbeschule Basel, Schule für Gestaltung, KG Sandgruben, Pädagogische Hochschule FHNW)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 98 (Gebiet: PS Vogelsang, Sporthallen, Schwimmhallen, Lehrwerkstätte für Mechaniker, KG Wettsteinallee)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 99 (Gebiet: PS Theodor, Sporthalle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 100 (Gebiet: Tinguely-Museum)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 101 (Gebiet: BVB: Dienstgebäude, Buswartehalle, Tankstelle)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 102 (Gebiet: Sportzentrum Rankhof)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 103 (Gebiet: Krisenintervention KIS, Kinder- und Quartiersspielplatz, Kindergarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 104 (Gebiet: Kindergarten)

Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Diese Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird durch einen Bebauungsplan überlagert.

Ziffer 105 (Gebiet: Clara-Spital)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 106 (Gebiet: Kindergarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 107 (Gebiet: BFS, Krankenpflege, Pflegefachpersonal)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 108 (Gebiet: St. Markus-Kirche: Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus)
Hinweis: Kein Beschluss zur Zweckbestimmung. Zonenänderung im Rahmen der Zonenplanrevision.

Ziffer 109 (Gebiet: St. Michael-Kirche, ELCH Eltern-Centrum Hirzbrunnen, APH St. Elisabethenheim)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 110 (Gebiet: Eglisee-Parkplatz, Velounterstand, Jugendhaus Eglisee)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen

im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 111 (Gebiet: Eglisee Gartenbad, Eglisee Kunsteislaufbahn)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 112 (Gebiet: PS Schoren)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 113 (Gebiet: PS Hirzbrunnen, Sek Bäumlihof, Gym Bäumlihof, Sek Drei Linden, Sporthallen, Kindergarten)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Ziffer 114 (Gebiet: Polizeistützpunkt, Parkhaus)
Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

II. Publikation

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

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

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

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die

Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

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

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:
http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000